Velkommen til visning!



SÆTRE Cæsarbakken 18

frem eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Enebolig
Eierform:	Selveier
Soverom:	3
BRA-i	205,0 m2
Total BRA	205,0 m2
Byggeår	1948
Tomt	2040



























Frem
overlent
eiendoms
megling



















































SÆTRE - Oppgradert og ombygget enebolig i attraktivt villaområde på Gunnaråsen. Sjøutsikt. Fradelt tomt på 775 m2 medfølger.







Adresse:	Cæsarbakken 18 3475 Sætre
Eiendomstype:	Enebolig (Selveier)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 205,0 kvm
	Total BRA: 205,0 kvm
Prisantydning:	7 950 000,- + omk
Megler:	Jannicke Skønberg +4791789928
	Jannicke Skønberg +4791789928
Eier/Selger:	Ingrid Elden Storberget og Simen Storberget
Matrikkel:	GNR 301, BNR 96 i Asker kommune
FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN	Oppdragsnr. 8260180

STANDARD
Boligen er ombygget og tilbygget mellom 2023 og 2025 og er betydelig oppgradert med nytt tak, ny kledning, etterisolering, nye vinduer og dører, nytt røropplegg, oppgradert elektrisk anlegg, ny peis med pipefornying, varmepumpe, drenering og nytt kjøkken. Badet i underetasjen er fra 2017. Eiendommen er også tilkoblet ny vannledning, og uteområdene er opparbeidet med terrasse, hage og biloppstillingsplass

Her kommer en liten oppsummering av det som er gjort:

Diverse:
- Bad i underetasjen ble bygget nytt i 2017 av Imenes Mur & Flis.
- Kjøkkeninnredning fra 2016 ble montert i forbindelse med ombygging.
- Nye vann- og avløpsrør til nytt bad og nytt kjøkken i 2023.
- Eiendommen koblet til ny vannledning med nytt inntaksrør i 2023.
- Nye elektriske kurser ved oppgradering/renovering.
- Sikringsskap er oppgradert og ryddet opp i.
- Elbillader montert.
- Plejd smarthusløsning installert.
- Tilrettelagt rom for bad i 1. etasje.

Oppvarming:
- Ny varmepumpe montert i 2025.
- Varmefolie i kjeller og varmekabler i vindfang/gang.
- Pipefornying med stålrør og ny peis montert i 2023/2024.

Bygningsmessige oppgraderinger siste årene:
- Setningsskade utbedret med ny støttemur og ny ringmur.
- Konstruksjonen rettet opp med nytt bjelkelag.
- Nytt tak på opprinnelig boligdel i forbindelse med tilbygg i 2023.
- Nye takrenner, nedløp og beslag.
- Ny kledning på huset i 2023.
- Etterisolering av boligen.
- Nye vinduer.
- Nye balkongdører.
- Ny ytterdør.
- Drenering rundt boligen utført i 2021.
-

Tilbygg og ombygging:
- Tilbygg på eksisterende bolig.
- Taket løftet med ark og ombygging av eksisterende takkonstruksjon.

BYGGEMÅTE
Bolig oppført i 1948 med tilbygg/ombygging fra 2023 til 2025. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med asfaltpapp. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Terrassedør/ skyvedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

AREALER
Totalt bruksareal: 205,0 kvm

BRA-i 1. etasje: 121 kvm: Entré, gang, kjøkken, fremtidig bad, to soverom, stue og stue/spisestue.
BRA i 2. etasje: 24 kvm: Loftstue og soverom.
BRA i U. etasje: 60 kvm: Gang, vaskerom, bad og 2 boder.

I tillegg kommer TBA (terrasse og platting): 52,0 kvm.

Takstmanns kommentar til arealmåling:

Totalt gulvareal (GUA) i 2. etasje er 57 kvm, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 24 kvm av arealet måleverdig som bruksareal. De delen av arealene som har lav himlingshøyde (AHL) utgjør 33 kvm.

Det gjøres oppmerksom på at takhøyden i underetasje er målt til ca. 1,95 meter. Takhøyden tilfredsstiller ikke dagens generelle krav til rom for varig opphold.

INNHOLDSBESKRIVELSE
1. etasje: entré, gang, kjøkken, stue, stue/spisestue, fremtidig bad og to soverom.
2. etasje: loftstue og soverom.
Underetasje: Gang, vaskerom, bad og to boder.

OPPVARMING
Det er både varmepumpe og vedovn i stue. Det er varmekabler i gangen og badet og varmefolie i gang og rommene i underetasjen.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING
Energiattest med energikarakter Gul og energimerke E datert 24.10.2026 kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder plassert på vaskerom. Varmepumpe i stue.

ELEKTRISK ANLEGG
Takstmann har gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det ble gjort oppgraderinger på anlegget i ca. 2015 og fra 2022 til 2025 i forbindelse med ombygging/tilbygg.

Eier opplyser at elinstallasjoner i 2. etasje ikke er ferdigstilt. Per nå er det kun en kurs til 2. etasje.

Det ble foretatt el-tilsyn i 2024.

TILSTANDSRAPPORT
Utført av: Anticimex AS, ved Amund Kjeldsaas
Befaringsdato: 19.10.2026
Rapportdato: 26.10.2026

Sammendraget under er ikke utfyllende og er hentet fra tilstandsrapporten. Disse viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad (TG) 2 og 3, samt TGIU (ikke undersøkt). Det er viktig å lese hele rapporten i sammenheng med utdraget, for å få utdypende og utfyllende informasjon om tilstanden.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad:
Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på alle våtrommets veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader.
- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - 2. Etasje:
Skjevhetsmåling: På loftstue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - Underetasje:
Skjevhetsmåling: På soverom mot krypkjeller og i gang ved ytterdør er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 22 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon):
- Synlige konstruksjoner: Det observeres stedvise løse/dårlig festet asfaltplater mot bjelkelaget. Årsaken vurderes å være knyttet til utførelsen.
- Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn: Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren.

Vinduer og ytterdører:
- Ytterdører og omramming: Det registreres følgende avvik på entrédør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning.

Grunnmur, fundament:
- Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Dette gjelder grunnmur under hovedsoverommet i 1.etasje. årsak er ukjent.

Drenering:
- Terrengfall fra gunnmur: Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
- Fuktsikring av grunnmur: Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplist.

Andre rom 2. etasje:
- Overflater vegg: Veggflater og himlingsflater på soverom er ikke ferdigstilt.

Våtrom - Vaskerom:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Rom under terreng:
Kontroll i lukkede konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon i bod. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 26,6 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking.

Følgende bygningsdeler har fått TGIU i tilstandsrapporten:

Våtrom-bad:
-Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført: Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Teknisk anlegg:
-Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer

LØSØRE OG TILBEHØR
Hvitevarer som ikke er integrert, følger normalt ikke med. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN
Eiendommer har totalt 2 040 kvm eiet tomt, fordelt på 2 gårds- og bruksnummer. Bnr 96 hvor huset er plassert er på 1265,6 kvm. Tilleggstomten på bnr 614 er på 775 kvm og eiendommen ble fradelt i 2020.

Tomten er opparbeidet med stor plen, busker og frukttrær. Det er i tillegg en del naturtomt hvor du finner både blåbær og liljekonvall. Gruset innkjørsel.

Den fradelte tomten er i alle hovedsak plen med busker og frukttrær, mens den gjenværende delen rundt huset er mest naturtomt.

PARKERING
Det er gode parkeringsmuligheter på gårdsplassen og det er plass for å bygge garasje.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Boligen ligger med fin sjøutsikt, i et veletablert og attraktivt villaområde på Gunnaråsen. Det er kort rusletur ned til sjøen og Sætre sentrum. Her kan du ta kajakk eller gummibåten på tralle og rusle ned til sjøen for nydelig turer i Sætres skjærgård.

Bygging av ny barne- og ungdomsskole er påbegynt i disse dager og området vil få en ny flott skolepark. Avstand til planlagt barneskole og ungdomsskole er 1000 meter eller ca. 13 minutter til fots. Her ligger også Gråbeinhallen med et aktivt håndballmiljø og allidrett. Til skolene vil det også bli bygget et turn/flerbrukshall. Begge de planlagte skolene er tilgjengelig ved å følge småveier på Gunnaråsen. Det er det samme som til dagens ungdomsskole. Det er 15 minutter eller 1400 m til dagens barneskole.

Det er også 1300 m eller 15 minutters gange til Sætre sentrum. I sentrum finnes de fleste butikker og servicetilbud, som matbutikker, vinmonopol, apotek, blomsterbutikk, Nille, flere klesbutikker, bensinstasjon, lokal bank, eiendomsmegler, lege, og flere koselige spisesteder. Sætre ligger i sjøkanten, og havnen med marinaen er blitt et veldig populært sted for båtfolket. Her er det folkeliv hele sommersesongen, enten du har egen båt, eller bare vil nyte noe godt å spise og drikke i sommervarmen. Skjærgården utenfor Sætre og Vestfjorden er mangfoldig, og kjent som noe av det vakreste i indre Oslofjord. Ved havna er det etablert en flott bystrand til glede for alle, og det er vinterbadebrygga ved marinaen.

Om vinteren kan du ta på skiene hjemme og gå samme vei som til ungdomsskolen, eller du kan kjøre dit, parkere og nyte preparerte løyper inn til Stikkvannshytta. Det er da ca. 6 km hjemmefra, eller 4,5 km fra Slingrebekk. Fra Grytnes går det en 300 m tilførselsløype til lysløypa som er en 2,8 km rundløype i småkupert terreng. Dette er også yndige turområder på sommertid.

Fra Sætre bussterminal går det direkte bussruter til Oslo og Drammen, og ved etablering av Oslofjordforbindelsen åpnet også tilgjengeligheten seg retning Frogn og Østfoldsiden. Når tunnelløp nummer to i Oslofjordtunellen, som er planlagt åpnet i 2032, så vil du ha firefelts vei E134 under fjorden og helt inn til E6 mot Oslo. Tar man gjennom Oslofjordtunellen vil man, for eksempel, være på Vinterbrosenteret på under en halv time. Mange velger også å parkere bilen ved pendlerparkeringen ved Frogn videregående skole og ta bussen til Oslo. Setter man passerspissen i Sætre, ser man at området ligger meget sentralt på Østlandet.

SKOLE OG BARNEHAGE
Sætre står foran en betydelig satsing på skole og oppvekstmiljø. Det er i disse dager startet opp bygging av ny, samlokalisert barne- og ungdomsskole på Grytnes, som skal erstatte og videreutvikle dagens skoletilbud i området.

Prosjektet omfatter også idretts- og aktivitetsfasiliteter, med mål om å skape et moderne og fremtidsrettet læringsmiljø for barn og unge i bygda.

Den nye skolen planlegges med høy kapasitet for å møte forventet befolkningsvekst i Sætre, Åros og omkringliggende områder.

Prosjektet inkluderer blant annet ny turnhall, oppgraderte uteområder, trafikksikre skoleveier og gode møteplasser for både elever og lokalbefolkningen.

Utbyggingen er en av de største kommunale investeringene i området på mange år og understreker den positive utviklingen og fremtidstroen i Sætre som bosted for barnefamilier.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Sætre er et etablert og familievennlig boligområde som kjennetegnes av en variert bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og nyere leilighetsprosjekter. Området har i stor grad beholdt sitt småstedspreg, med lave bygninger, grønne omgivelser og nærhet til sjøen. Samtidig har det de senere årene vært en positiv utvikling med nye boligprosjekter og oppgraderinger av sentrumsområdene.

Rundt sentrum finner man en kombinasjon av boliger, butikker, servicefunksjoner, spisesteder og offentlige tilbud, som skaper et levende og praktisk nærmiljø. Nærheten til Sætre havn, kyststien og flotte rekreasjonsområder bidrar til et attraktivt bomiljø for både familier, pendlere og aktive voksne.

Med planlagt boligvekst og investeringer i blant annet ny Sætre barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og infrastruktur, fremstår Sætre som et område i videre utvikling med gode fremtidsutsikter

ADKOMST
Fra Oslo med bil følger du normalt E18 fra Oslo mot Drammen og tar av ved Asker og videre over Heggedal og mot Røyken, før du tar videre til Sætre. Kjøretiden er normalt rundt 40-45 minutter, avhengig av trafikkforhold.

