



Velkommen
til visning!



SÆTRE Skatvedtveien 35



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Enebolig
Eierform:	Selveier
Soverom:	4
BRA-i	216,0 m2
Total BRA	224,0 m2
Byggeår	1974
Tomt	756









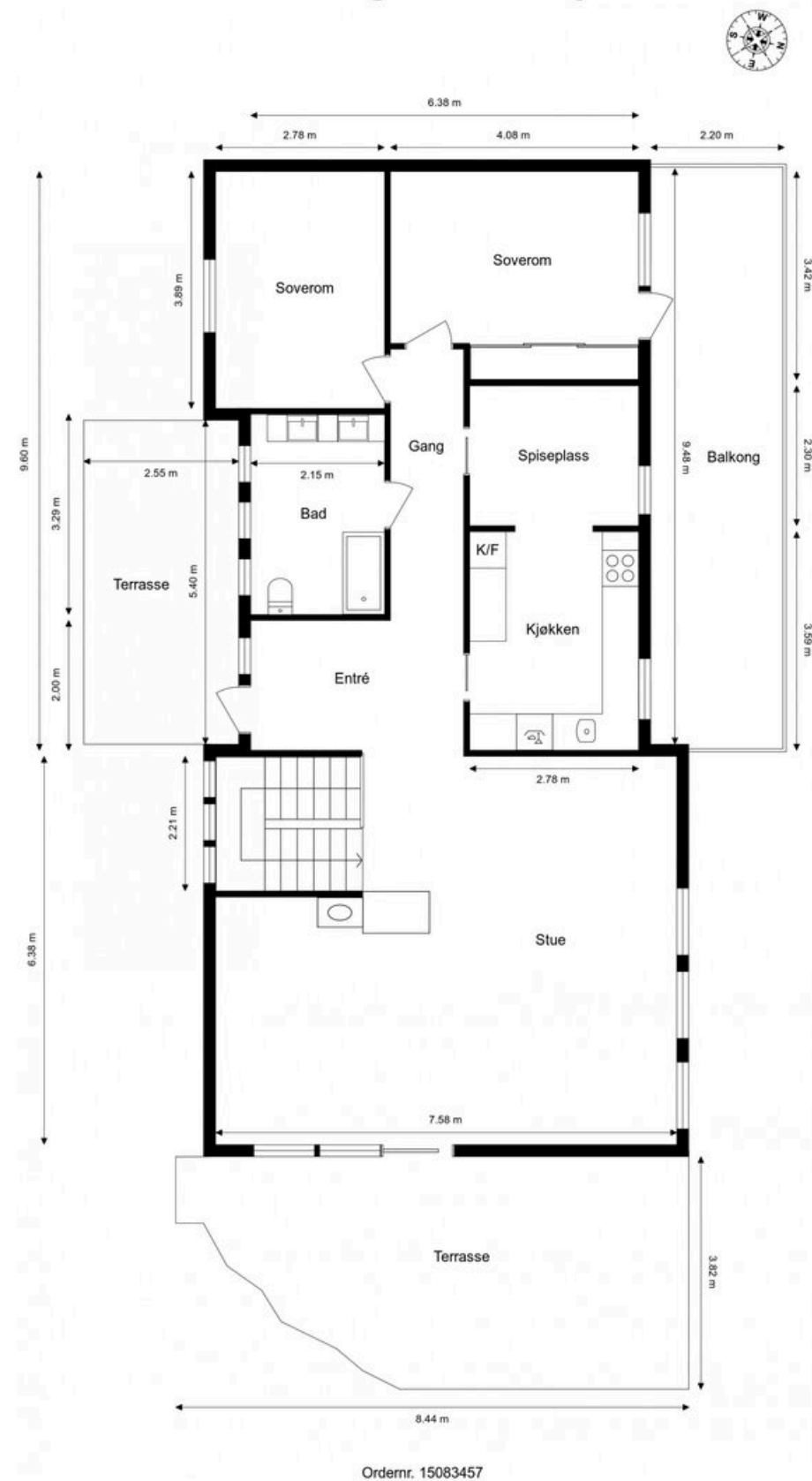