Alternativt fra Oslo kan du også kjøre E18/E6 forbi Tusenfryd og gjennom Oslofjordtunnelen mot Drammen. Ta til Sætre rett etter du kommer ut av tunnelen. Turen tar ca. 35-40 minutter, avhengig av trafikken.

Fra Drammen følger du vanligvis E134 mot Oslofjordtunnelen og tar av mot Sætre. Turen er omtrent 25 kilometer lang og tar normalt rundt 30 minutter med bil, avhengig av trafikk.

KOMMUNALE AVGIFTER
Det ble fakturert kr. 26.039,- i kommunale avgifter i 2025. Det er vannmåler og avgiften er basert på eget forbruk. (Se eget vedlegg i salgsoppgave for fordeling av avgift mellom vann, avløp, feiing og renovasjon). Se kommunens hjemmesider for mer informasjon om kommunale gebyrer.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 22 892 kwh. pr. år.
Årlig forsikringspremie kr. 16 200,-
Boligen er tilknyttet fiber (internett) fra Viken fiber.
Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

NORGESPRIS
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING
Eiendommen er fullverdiforsikret av eier frem til overtagelse. Kjøper må selv tegne egne forsikringer fra overtagelse.

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024: Som primærbolig kr. 967 748,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig. Som sekundærbolig kr. 3 870 992,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 198 750,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 22 990,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 8 173 130,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, fasadesndringer og mindre terrengarbeider, datert 25.04.2025.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein, datert 12.12.2023

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelige hus, men på bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven fra 01.07.2015.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Opprinnelig byggetegninger og tegninger for tilbygg/ombygging kan fås ved henvendelse til megler.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Byggetegninger mottatt fra kommunen for 1. og 2. etasje samsvarer med dagens bruk av boligen.

For underetasjen samsvarer det ikke med tegninger mottatt fra kommunen, da rommene som brukes som soverom og vaskerom er anført som boder. Det er ikke søkt om bruksendring fra bod til rom for varig opphold, og kjøper overtar ansvar for dette videre.

Kopi av tegninger kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERING
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til nåværende boligformål i kommuneplanens arealdel. 23 kvm av bnr 96 regulert til gate med fortau og ligger innenfor eldre reguleringsplan for Del av Gunnaråsen vedtatt 05.02.1991.

Kopi av situasjonskart og planinformasjon ligger vedlagt i salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Den litte stikkveien inn til huset er privat.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendig vannledning er fra 2023. Utvendig avløpsledning er fra ca. 1993. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Vannledningen går over tomten på bnr 614 og dersom man planlegger bygging av tomten i fremtiden, må det påregnes omlegging av ledningen, avhengig av hva som skal bygges. Se ledningskartet som ligger i salgsoppgaven.

RETTIGHETER OG HEFTELSER
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Gnr 301/bnr 96 (hovedeiendom hvor huset står):
Gammel kjøpekontrakt, tinglyst 23.02.1945 med diverse bestemmelser om veg, bebyggelse, gjerde, elektriske kraftledninger, diverse ledninger, deleforbud, forbud mot næringsvirksomhet, forbud mot generende husdyrhold mv.

Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 05.04.2013. Rett for nabo (bnr 205) til bruk av oppført garasje som delvis ligger inne på bnr (96) nå fradel bnr 614). Utfra kommunale kart ser det ut til at garasjen, etter fradeling av bnr 614, nå ligger inne på bnr 205 sin egen eiendom, og det antas at bestemmelsen ikke lenger er aktuell.

Kopi av bestemmelsene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE
Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

RADON
Det er ikke gjennomført radonmålinger i huset.

KONSESJONSFRIHET
Eiendommen selges konsesjonsfritt, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering for ubebygget tomt. Etter lovendring som trådte i kraft fra 1. januar 2026 ble det innført byggeplikt innen 5 år ved erverv av ubebygde tomter. Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Konsesjonsrisikoen vil i i slike tilfeller ligge på kjøper.

EIENDOMMEN
Cæsarbakken 18
301/96/0/0 og 301/614/0/0 i Asker
Type bolig: Enebolig

SELGER
Simen Storberget og Ingrid Elden Storberget

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 8260180
Ansvarlig megler: Jannicke Skønberg
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

OM SALGSOPPGAVEN
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Planskisser
- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Opplysninger fra kommunen
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Informasjon om budgivning

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen. Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside https://fremeiendomsmegling.no/8260180.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR
Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE
Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN
Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

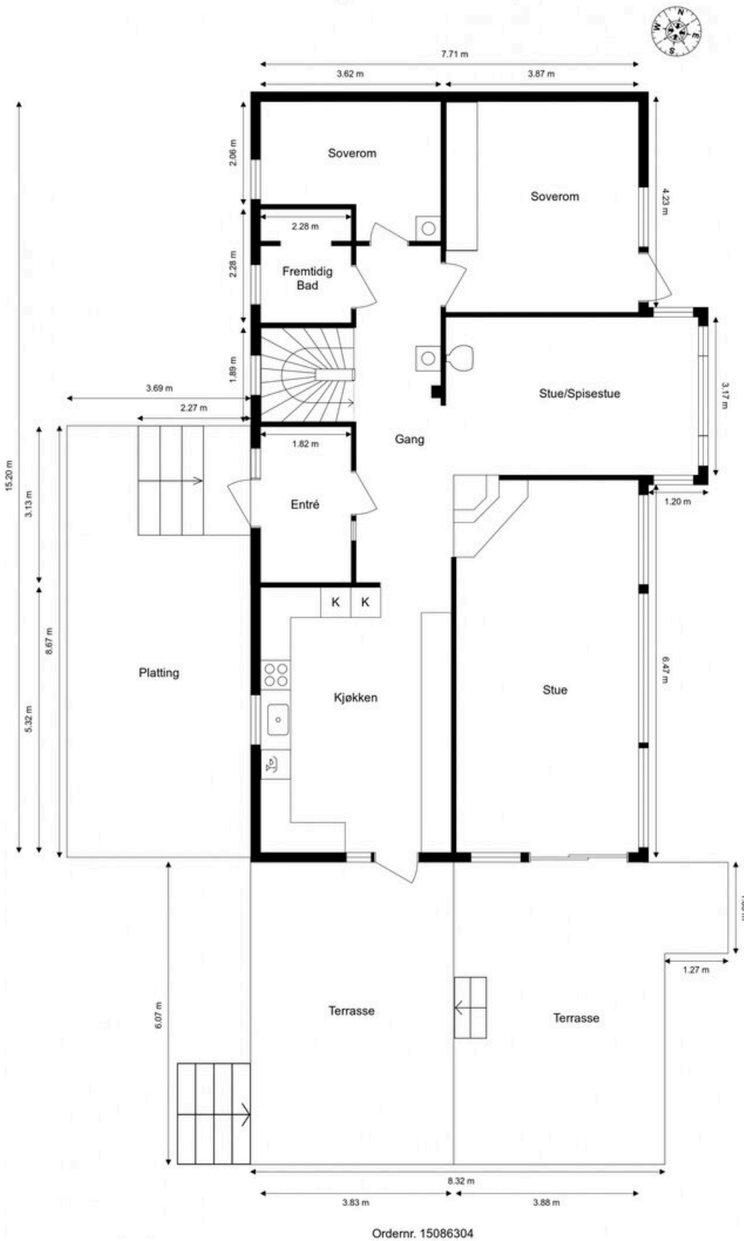
Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Provisjon 0,8 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)
Oppstart - og tilrettelegging: 15 000,00
Stor annonsepakke på Finn.no: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visninger: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 2 500,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 11 778.
Samlet skal selger betale ca. kr. 134 098 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva

Cæsarbakken 18, 3475 SÆTRE

Enebolig - 1. Etasje



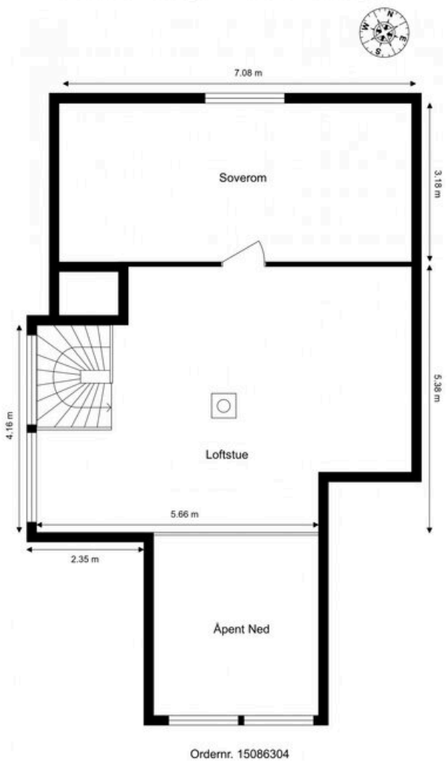
Ordernr. 15086304

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Cæsarbakken 18, 3475 SÆTRE

Enebolig - 2. Etasje



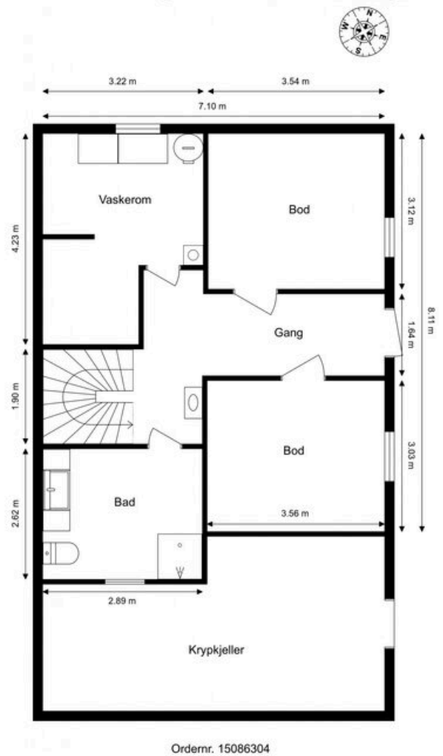
Ordernr. 15086304

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Cæsarbakken 18, 3475 SÆTRE

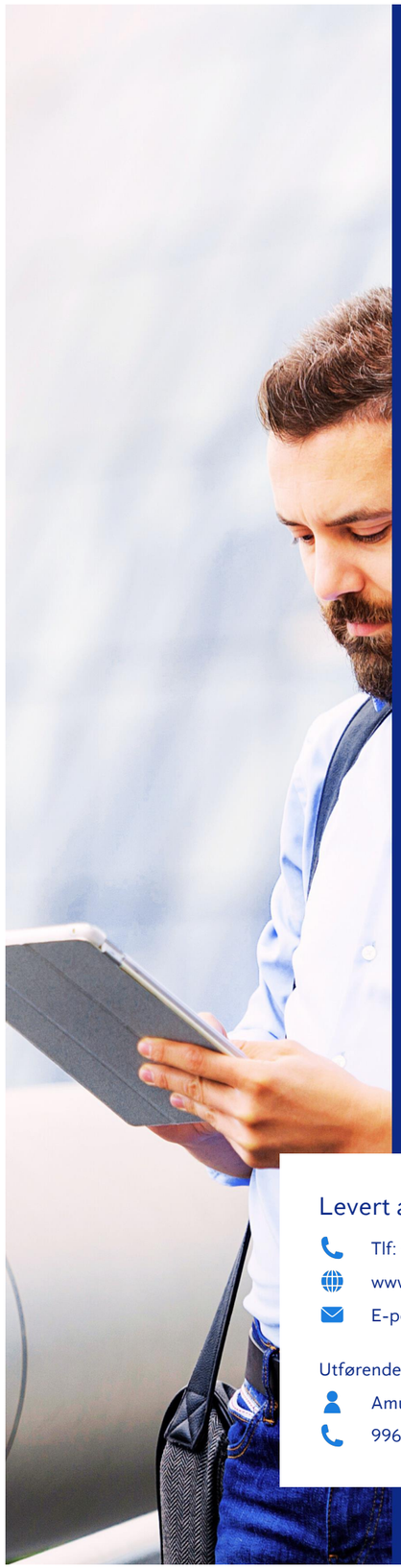
Enebolig - Underetasje



Ordernr. 15086304

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



Anticimex

Tilstandsrapport

Enebolig

Cæsarbakken 18
3475 SÆTRE
Gnr./Bnr.: 301/96
Asker kommune

Rapportdato: 26.10.2026
Befaringsdato: 19.10.2026
Referansenummer: 15086304

Areal

Enebolig
Bruksareal: 205 m² (BRA-i: 205 m²)

Totalt bruksareal: 205 m² (BRA-i: 205 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Amund Kjeldsaas
99617222

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

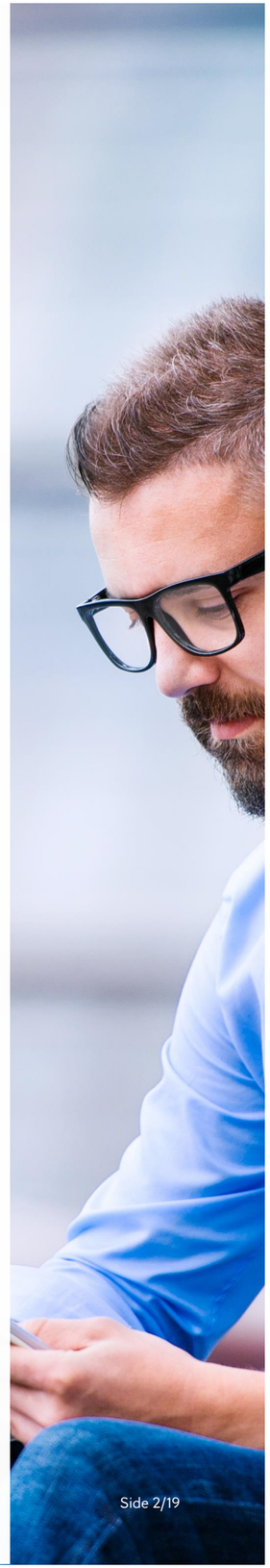
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.10.2026
Referansenummer	15086304
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0180
Hjemmelshaver/selger	Ingrid Elden Storberget/Simen Storberget
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas
Tilstede på befaringen	Simen Storberget
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	26.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Cæsarbakken 18
Postnummer/sted	3475 SÆTRE
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	301/96
Tomt	Eiet tomt: 1266 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1948	2023-2025	2023-2025

Tomtebeskrivelse
Enebolig beliggende i Sætre, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, terrasse på terreng, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Bolig oppført i 1948 med tilbygg/ombygging fra 2023 til 2025. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med asfaltpapp. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Terrassedør/ skyvedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Varmepumpe i stue.

Boligen inneholder
Underetasje: gang, vaskerom, bad og to boder.

1. etasje: entré, gang, kjøkken, stue, stue/spisestue, fremtidig bad og to soverom.

2. etasje: loftstue og soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	10	
Andre rom - 2.etasje		Overflate vegg	12	
Rom under terreng		Kontroll i lukkede konstruksjoner	12	Kr 10 000 - 50 000
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2. Etasje	13	
		Underetasje	13	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Synlige konstruksjoner	13	
		Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn	13	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	14	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	15	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	15	
		Fuktsikring av grunnmur	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	121			121	52
	Entré, gang, kjøkken, fremtidig bad, to soverom, stue og stue/spisestue.				Terrasse og platting
2. Etasje	24			24	
	Loftstue og soverom				
Underetasje	60			60	
	Gang, vaskerom, bad og to boder				
SUM	205			205	52
	Total bruksareal: 205 m²				

Kommentar til arealmålingen

2.etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 57 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 24 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 33 m2.

Det gjøres oppmerksom på at takhøyden i underetasje er målt til ca 1,95 meter. Takhøyden tilfredsstiller ikke dagens generelle krav til rom for varig opphold. Rommenes godkjenningsstatus er ikke vurdert.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

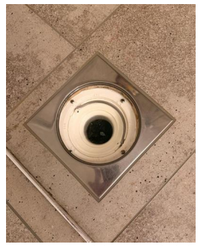
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 19.10.2026
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Byggetegninger fremlagt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende tilbygg, datert 25.04.2025.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Samsvarserklæring på utførte rørleggerarbeid, datert 13.11.2023. Samsvarserklæring på utført grunnarbeid, datert 11.11.2023. Diverse fakturaer og arbeidsbeskrivelse fra Ternen Håndverk A/S som omhandler blant annet utvendig kledning, etterisolering, takkonstruksjon, taktekking, vinduer og ringmur til tilbygg.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt skriftlig bekreftelse og faktura fra imens Mur og Flis. Datert 2017.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 17.12.2025. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2017. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Gulvstående servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Dusjhjørne med dører. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

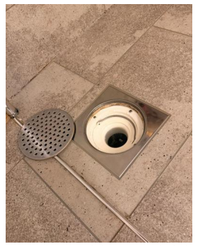
TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Tettesjiktets tilslutning til sluk	.
	Sanitærutstyr og innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på alle våtrommets veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk 3



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk 2



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk 1

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra ukjent eksakt årstall. Gulv og Veggflater av betong. Trepanel i himling. Vegghengt baderomsmøbel. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

TG 2 **Helhetsvurdering**

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av ujevne gulvflater/ikke ferdigstilt. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.

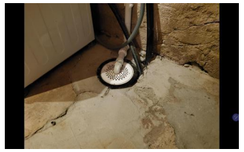
Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av tettesjikt.

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2016. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Himlingsflater med mdf takpanel.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

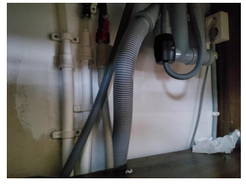
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1 **Overflate vegg**

Noe sprekker i innvendig hjørne observert. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.

Innredning

Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.



Vannrør - Røropplegg i benkeskap

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder plassert på vaskerom. Varmepumpe i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

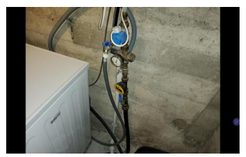
Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Varmepumper

TGIU **Innvendig stakeluke**

Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Varmtvannsbereder - Varmtvannsbereder og vanninntaksrør 2



Varmtvannsbereder - Varmtvannsbereder og vanninntaksrør 1

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett. Flislagt gulv i entré med gulvvarme. Malte flater i himling. Takplater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Andre rom - 2.etasje

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malt trepanel og malte flater. Himlingsflater med malt trepanel og mdf takpanel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 2 Overflate vegg

Veggflater og himlingsflater på soverom er ikke ferdigstilt. Konsekvens kan medføre medføre økt risiko for fukt- og kondensproblematikk. Det er ikke påvist følgeskader ved befaringen. Det anbefales å ferdigstille veggflatene med egnet materialbruk og utførelse.

Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlektede vegger. Gulvflater belagt med laminat. Gulvvarme i gang og boder. Malt trepanel og mdf plater på veggflater. Himlingsflater med malt trepanel og malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

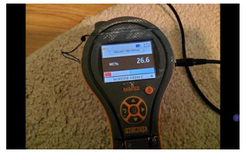
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 3 Kontroll i lukkede konstruksjoner

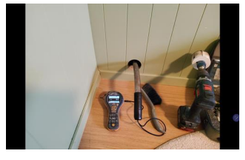
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon i bod. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 26,6 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Eksakt årsak er ikke kjent og kan ikke fastslås før det gjøres ytterligere undersøkelser. En mulig årsak kan være kapillært fuktoppsug fra grunnen via fundament og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan forekomme uavhengig av utvendig drenering og fuktsikring. Sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge eksakt tilstand.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling 3



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling 2



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling 1

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår som ble rehabilitert med innvendig stålpipe i 2023. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1. Etasje

TG 2 2. Etasje

På loftstue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Underetasje

På soverom mot krypkjeller og i gang ved ytterdør er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 22 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under deler av boligen. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. Inngang til krypkjeller via åpning i grunnmur. Steinmasser i grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Asfaltplater i himling. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Ventilasjon - Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Skadedyr - Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 1 Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 0 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2 Synlige konstruksjoner

Det observeres stedvise løse/dårlig festet asfaltplater mot bjelkelaget. Årsaken vurderes å være knyttet til utførelsen. Konsekvens er at løse plater for eksempel kan medføre økt varmetap, kondensfare og risiko for inntrekk av gnagere. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn

Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader. Foreslått tiltak er å etablere tilfredsstillende fuktbeskyttelse.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre fra 2023. Balkong/terrassedør (skyvedør) med karm/ramme av tre fra 2023. Balkongdør på soverom fra 2017. Ytterdør i underetasje med karm/ramme av tre ukjent årstall. Vinduer med karmer/ramme av tre fra 2023. Vindu på soverom i 1. etasje fra 2017.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming

TG 2 Ytterdører og omramming — Det registreres følgende avvik på entrédør:
Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig tekket med asfaltpapp. Yttertaktekking fra 2023. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning - Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Skorsteiner (over tak)

Terrasse / platting

Utgang fra stue og kjøkken til terrasse på ca 52 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0, meter. 91Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger — Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det registreres følgende:
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Utgang fra entré til platting på ca 32 m2. Platting i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre ved inngangsparti og terrasse.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendig trapp

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong og lettklinkerblokker.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Søyler og pilarer

TG 2 Grunnmur og fundament — Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Dette gjelder grunnmur under hovedsoverommet i 1.etasje. årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Drenering

I 2022 ble det gravd opp rundt grunnmuren og drenering ble i den sammenheng skiftet. Det ble også montert utvendig isolasjon. Synlig utvendig fuktsperre. Synlig utvendig isolasjon. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Skrånende tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder - Bortledning av takvann

TG 2 Terrengfall fra grunnmur — Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Fuktsikring av grunnmur — Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplist. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendig vannledning er fra 2023. Utvendig avløpsledning er fra ca 1993.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Ja- 2024

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent årstall. Oppgraderinger utført i ca 2015 og fra 2022 til 2025.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei men el-installasjoner i 2 etasje er ikke ferdigstilt. Kun en kurs til 2.etasje.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Vaskerom

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ja, tilbygg

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold
Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Arnundkjelbaas

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99617222

Egenerklæring for boligsalg

Cæsarbakken 18, 3475 SÆTRE

MEGLERAVDELING	OPPDRAGSNUMMER	GYLDIG TIL
Frem avd. Røyken	8260180	19.10.2027

SELGERE	EIENDOMSTYPE	OVERTATT
Ingrid Elden Storberget og Simen Storberget	Enebolig	4.2021

- Selgere kjenner til eiendommen
- Selgere har selv bodd i boligen
- Eneboligen har ikke vært leid ut i eieperioden
- Selger(e) har tegnet boligselgerforsikring hos Gjensidige

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Ingrid Elden Storberget) Ja, hele eiertiden. (Simen Storberget) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige
Forsikringsnummer	88216720

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad i kjeller
Hva ble gjort og når?	Bad i kjeller ble bygget i sin helhet, i 2017.
Hvem utførte arbeidet	Faglært

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Imenes Mur & Flis Hele badet, etter hva vi har blitt fortalt.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Dokumentasjon på utførte arbeider.

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	Eiendommen ble i 2023 koblet til "ny" vannledning med ny inntaksrør. Nye rør montert i fbm. opplegg til nytt bad + nytt kjøkken. Arbeider utført av Rørleggermester Rune Haug AS.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Rørleggermester Rune Haug AS Org.nr. 932015072
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bilder finnes.

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Nye kurser trukket i fbm. oppgradering/renovering av boligen. Sikringsskapet har også blitt "ryddet" opp i av elektrofirma. El-bil lader montert. Varmefolie lagt i kjeller og lagt varmekabler i vindfang/gang. Opplegg for Plejd Smart.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Arbeid utført av Hurum Elektro AS. org.nr. 961833132
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	Hurum Nett AS gjorde kontroll juni 2024. Ingen feil rapport. Rapport finnes elektronisk.
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Montert ny varmepumpe i 2025. Stålrør ("pipefornying") og ny peis montert i 2023/2024.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Varmepumpe ble montert av Varmepumpe Energy AS Org.nr. 922668442 Peis og stålpipe ble montert av Alfa Varme og Pipeteknikk AS Org.nr. 990497370
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bilder finnes også.

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja

Beskriv feilen eller omfanget	Ved kjøp av boligen, fremkom det informasjon i takstrapporten om at det var setningsskader på grunnmur mot sør.
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Setningsskaden ble repart med etterstøpt ny støttemur med jernbinding inn i gammel mur i forbindelse med tilbygget og dets tilhørende ringmur. Sammenstøpt til gammel mur. Skjevheter i byggets konstruksjon som følge av gammel setningsskade er rettet opp med nytt bjelkelag på lasken med 198x48 dragere (cc:60)
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Arbeider med støttemur og ny ringmur ble utført av Ternen Håndverk AS Org.nr.
Hva ble utført av ufaglært?	Nytt bjelkelag ble utført av huseier i form av dugnad.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bilder finnes.