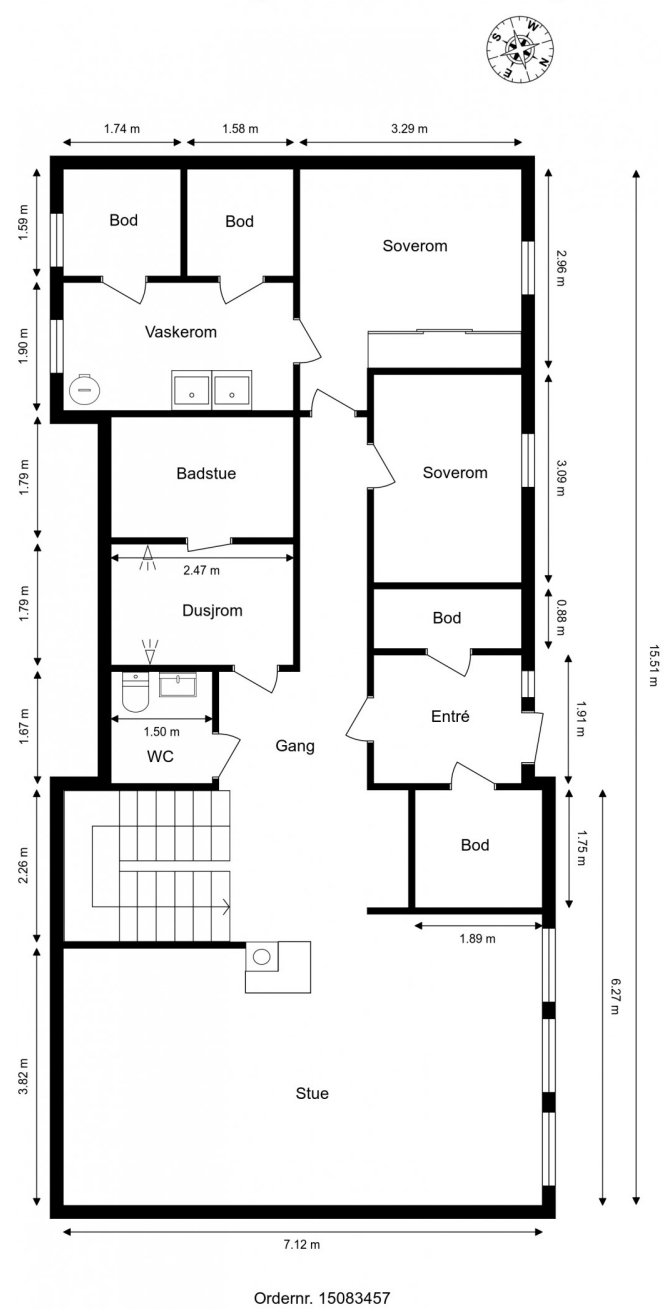
Skatvedtveien 35, 3475 SÆTRE
Enebolig - 1. Etasje



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.

Skatvedtveien 35, 3475 SÆTRE

Enebolig - Underetasje



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.