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Gammel boligdel fikk nytt tak i forbindelse med tilbygget i 2023. Nye takrenner, nedløp, beslag o.l. Arbeider utført av Ternen Håndverk AS.

Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Arbeider utført av Ternen Håndverk AS. org.nr. 916162693
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura, Pristilbud og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bilder finnes også.

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	I fbm. oppgradering/oppussing i 2023, ble kledning skiftet. Huset ble etterisolert i fbm. ny kledning, nye vinduer og balkongdører, ytterdør ble satt inn.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Arbeider utført av Ternen Håndverk AS. org.nr. 916162693
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura, Pristilbud og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bilder finnes også.

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Hva ble gjort og når?	Drenering rundt boligen ble gjort i 2021. Ny fuktsikring ble lagt inn mot boligens grunnmur, riktig fyllmasse og avløp ble lagt.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Arbeid utført av Me Anleggsservice AS (via. Ternen Håndverk AS). org.nr. 913169298
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura, Pristilbud og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bilder finnes også.

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Mus/Rotter
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Ja
Beskriv hvilke undersøkelser	Det ble oppdaget skadedyr i huset før oppussing/renoveringsarbeider startet opp. I hovedetasje + etasjeskille kjeller/hovedetasje.

10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Ja
Hva ble gjort og når?	I fbm. oppussing/renovering ble det lagt ny perforert museband rundt hele boligen. Skadedyr har ikke vært problematisk i ettertid.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Arbeider utført av Ternen Håndverk AS. org.nr. 916162693
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura, Pristilbud og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Epost og bilder finnes.

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Boligens har fått: - tilbygg på eksisterende enhet - løftet taket (ark + løftet gammel halvvalm-konstruksjon) - faseendring
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Arbeider utført av Ternen Håndverk AS. org.nr. 916162693
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura, Pristilbud og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bilder finnes også.

11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Ja
Beskriv detaljert hva som ble gjort og når, og hvem som utførte arbeidet.	Utvendig terrasser mot vest og sør er utført av huseier i form av dugnad og egeninnsats.
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Ja
Hva ble gjort og når?	Utearealer har blitt nivelert og planert for hageformål og biloppstillingsplass.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Huseier på dugnad og egeninnsats.
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Hadde litt problemer med kondens rundt balkongdører vinterstid i perioden etter montering. Arbeider for utbedringer var bedre isolering, samt noe mer luftsirkulering rundt delen av boligen.
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ingrid Elden Storberget	2026-10-19	Simen Storberget	2026-10-19

Identification

bankID Ingrid Elden Storberget

Identification

bankID Simen Storberget

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Asker kommune

Simen Elden Storberget
Cæsarbakken 18
3475 SÆTRE

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2022/4036-16	301/96/0/0	25.04.2025

Delegasjonssak 815/25

301/96 Cæsarbakken 18 - Ferdigattest for tilbygg, fasadeendring og mindre terrengarbeider

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.04.2025.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Jørn Solheim
saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Simen Elden Storberget

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Asker kommune

Alfa Varme- og Pipeteknikk AS
Apalveien 1
3360 GEITHUS

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2023/3083-5	301/96/0/0	12.12.2023

Delegasjonssak 2432/23

301/96 Cæsarbakken 18 - Ferdigattest for rehabilitering av skorstein

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.11.2023.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Det ilegges ikke gebyr i denne saken.

Med vennlig hilsen

Per Ulfsnes
Saksbehandler

Jørn Solheim
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Alfa Varme- og Pipeteknikk AS

Kopi til
Simen Elden Storberget

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 301	Bnr.: 96	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Julie Oldeide, 15.10.26

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Utskriftsdato: 12.10.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	301	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Cæsarbakken 18, 3475 SÆTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 553,53 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	9 008,00 kr
Vann	8 122,34 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 301, Bruksnr 96	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Cæsarbakken 18, gatenr 31122 3475 Sætre	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2304 14	Sætre syd Sætre
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070401 2165	Nordre Hurum Sætre

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Steinset	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.11.1944	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 265,6 kvm	**Skyld:**	0,09		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3203/301/96	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3203/301/96	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	03.09.2019 13.09.2019	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	3203/301/20 3203/301/96 3203/301/108 3203/301/205 3203/301/206 3203/301/346 3203/301/522	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	03.09.2019 13.08.2020	Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Mottaker	3203/301/96 3203/301/20 3203/301/108 3203/301/205 3203/301/206 3203/301/346 3203/301/614	-775,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 775,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	27.09.2004	Avgiver Mottaker	3203/301/96 3203/301/522	-739,7 739,7
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	02.11.1944	Avgiver Mottaker	3203/301/20 3203/301/96	-2 705,0 2 705,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Cæsarbakken 18	Bolig	50,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	226,4	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	50,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	50,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	194583303			Antall etasjer:	2

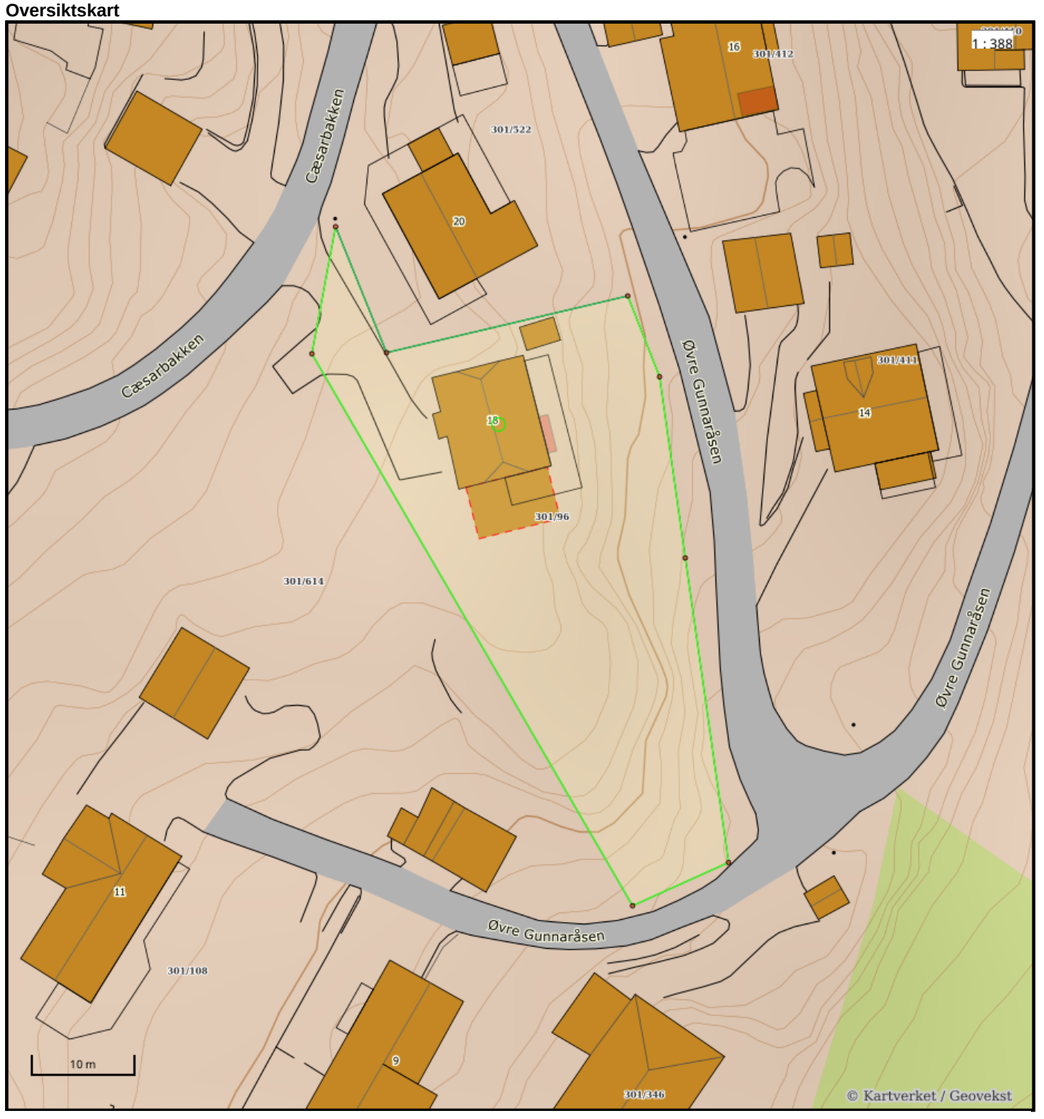
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01	1		50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



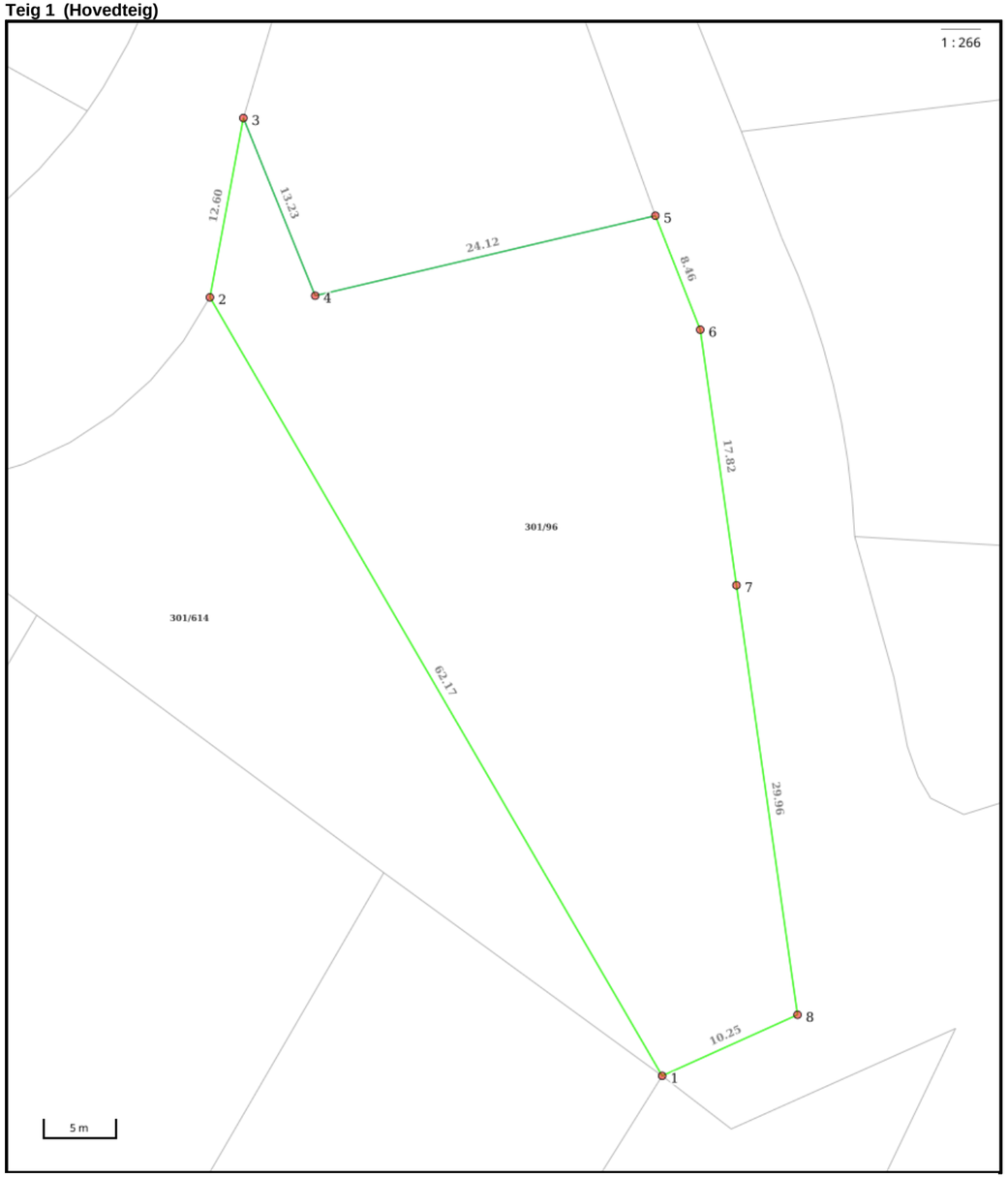
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 265,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 616 104,50	586 271,22	62,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 616 155,22	586 235,27	12,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 616 167,76	586 236,45	13,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 616 155,99	586 242,50	24,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 616 163,61	586 265,38	8,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 616 156,05	586 269,18	17,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 616 138,70	586 273,26	29,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 616 109,54	586 280,14	10,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

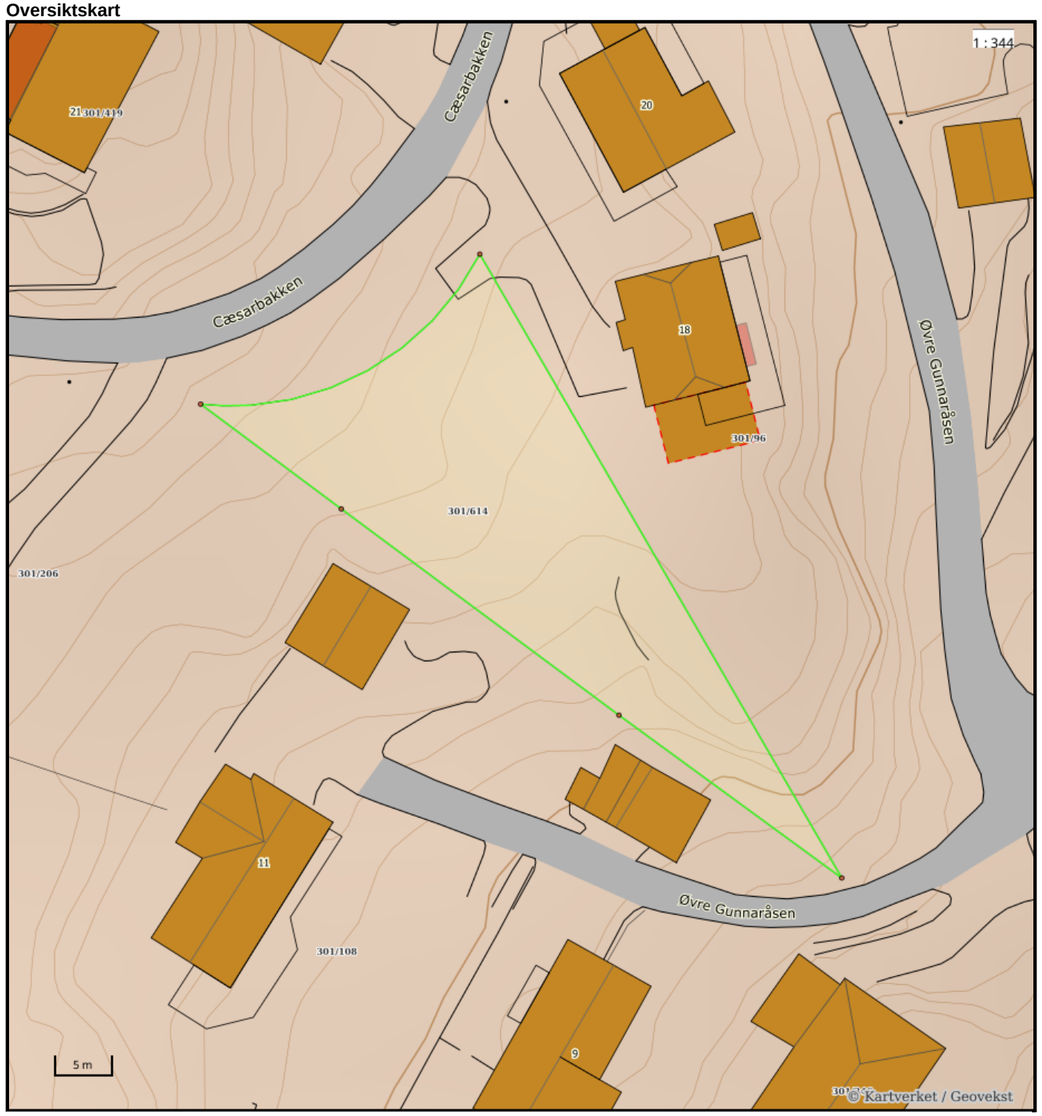
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Matrikkelkart

Kommune	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Asker	3203	301	614	0	0

Oversiktskart

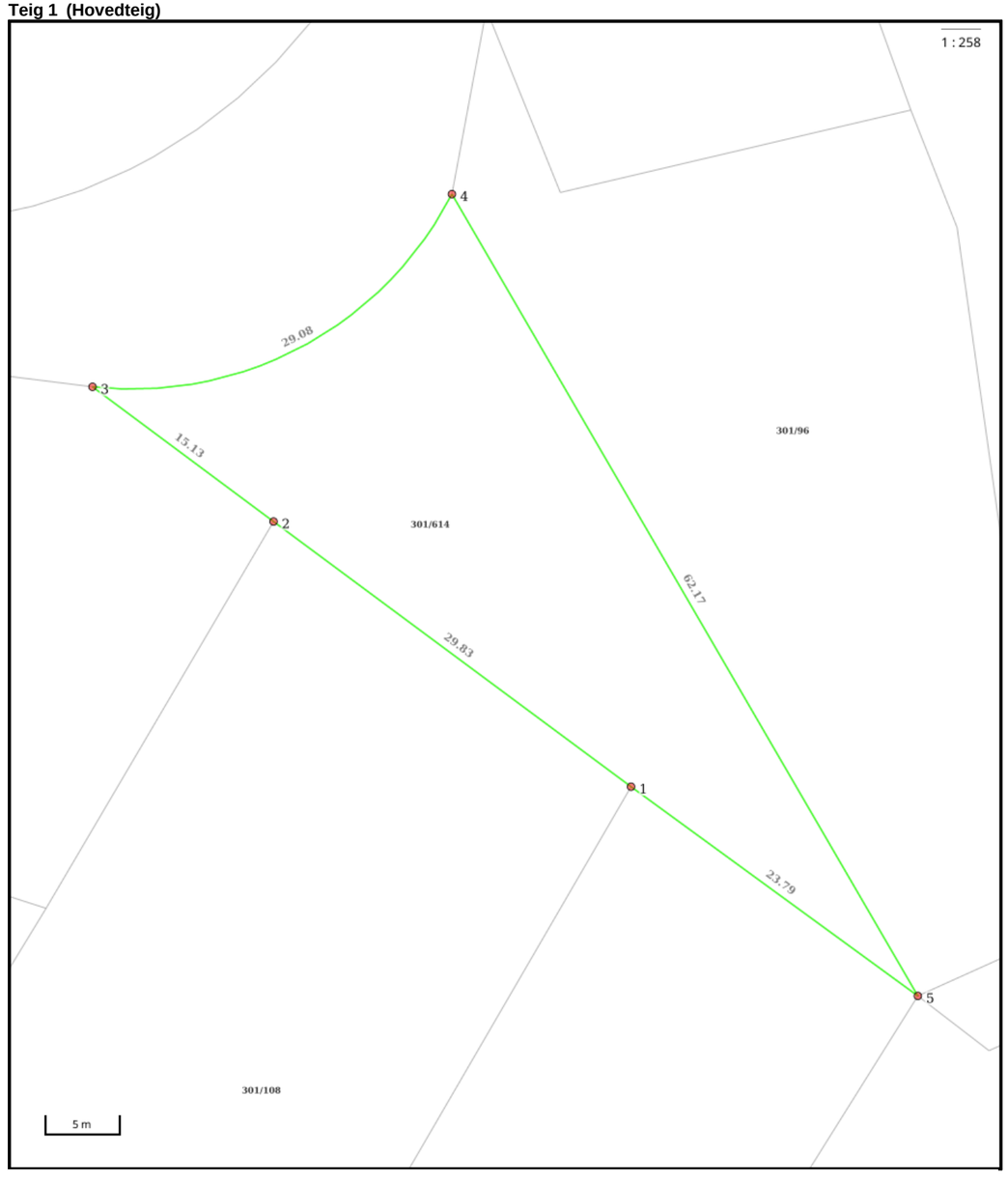


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 775,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

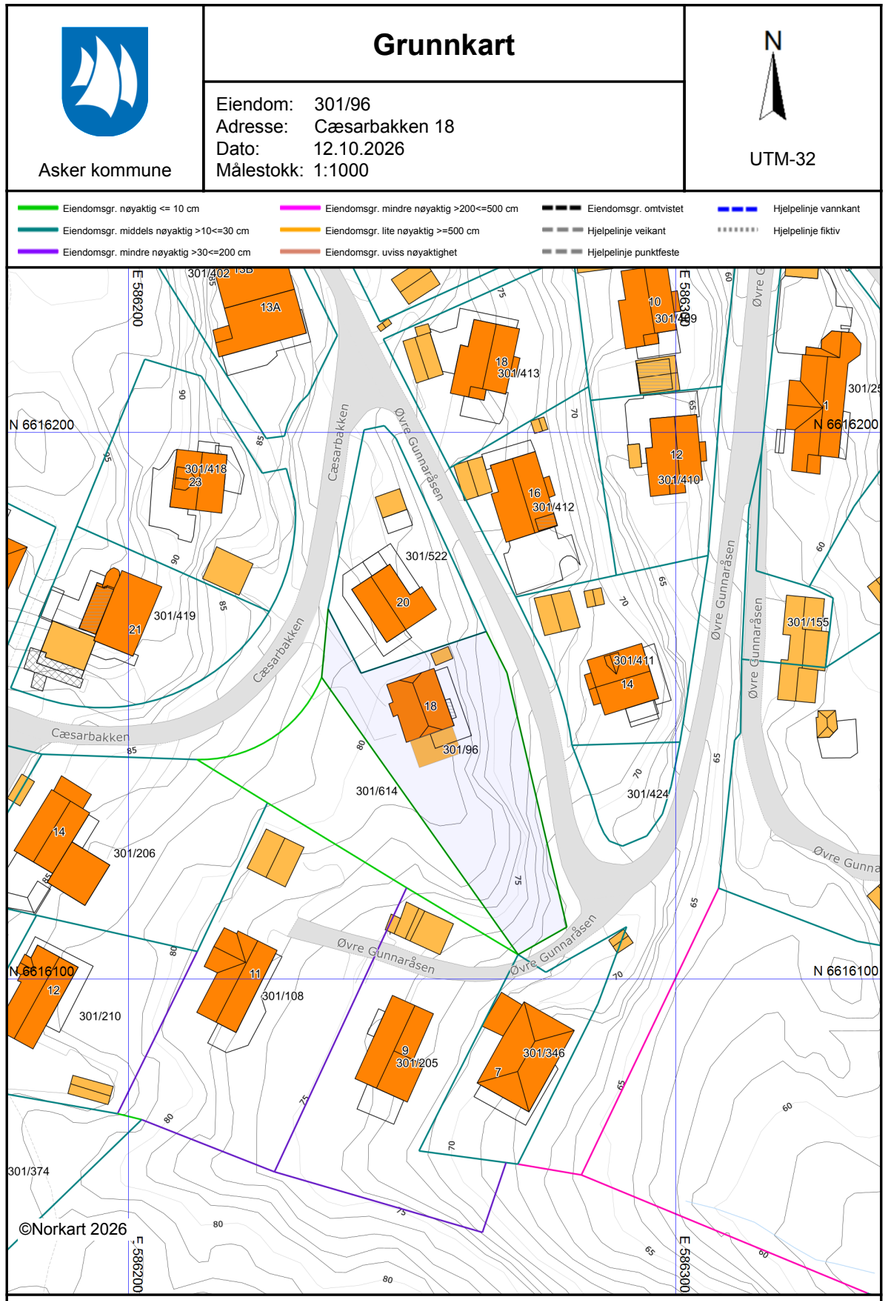
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 616 116,73	586 250,81	29,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 616 132,27	586 225,35	15,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Bolt
3	6 616 140,18	586 212,45	29,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-23,99	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 616 155,22	586 235,27	62,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 616 104,50	586 271,22	23,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