Vegard Graff

Det å selge bolig er en av de viktigste avgjørelsene de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på og mange ting du trenger råd til. Jeg har jobbet som eiendomsmegler i 22 år. Jeg begynte i 2000, jeg har i alle disse årene jobbet med bruktboligmarkedet og fritidsboligmarkedet, samt flere nye prosjekter i Røyken og Hurum. Jeg er oppvokst i Røyken og bodde der frem til 1994, før jeg og min familie bosatte oss i Sætre i Asker kommune. Her trives vi fortsatt! Med min oppvekst og nåværende boområde er jeg meget godt kjent i både Røyken, Hurum og Asker. Dette, sammen med å ha vært i eiendomsmarkedet i våre kommuner i mange år, gjør at det ikke er mange stier eller veier i området jeg ikke har vært på. I forbindelse med salg av din bolig er meglers lokalkunnskap og fagkunnskap unnværlig for å oppnå en god pris. Hvor skoler, barnehage, leger, offentlig kommunikasjon mv ligger, er viktige momenter for at akkurat denne kjøperen skal velge å kjøpe din bolig. God faglig kunnskap og erfaring er også meget viktig i en god eiendomshandel, for å skape trygghet for både kjøper og selger. Om du vurderer å selge fast eiendom kan jeg love en engasjert eiendomsmegler som ønsker at kundene skal tenke tilbake på en god og vellykket salgsprosess.



ASKER - Sætre - Romslig familiebolig. Beliggende med flott utsikt og gode solforhold.



Adresse:	Skatvedtveien 35 3475 Asker
Eiendomstype:	Enebolig (Selveier) Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 216,0 kvm BRA-e: 8,0 kvm Total BRA: 224,0 kvm
Prisantydning:	4 990 000,- + omk
Megler:	Vegard Graff +4797165697
Eier/Selger:	Truls H Brekke
Matrikkel:	GNR 357, BNR 306 i Asker kommune
Oppdragsnr.	4260132

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. SÆTRE

STANDARD

Enebolig oppført i 1974. Boligen er over 2 plan. Hovedplan og underetasje. Boligen har en normal god standard. Boligen virker godt vedlikeholdt og i god stand. Boligen har mange gode kvaliteter.

Det er gjort en del oppgraderinger i årenes løp.

Bad/dusjrom i underetasjen ble oppgradert og pusset opp i 2007. Toalett på badet oppe ble byttet på 2000 tallet. Kraner på badet ble byttet en gang på 90-tallet. Taket er tekket med nye takstein på søndre halvdel av taket i 2022. Det elektriske anlegget fikk ny innmat i sikringsskapet med automatsikringer i 2005: Det ble også byttet termostat til varmekabler på badet i 2017. Varmtvannsbereder fra 2021.

Kjøkken fra 2005. Profilerte fronter. Benkeplate av stein og tre. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Gulvflater belagt med parkett. Tapetserte veggflater. Takplater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Naturlig avtrekksventil i himling. Ventil i vindu. Luftespalte for overstrømning under dør.

Dusjrom fra 2007. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Dusjhjørne med vegghengt dusjarmatur. Naturlig avtrekksventil i himling.

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Tapet og malte flater på vegger. Vegghengt utslagsvask med armatur. Naturlig avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i hjørne, denne er fra 2021.

Toalettrom. Gulvflate belagt med fliser. Baderomsplater på vegger. Takplater i himling. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Naturlig avtrekksventil på vegg.

Øvrige rom: Gulvflater belagt med parkett og fliser. Gulvvarme i alle rom bortsett fra soverom. . Plater på veggflater. Tapetserte veggflater. Takplater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

Det er installert boligalarm fra Verisure i boligen.

Det er også installert elbillader.

For ytterligere informasjon om boligens standard og tilstand se selgers egenerklæring og tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven

BYGGEMÅTE

Bolig oppført i 1974. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn.

Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av

trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med

karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Elementpipe fra byggeår. Åpen peis i stue - 1. etasje Åpen peis i stue - underetasje Peisovn i stue - underetasje

AREALER

Totalt bruksareal: 224,0 m²

BRA-i: 216,0 m²
BRA-e: 8,0 m²

BRA i 1. etasje: 112 m2
BRA i U-etasje: 104 m2

Redskapsbod: 8 m2 Bra.

INNHALDSBESKRIVELSE

Underetasje: Entre/gang, her har man adkomst til 2 gode boder/garderober. Så inn i en romslig hall/trappegang, her er det åpen løsning inn mot peisestue/kjellerstue. 2 gode soverom. Toalettrom, dusjrom/bad, bastu. Romslig vaskerom med adkomst til 2 boder.