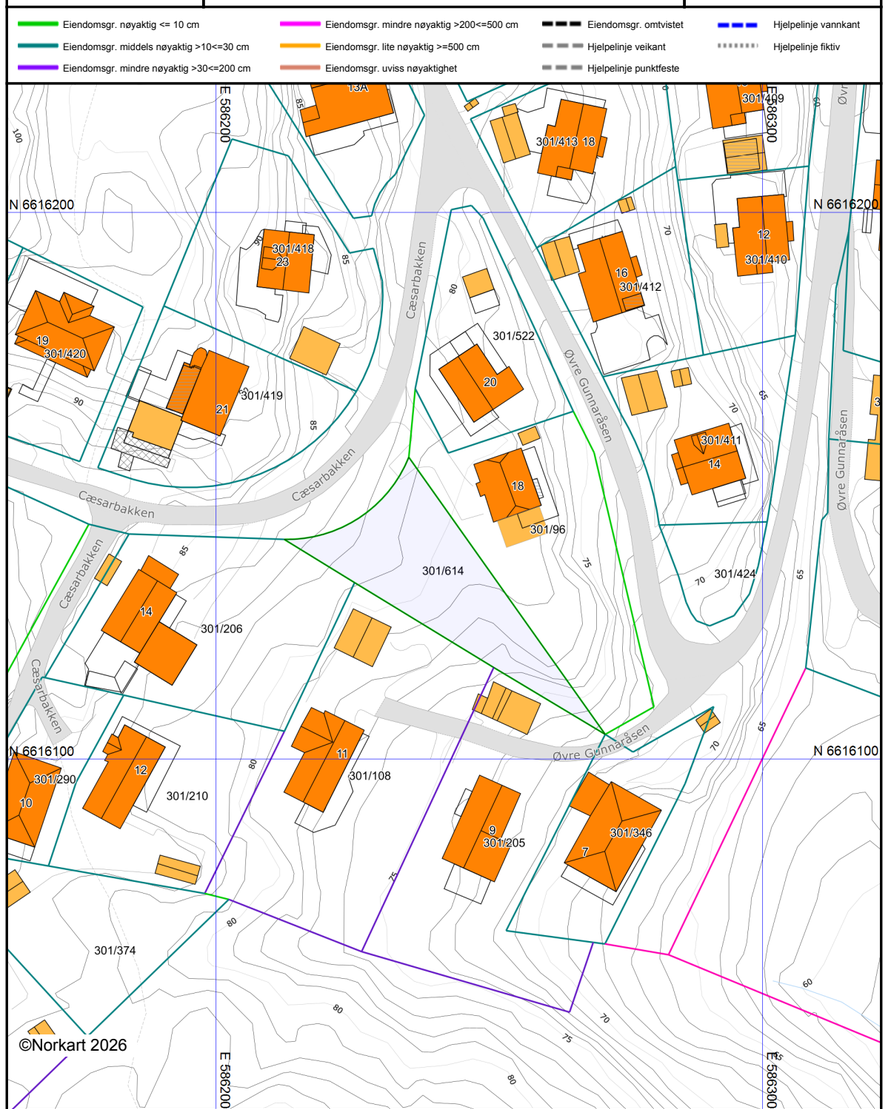
Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 301/614
Adresse:
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

Ledningskart

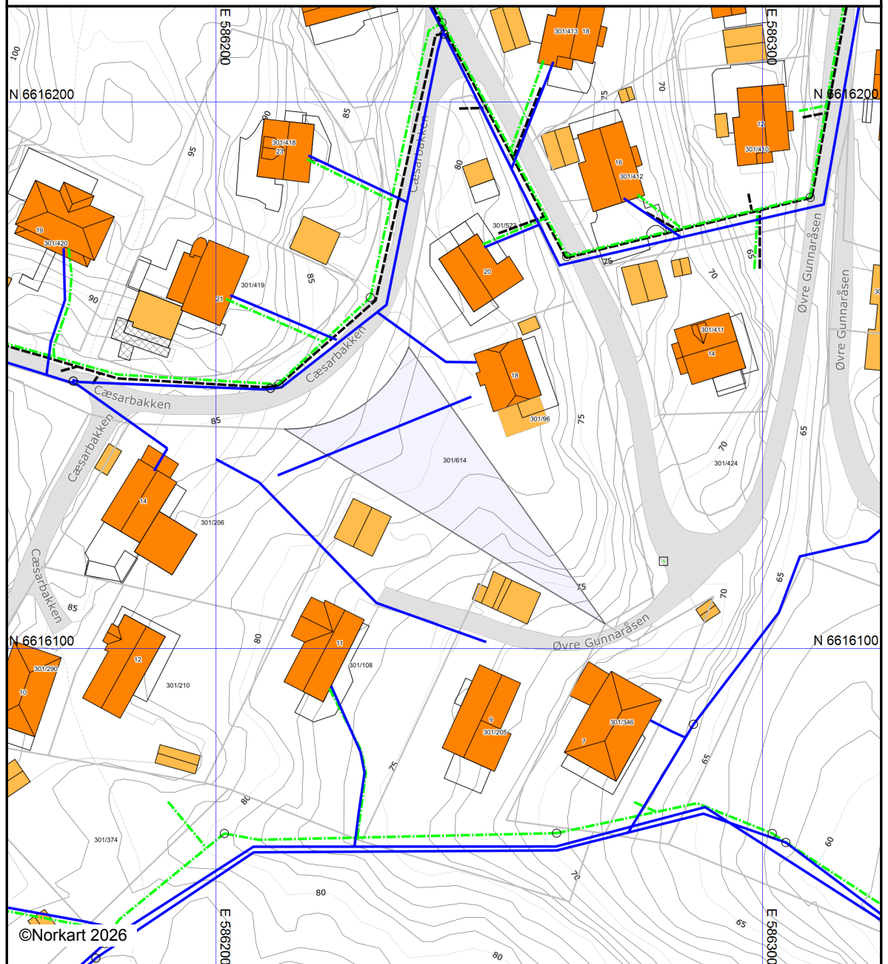
Eiendom: 301/614
Adresse:
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

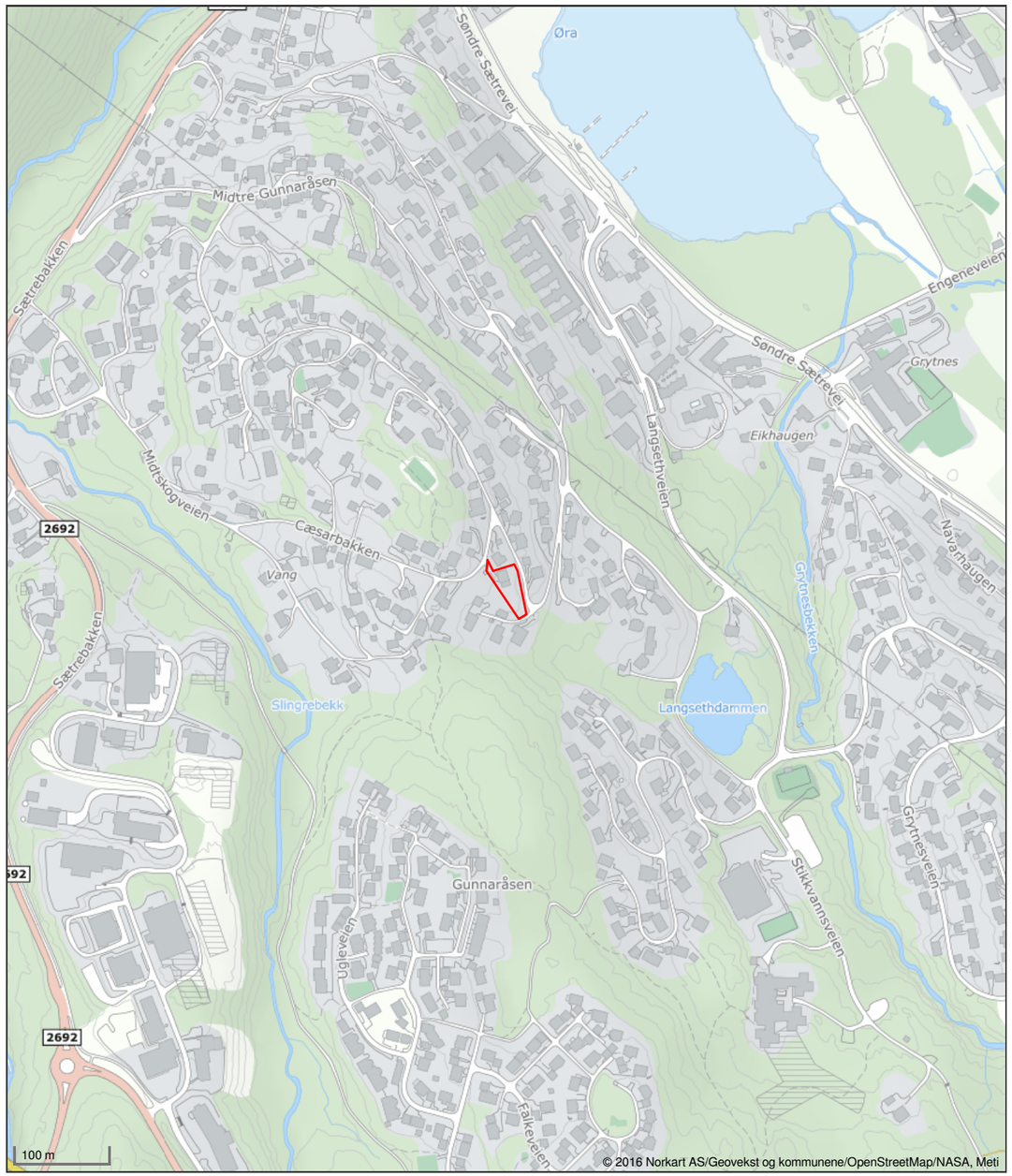
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 12.10.2026

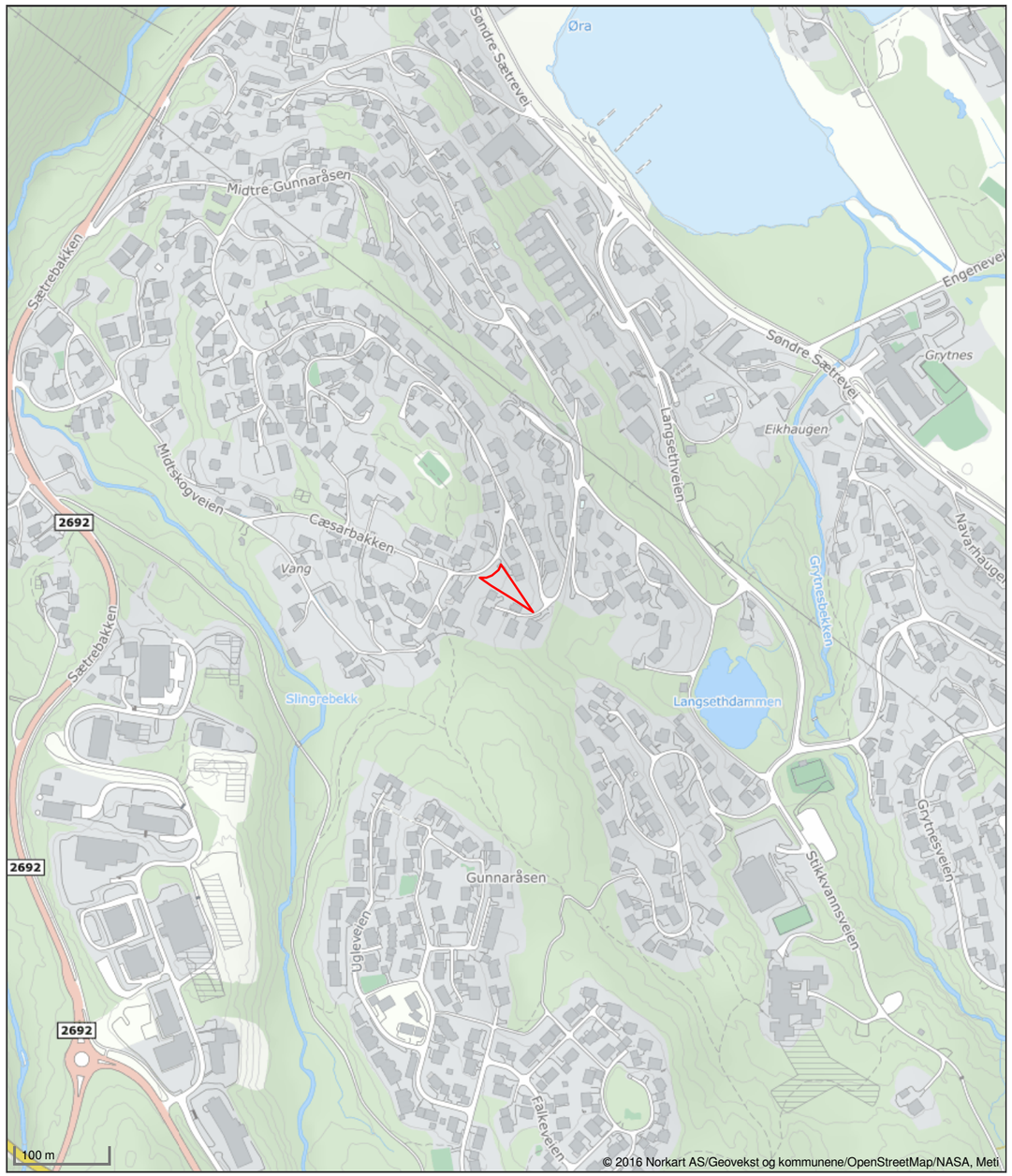
Oversiktskart for eiendom 3203 - 301/96//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 12.10.2026

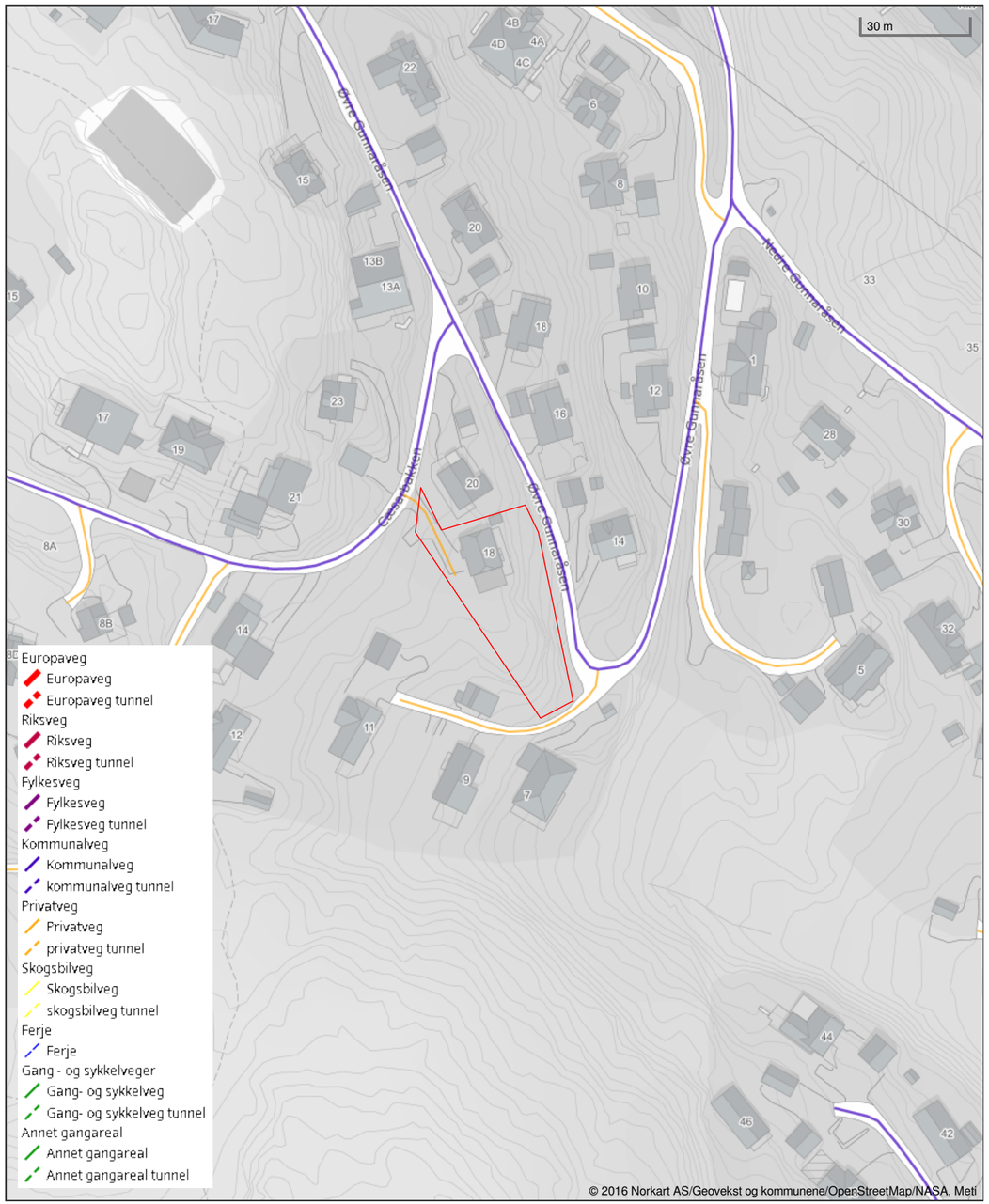
Oversiktskart for eiendom 3203 - 301/614//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 12.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 301/96//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 12.10.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	301	**Bruksnr.**	614	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

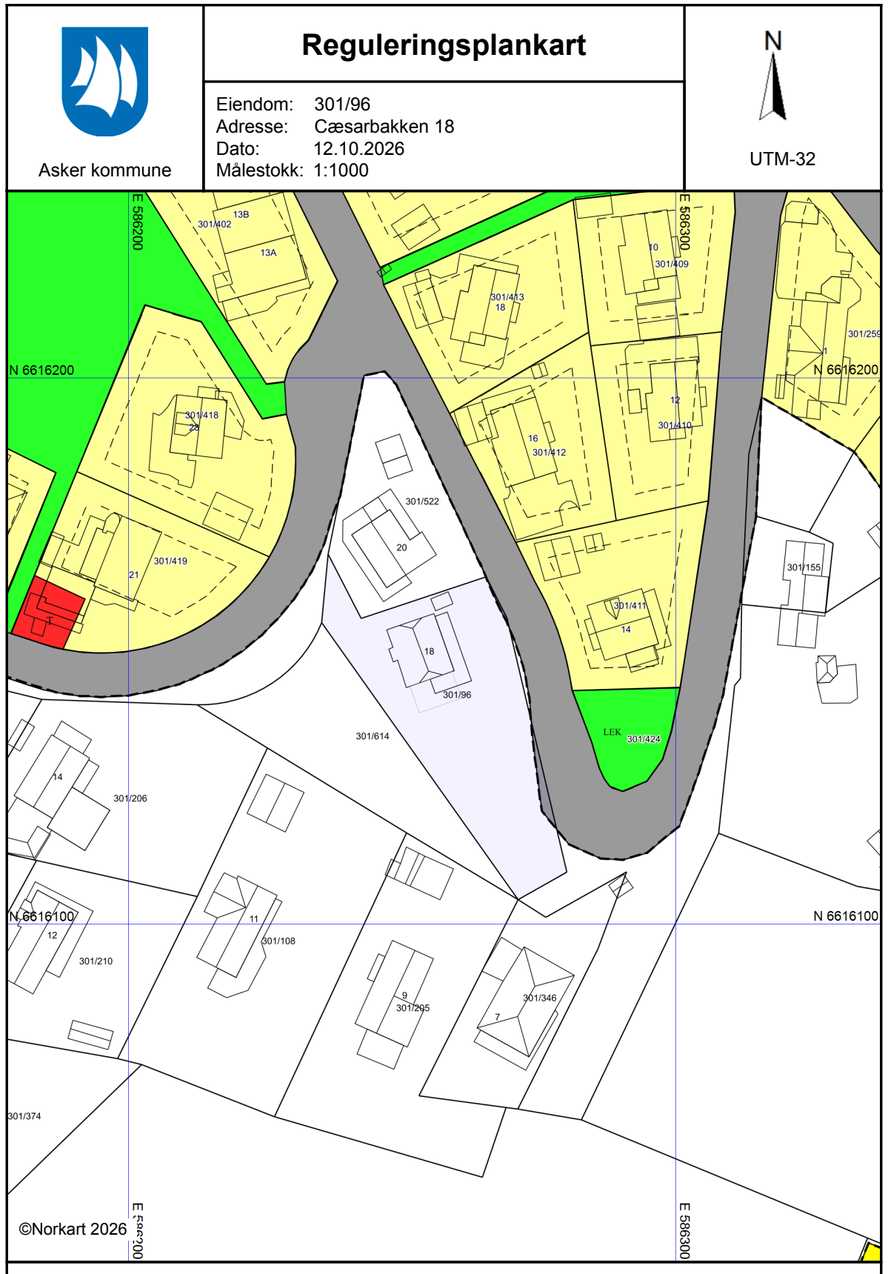
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 775 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 775 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 775 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Gate med fortau
- Friområder
- Anlegg for lek

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: 81, Sted: Lier, Røyken og Hurum sorenskriveri, Oppbevaringssted: SAKO. Merknader: .
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-ll10060907114229.jpg

Dagb. nr. 269 45
Lnr. 23/2.

K J Ö P E K O N T R A K T .

Mellem NITROGLYCERIN COMPAGNIET og undertegnede,
herr Arvid Abrahamsen
er inngått följende kontrakt:
Nitroglycerin Compagniet selger herved til
herr Arvid Abrahamsen
en parsell av G.nr. 1, B.nr. 20, stor 3300 m² og
med grenser som vist på fabrikkens kart av 1916
Overdragelsen skjer med de rettigheter og forplik-
telser som påhviler det solgte areal, hvoriblandt
rett for Arthur Mathiesen & Co. A/S til fremdrift
over Gunnaråsen av produkter fra Søtre Brug's Skog,
samt ytterligere vilkår:

1. På den solgte eiendom må det ikke drives nogen bedrift eller virksomhet som kan volde gene eller ulempe for bedrift eller virksomhet som foregår eller fremtidig måtte komme til å foregå på följende Nitroglycerin Compagniet tilhörende eiendommer i Hurum: G.nr. 1, B.nr. 19, 20, G.nr. 53, B.nr. 24 og 27, G.nr. 55, B.nr. 3 og 6, G.nr. 56, B.nr. 1, 2, 4, 5 og 6, G.nr. 57, B.nr. 2, 25 og 46 i Hurum tinglag.
2. Kjöperen eller senere eier eller kjöper av solgte eiendom skal i intet tilfelle kunne reise krav av nogensomhelst art - det være sig stans eller omlegning eller forandring av bedrift eller erstatning i anledning av nogen skade eller ulempe som måtte påståes å voldes for den solgte eiendom ved nogen på Nitroglycerin Compagniets ovennevnte eiendommer i Hurum nu eller fremtidig stedfinnende bedrift eller virksomhet.
3. Kjöperen eller senere eiere av den solgte eiendom har rett til å benytte de veier som finnes over Gunnaråsen, uten at Nitroglycerin Compagniet overtar noget ansvar for den solgte eiendoms adgang til å benytte vei over annen eiendom.
4. Forsåvidt det til Nitroglycerin Compagniets ovennevnte eiendommer i Hurum fremtidig skulde bli lagt höispente elektriske kraftledninger, telefon eller andre overjordiske ledninger eller vannledninger, skal kjöperen eller fremtidige eiere av den solgte eiendom ikke kunne kreve erstatning for angivelig ulempe ved sådanne ledninger, men bare kreve erstatning ved lovlig skjönn for direkte grunnavståelse og skade.

Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: 81, Sted: Lier, Røyken og Hurum sorenskriveri, Oppbevaringssted: SAKO. Merknader: .
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-tl10060907114231.jpg

5. Den forbi parsellen planlagte adkomstvei blir å utföre og bekoste av selgeren efterhvert som denne finner det nödvendig og har anledning hertil. Dersom denne vei berörer den solgte parsell, skal veien kunne oparbeides uten erstatningsplikt for selgeren.

6. Det påhviler kjöperen sammen med eierne av de övrige parseller innen Gunnaråsen å bekoste anpartsmessig ordentlig vedlikehold av områdets adkomstvei og gangvei, inntil vedlikeholdet eventuelt blir overtatt av kommunen. Såfremt parselleierne ikke enes om fordelingen av utgiftene til vedlikeholdet av veien, skal fordelingen fastsettes ved skjönn efter reglene i veilovens kap. XII.