1. etasje: Entre/gang med utgang til terrasse og hage. Fra gangen er det åpen løsning til stue/spisestue med utgang til terrasse. Romslig kjøkken med spiseplass. Rommet for spiseplass er tidligere soverom, dette kan lett tilbakeføres til det. 2 gode soverom. Romslig bad.

Redskapsbod i hagen.

OPPVARMING

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og elektrisitet. Gulvvarme i alle rom bortsett fra to soverom i 1.etasje og boder i underetasje.

Det er vedovn i hallen i underetasjen. Åpen peis i kjellerstue og i stuen oppe.

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oransje og energikarakter E kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør på vaskerom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.

Varmtvannsbereder på 194L fra 2021 plassert på vaskerom.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

TILSTANDSRAPPORT

Oppsummering av tilstandsgrader:

Verdi	Beskrivelse	Andel
TG 1	Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)	72 %
TG 2	Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)	21 %
TG 3	Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)	4 %
TG IU	Ikke undersøkt	4 %

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

- Våtrom - Dusjrom i underetasje:
-Overflater himling:
- Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger:
- Ventilasjon:

- Kjøkken:
- Overflate gulv:
- Vannrør:

Toalettrom: Helhetsvurdering:

Tekniske anlegg: Vannrør, Innvendig stakeluke:

Rom under terreng:
Overflate vegg:
Spesialrom: TG2 settes for å belyse risiko.
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - 1. Etasje og Kjelleretasje.
Vinduer og ytterdører: Vinduer og omramming, Ytterdører og omramming.

Yttertak: Tekking (med tilhørende beslag):

Drenering: Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering.

Stikkledninger og tanker: Utvendige vannledninger: Utvendige vannledninger og avløpsledninger

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad 1.etasje: Helhetsvurdering:
Våtrom - Vaskerom: Helhetsvurdering:
Andre byggverk: Vinduer, dører og porter:

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

756,00 m² eiet tomt

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt. Gruset gårdsplass og adkomst, plen arealer, bed og blomster, busker og trær. Deler av tomten er naturtomt.

PARKERING

Enkel adkomst. Parkering i egen gårdsplass.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Eiendommen har en fin intern beliggenhet på Skatvedtfeltet. Flott utsikt innover Oslofjorden. Gode solforhold med sol fra morgen til kveld. Beliggende i etablert boligområde. Gangavstand til Sætre sentrum (ca. 15 minutter) Gang og sykkelvei til skoler.

Sætre er et flott tettsted beliggende langs Oslofjordens vestside. Omgitt av sitt idylliske havneområde, vakker skjærgård og øyer. Perfekt for deg som ønsker nærhet til sjøen eller rolige padleturer rundt øyer og holmer. Sætre ligger også med marka som nærmeste nabo, noe som betyr at man kan nyte varme sommerdager ved sjøen, eller flotte turer i Hurummarka til fots eller på sykkel. Sætre er ikke bare et vakkert sommersted, men har også gode rekreasjonsmuligheter i fine skiløyper som kjøres opp på vinteren. Ta blant annet turen til Stikkvannshytta, som er et kjent turmål for beboerne i området.

Sætre er sentralt beliggende ved Oslofjordtunnellen, som blant annet tar deg i retning Drøbak, Vinterbro, Ski og videre i retning svenskegrensen. Det er også kort vei til Oslo via R134 (ca. 45 min med bil), Asker (ca. 25 min med bil) og Drammen (ca. 30 min med bil).