7. Såfremt det viser sig hensiktsmessig at vannledninger, kloakkledninger, lukkede drensledninger, telefon-eller ledninger for elektrisk ström föres frem over parsellen, plikter kjöperen og parsellens senere eiere å finne sig i dette, likesom det overalt skal være uhindret adgang til eftersyn og reparasjon av ledningene. Men hvis det under anlegg eller reparasjoner forvoldes skader av nogen art, skal skaden utbedres eller erstattes parselleieren av den for hvis regning ledningene föres frem. Såfremt partene ikke enes om erstatningens störrelse, skal denne med bindende virkning fastsettes ved skjönn av 3 av lensmannen i Hurum opnevnte menn. Skjönnet fastsetter ennvidere omkostmingene og hvorledes disse skal fordeles mellem partene.

8. Parsellen skal holdes inngjerdet av pent og solid gjerde. Mot veier og usolgte parseller gjelder hel gjerdeplikt, mot solgte parseller halv gjerdeplikt. Såfremt parsellenes eier opförer fyldestgjörende gjerde mot usolgte parseller av tomteområdet, skal han når sådanne parseller selges ha refusjonskrav likeoverfor kjöperen for halvdelen av den verdi gjerdet langs vedkommende parsell har på den tid kravet reises.

9. Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus ikke over to fulle etasjer + loft, samt uthus evtl. i forbindelse med garasje. Bebyggelsen skal ikke på noget punkt kunne komme nærmere kjörevei enn 10 m. fra veiens midte eller 5 m. fra nabogrense, uthus eller garasje skal dog kunne anlegges inntil 2 m. fra nabogrense.

10. Parsellen må ikke opstykkes eller deles uten samtykke av selgeren. På parsellen er det ikke tillatt å drive industriell virksomhet, handelsvirksomhet, hotell, kafé eller i det hele tatt bedrift som ved rök, stöi eller lukt kan virke generende eller til ulempe for naboer. Heller ikke er det tillatt på parsellen å drive generende husdyrhold.

Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: 81, Sted: Lier, Røyken og Hurum sorenskriveri, Oppbevaringssted: SAKO. Merknader: .
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-tl10060907114233.jpg

Kjöpesummen er kr. 2.64o.-, kronertotusensekshundreogfirti o/loo, som betales således: Kontant mot skjöte på eiendommen ved passeringen.
Kjöperen bærer alle med kjöpet forbundne omkostninger.
Kjöperen overtar eiendommen fra 1/1-1944 fra hvilken dag han betaler skatter og avgifter.
Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer hvorav hver av partene har ett.

Engene 19. januar 1944

Som selger:	Som kjöper:
Nitroglycerin Compagniet	Arvid Abrahamsen
~~Carl Rustad~~ J.H.Störe	sign.
~~sign.~~ sign.	

Til vitterlighet: Det attesteres at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær og at undertegnerne er over 21 år.
S. Kristensen
sign.
Eivind Jörgensen
sign.

Stempelmerker Kr. 140,-

OVERDRAGELSESERKLÆRING.

Undertegnede Nitroglycerin Compagniet skjöter og overdrar herved til herr Arvid Abrahamsen, Setre i Hurum, den parsell av Gunnarésen, g.nr. 1, br.nr. 2o i Hurum tinglag, som ved skylddeling tinglyst den 2/11-1944 blev gitt br.nr. 96 med bruksnavn "Steinset".

Overdragelsen skjer med de rettigheter og forpliktelser som påhviler det solgte areal.

Kjöpesummen er kr. 2.64o.-, kronertotusenseksbundreogfirti som er innbetalt kontant.

Oslo, den 26. januar 1945.

Som selger:
Nitroglycerin Compagniet
Carl Rustad J.H.Störe
sign. sign.

Til vitterlighet: Det attesteres at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær og at undertegnerne er over 21 år.

Kj. Foss
sign.

Bj. Kristensen
sign.

Rett gjenpart
4/11.15

Nabolagsprofil

Cæsarbakken 18 - Nabolaget Sætre syd - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Bjørndalen Linje 251	9 min 0.8 km
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	15 min 1.2 km
Bergholmen brygge Linje Drøbak - Oscarsborg - Bergholm...	8 min 4.6 km
Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	11 min 9 km
Røyken stasjon Linje L1	17 min 15.9 km

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	13 min 0.9 km
Frogn videregående skole 426 elever	15 min 12.9 km
Røyken videregående skole 820 elever	19 min 14.8 km

Ladepunkt for el-bil

Langsethveien 16 Boretslag gjesteladet	10 min
Nordre Sætre Vei	16 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

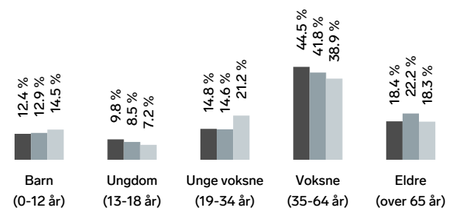
Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sætre syd	1 583	698
Sætre	3 916	1 741
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slingrebekken barnehage (1-5 år) 62 barn	19 min 1.2 km
Askeladden Steinerbarnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 6.1 km
Spiren barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 5.1 km

Dagligvare

Kiwi Sætre	15 min
Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

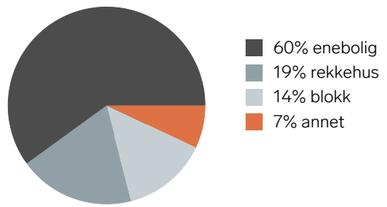
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

Sætrehallen Aktivitetshall, ballspill, sandhåndball	8 min 0.6 km
Sætre skole Ballspill	15 min 1.2 km
Trento Hurum/Røyken	15 min

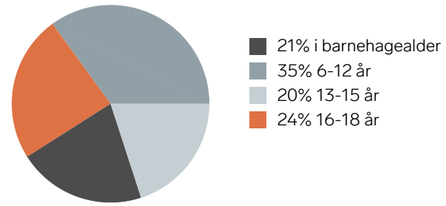
Boligmasse



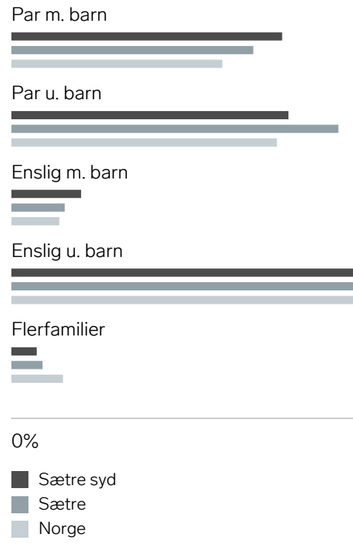
Varer/Tjenester

Sætre Nærsenter	15 min
Boots apotek Sætre	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



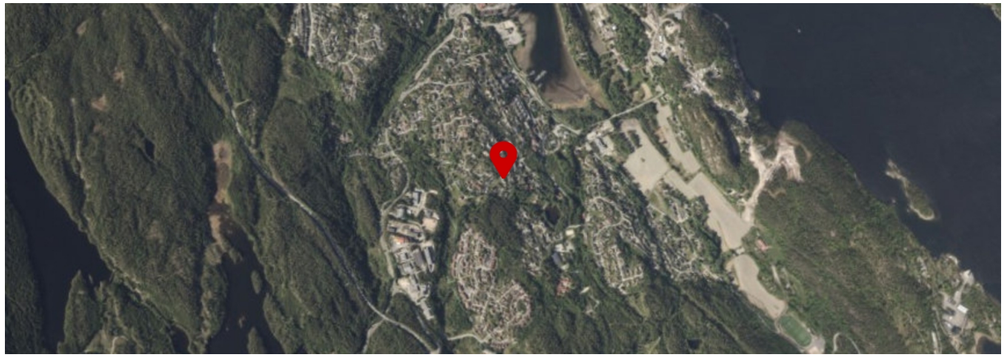
Familiesammensetning

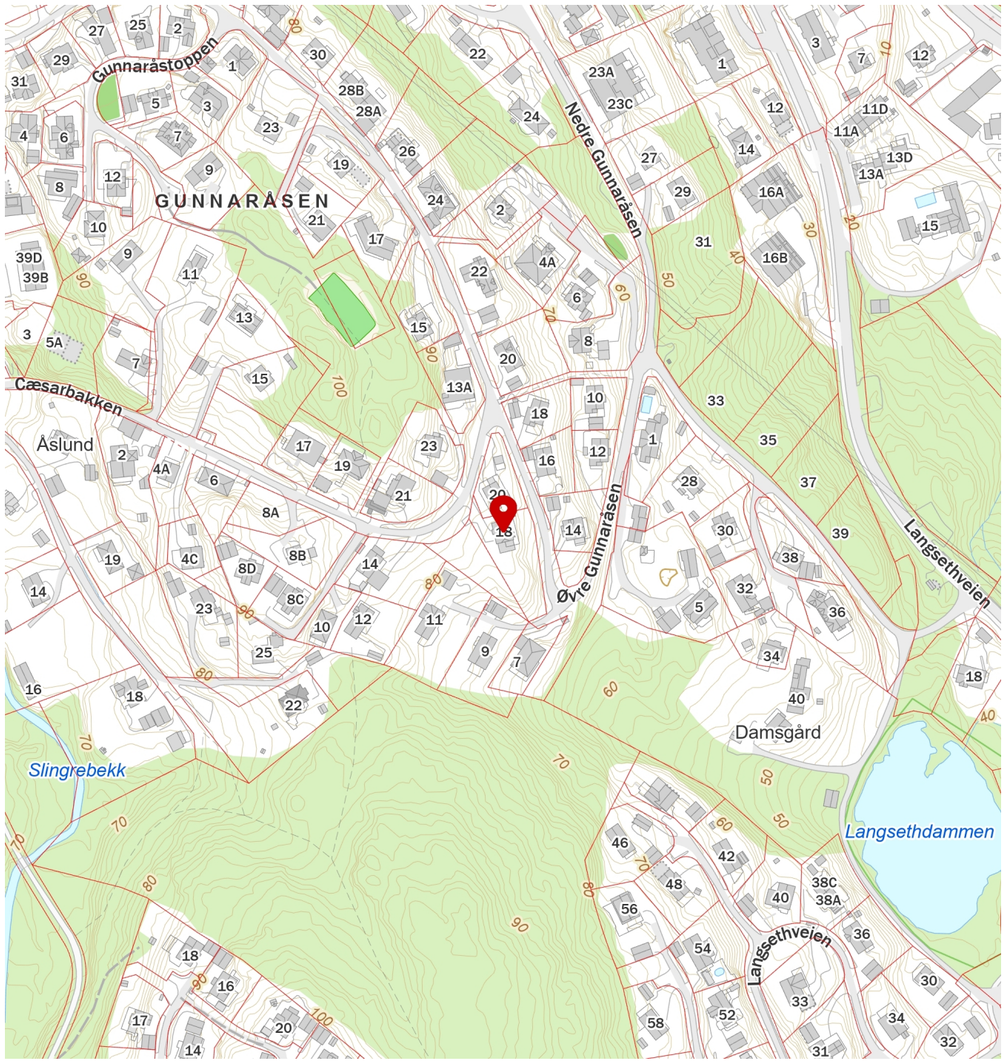


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjøperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 8 900,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 11 900,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 18 500,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 18 500,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



På vei mot drømmeboligen?
Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Vi holder til i Asker og er tilgjengelige for å hjelpe deg. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!

Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver
annlisbeth@oest.no
45 87 70 26

Geir Arne Thrana
Kunderådgiver
geir.arne@oest.no
99 29 70 30



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver
senka@oest.no
47 48 55 90



Terje Torp
Avd. banksjef
terje@oest.no
90 94 45 85

SPAREBANKEN ØST | Nærmere folk flest

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Budets størrelse: Kr. _____
+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.):_____

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato:_____kl:_____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn:_____ Navn:_____

Fødselsnr:_____ Fødselsnr_____

Adr:_____ Adr:_____

Postnr:_____ Sted:_____ Postnr:_____ Sted:_____

Mobil:_____ Tlf:_____ Mobil:_____ Tlf:_____

E-post:_____ E-post:_____

Dato:_____ Dato:_____

Sign:_____ Sign:_____

SÆTRE - Oppgradert og ombygget enebolig i attraktivt villaområde på Gunnaråsen. Sjøutsikt. Fradelt tomt på 775 m2 medfølger.





Jannicke Skønberg
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 99 28
jannicke@fremeiendomsmegling.no