Trening, sport og rekreasjonsmuligheter: I Sætre er det mange fine muligheter for trening, sport og rekreasjon. Disse tilbudene gjør Sætre til et attraktivt sted å bosette seg. Sletta er en utendørs idrettsarena som ligger ca. 5 minutters kjøretur unna boligen. Her befinner det seg en stor kunstgressmatte for fotball og andre aktiviteter samt en mindre bane. Sletta driftes av Sætre IF Graabein stiftet i 1872. Her kan man trekke seg tilbake, og virkelig koble av med en god treningsøkt. Det årlige Graabeinløpet er ett av mange

årlige arrangement. Sætre har flere tilbud som blant annet Hurum Seilforening og Hurum Krav Maga klubb i Sætrehallen. Kyststien finner du langs Oslofjorden, med en rekke veier og stier for hyggelige turer.

Spisesteder: Cæsar restaurant ligger i Sætre sentrum som kun er en kort spasertur unna, og er et hyggelig spisested ved sjøen med god mat. Pizzaen kan også bestilles med hjem.

Sætre Gård er et sentrumsnært samlingspunkt som tilbyr smaksrike opplevelser i et historisk miljø fra 1700-tallet. Her tilbyr de enkel, men smaksrike småretter og minigolf for store og små. Her kan du nyte solveggen med noe godt i glasset. Du finner også Mike’s Pub, Sjøbris, Sætre Sushi i Sætre sentrum.

I sentrum har du også matvarebutikker, vinmonopol, apotek, frisør, blomsterbutikk og Nille på Nærsenteret. Her finner du også lege, tannlege, klesbutikker, bensinstasjon, byggevarehandel mm.

Kollektivtransport: 10-15 minutters gange til Dammen bussholdeplass som fører deg både mot Oslo og Drammen eller sørover på Hurumhalvøya. Tog fra Røyken korresponderer med Drammensbussen. Hurtigbåt mellom Slemmestad og Oslo er et populært pendlertilbud.

SKOLE OG BARNEHAGE

Skoler: Sætre skole (1-7 trinn) med et rikt aktivitetstilbud i sin skolegård som blant annet fotballbane, ballbinge, basketbane, asfaltert og nyere skatepark med rails, funbox, bank og drop/quarter.

Nåværende Sætre ungdomsskole (8-10 trinn)er under utbygging.

Ny barneskole og ungdomsskole (10 trinn) skal bygges (byggestart 2026) der hvor Sætre ungdomsskole ligger i dag. Ungdomsskolen skal midlertidig flyttes til Åsveien på Sætre. Dette vil gi området et etterlenget løft for våre barn og unge!

Sætrehallen ligger i samme området som den nye skolen. Sætrehallen har tilbudsrike aktivitetstilbud som blant annet innendørs idrettshall og Trimmen (treningssenter).

Barnehager: Det er flere barnehager i Sætre og lokalområdet.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Skatvedtfeltet. Her er det en blanding av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. De aller fleste boligene er etablert på midten av 70 tallet.

ADKOMST

Fra Oslo: følg E18 og ta av til Asker, kjør videre mot Heggedal, følg deretter skilting mot Røyken og E134 i retning Drøbak.

Fra Drammen: følg skilting mot Røyken og E134 i retning Drøbak. Ta første avkjøring til Sætre, ned mot sentrum og videre til venstre i rundkjøring, ta av inn Skatvedtveien. Eiendommen ligger i stikkvei på venstre side av veien.

Det vil være skiltet med Frem Eiendomsmegling under visning.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 12 240 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

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

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 29 216 kwh. pr. år.

Årlig forsikringspremie kr. 15 000,-

Boligen er tilknyttet Viken fiber og Altibox som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i IF

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 938 959,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 7 755 834,00,- 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 124 750,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 135 741,-. 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 midlertidig brukstillatelse på denne boligen, datert 02.01.1980.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boliger. Reguleringsbestemmelser for Skatvedtfeltet, vedtatt 18.03.1971, gjelder for eiendommen.

VEI, VANN OG KLOAKK

Ankomst fra offentlig vei. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

RETTIGHETER OG HEFTELSE

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:

Dnr. 401848, tgl. 25.03.1974 - Best. om vann/kloakkledn.

Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

Dnr. 1013627, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 224399, tgl. 01.01.2024 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 400591, tgl. 06.02.1973 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN

Skatvedtveien 35
357/306/0/0 i Asker
Type bolig: Enebolig

SELGER

Truls H Brekke v/ fulmektig.

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 4260132
Ansvarlig megler: Vegard Graff

Frem Eiendomsmegling
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:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Planopplysninger
- Reguleringsplan m/ kart.
- Matrikkelkart og rapport.
- Midlertidig brukstillatelse
- Grunnkart.
- Ledningskart.
- Oversiktskart.
- Vegtaratuskart.
- Megleropplysninger vei. vann og avløp.
- Naboprofil.

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/4260132>.

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 rettighetshavers 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:

Fastpris 55 000 inkl. mva
Tilrettelegging: 18 500,00
Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instagram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremieidomsmeegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00
Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 16 149.

Samlet skal selger betale ca. kr. 134 359 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.

Egenerklæring

Skatvedtveien 35, 3475 SÆTRE

15 Jun 2026

Informasjon om eiendommene

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skatvedtveien 35	Skatvedtveien 35	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmakthaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Bodd der fra 1979-1993. Foreldrene mine har bodd der til 2025.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Desember 1979

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 1979 til 2025 da han måtte flytte grunnet helse.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger



Selger

Brekke, Pål Haugar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2007

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Dusjrom nede fullstendig oppusset 2007 av Hurum Rør, dokumentasjon på papir. Toalett på bad oppe skiftet på 2000-tallet av rørlegger. Kraner på bad skiftet av rørlegger 90-tall.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Hurum Rør as / andre

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekket vann inn langs pipeløp i stuen oppe for 15-20 år siden. Etter flere runder med blikkenslager ble taket rundt pipen tett. Fuktmerker i gipsplater i tak men ikke behandlingskrevende fukt i konstruksjon.

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2022

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tak tekket og nye takstein lagt på søndre halvdel av taket i 2022.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Cirkelbygg AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2005

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
byttet til automatsikringer i 2005

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Din elektriker as

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2017

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet termostat på bad

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Askestad Aas as

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Svertesopp i bod

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for soknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Oljeutslipp fra nabotomten i hagen bak på 90-tallet. Sanert av RVS. Alle losmasser på tomten rundt huset ble fjernet og erstattet og all olje sanert. I den forbindelse ble alle tekstiltapeter skiftet, alle gulvtepper revet ut og det ble lagt fliser i underetasjen og parkett oppe. Oppført utendørs redskapsbod, utvidet veranda front og bakside av huset i 1994. Har byggetillatelse og tegninger. Nytt Sivesind kjøkken inkl nye hvitevarer og armatur samt lyskilder i 2005. Har dokumentasjon på papir. Det er naturligvis gjort mindre el-arbeider i huset, blant annet anlegging av LED lysstripe i korridor nede med ny dimmer, spot lys på kjøkkenet i forbindelse med oppussing, osv. Alt dette gjort av elektriker. Balkonger foran og bak huset er bygget ut av snekkerfirma, utendørs bod i bakhagen bygget av snekker. Foreldrene mine passet godt på huset og brukte fagpersoner til vedlikehold ut over beising. De samlet og tok vare på kvitteringer og fakturaer i et arkivskap, men jeg har ikke dette tilgjengelig ved utfyllingen slik at jeg ikke kan oppgi dato og firma som gjorde arbeidene.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83739691

Egenerklæringsskjema

Name

Pål Haugar Brekke

Date

2026-06-15

Identification

Pål Haugar Brekke

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Side 6

Tilstandsrapport

Enebolig

Skatvedtveien 35

3475 SÆTRE

Gnr./Bnr.: 357/306

Asker kommune

Rapportdato: 03.07.2026

Befaringsdato: 16.06.2026

Referansenummer: 15083457

Areal

Enebolig

Bruksareal: 224 m² (BRA-i: 216 m²)

Totalt bruksareal: 224 m² (BRA-i: 216 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 (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 utskifting. 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 befarings 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	16.06.2026
Referansenummer	15083457
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0132
Hjemmelshaver/selger	Pål H. Brekke
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas
Tilstede på befaringen	Anne Kari Brekke
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13°C
Rapportdato	03.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Skatvedtveien 35
Postnummer/sted	3475 SÆTRE
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	357/306
Tomt	Eiet tomt: 756 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1974		

Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende i Sætre,Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet gruslagt gårds plass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 1974. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og elektrisitet. gulvvarme i alle rom bortsett fra to soverom i 1.etasje og boder i underetasje.

Boligen inneholder

Underetasje: entré, fire boder, stue, toalettrom, gang, dusjrom, badstue, vaskerom og to soverom.

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

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Dusjrom i underetasje		Overflater himling	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Ventilasjon	10	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Overflate gulv	11	
		Vannrør	11	
Toalettrom		Helhetsvurdering	12	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Innvendig stakeluke	12	
Rom under terreng		Overflate vegg	13	
Spesialrom		Helhetsvurdering	14	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1. Etasje	15	
		Kjelleretasje	15	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	15	
		Ytterdører og omramming	15	
Yttertak		Tekking (med tilhørende beslag)	16	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	17	
Andre byggverk		Vinduer, dører og porter	17	Kr 0 - 10 000

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, sove, 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

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje	104			104	
	Entré, fire boder, to soverom, stue, gang, toalettrom, dusjrom og vaskerom				
1. Etasje	112	8		120	
	Entré, bad, gang, to soverom, kjøkken, spiseplass og stue.	Redskapsbod			
SUM	216	8		224	
Total bruksareal: 224 m²					

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. 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 15.06.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan og fasetegning fra byggeår.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke relevant
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt pristilbud på deler av yttertak datert, 20.05.2022
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på våtrom de siste fem år.
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 2017. 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 1.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Badekar med vegghengt badekarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Ventil i vindu. Luftespalte for overstrømning under dør.

	TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er registrert riss/sprekk i flis på vegg ved vinduer. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. 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. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak 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. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak. Vannrør og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 0 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Som en direkte konsekvens av 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 oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000
		Oppsummert	



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Våtrom - Dusjrom i underetasje

Dusjrom fra 2007. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Dusjhjørne med vegghengt dusjarmatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		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 2	Overflater himling	Det er antydning til fuktmerker i himlingen. Høy fuktbelastning som følge av utilstrekkelig ventilasjon vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling dersom det ikke gjøres tiltak. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller utskiftning. Denne opplysningen må ses i sammenheng med punkt om ventilasjon.
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
		Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Tapet og malte flater på vegger. Vegghengt utslagsvask med armatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

	TG 3	
	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak 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. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak. Vannrør og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. (mot badstue). Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.
	Oppsummert	Som en direkte konsekvens av våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnt overfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. De påpeke avvikene kan medføre skader i nærliggende konstruksjoner. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, igangsetting av fornying avdekker ofte ytterligere forhold som krever tiltak, noe det bør tas høyde for. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Kjøkken fra 2005(I følge selgers opplysninger). Profilerte fronter. Benkeplate av stein og tre. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Tapetserte veggflater. Takplater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
	TG 1	Innredning	Benkeplate har enkelte synlige riper. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
	TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
		Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Toalettrom

Gulvflate belagt med fliser. Baderomsplater på vegger. Takplater i himling. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg.

	TG 2	
	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere toalettrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Vannrør og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber. 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. Varmtvannsbereder på 194L fra 2021 plassert på vaskerom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder	
	TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
		Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Gulvvarme i alle rom bortsett fra soverom. (basert på opplysninger fra huseier). Plater på veggflater. Tapetserte veggflater. 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	
	TG 1	Overflate himling	Det er observert mindre riss/sprekk i himling ved pipe. Dette er i følge selgers opplysninger fra tidligere taklekkasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Rom under terreng

Underetasjen er hovedsakelig uinnredet. Enkelte rom er innredet med utlektede vegger. Gulvflater belagt med parkett og fliser. Gulvvarme i alle rom unntatt boder. (basert på opplysninger fra huseier). Panel på vegger. Himlingsflater med trepanel og takplater. 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 gulv - Innerdører - Ventilasjon - Kontroll i lukkede konstruksjoner	
 TG 1	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 12,1 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Overflate vegg	Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». 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.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling



Overflate vegg - Veggflater i bod ved vaskerom

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via takluke og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	
 TG 1	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Misfarging observeres stedvis på undertak ved pipe og luftehatt, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 12,2 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Det er mest sannsynlig fra tidligere taklekkasje som selger opplyser om. Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.
 TGIU	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperran mot underliggende etasje er ikke kontrollert, siden ingen deler av isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmerker



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmerker ved pipe

Spesialrom

Badstue fra byggeår. Støpt gulv. Gulvoverflater belagt med treheller. Vegg og himlingsflater med trepanel. Avtrekksventil i himling. Elektrisk badstueovn.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
		Rommets vegger er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer. TG2 settes for å belyse risiko.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår. Åpen peis i stue - 1. etasje Åpen peis i stue - underetasje Peisovn i stue - underetasje

 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
	HMS	Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

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 oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

	TG 2	1. Etasje	På stue, kjøkken og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17 mm.
			Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.
			Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren.
		Kjelleretasje	På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm.
			Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.
			Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning. Utvendige fasader av synlig murverk.

	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
	TGIU	Gnagersikring Det har ikke vært mulig å kontrollere om alle deler av ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet stedvis er skjult av andre bygningsdeler. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Balkong/terrasedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

	TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
		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 valmtakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein. 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 - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatte o.l.) - Skorsteiner (over tak)
	TG 2	Tekking (med tilhørende beslag) Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Balkonger

Utgang fra soverom til balkong på 21 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,86 meter. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er 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 balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til steinbelagt terrasse på ca 30 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,81 Terrasse i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulvoverflater belag med fliser/betongheller.

	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 terrasse på 14 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,87 meter. Terrasse 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.

Grunnmur, fundament

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

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i rør, andre er avsluttet over bakkenivå. Svakt skrånende tomt.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på alderen til dreneringen er foreslått tiltak videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og nødvendige utbedringer kan iverksettes etter behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger og avløpsledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
--	-------------------------	---

Andre byggverk

Frittstående redskapsbod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Konstruksjonen er uisolert.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold	
 TG 3	Vinduer, dører og porter	Ytterdør har en alder og tilstand tyder på at levetiden er passert. Det er registrert betydelig slitasje, skader og andre tegn på funksjonssvikt. Konsekvensen er at tilstanden vurderes til å være på et nivå hvor tiltak som utskifting er eneste løsning. Ved utskifting må det vurderes fortløpende om det finnes følgeskader som må tas hensyn til. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for bytting av dør. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

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-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei

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:

Byggeår

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

Nei

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Ja

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei

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

Nei

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Underetasje

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

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:

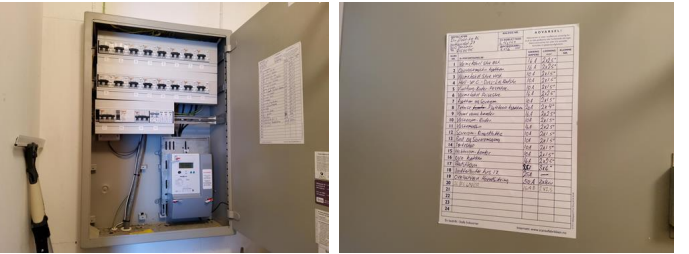
Nei

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. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



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 og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei

Er boligens utleiedel (egen boenhet) 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.

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

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

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 helseisiko. 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):

Nei

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 gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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 tillegssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tillegssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tillegssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tillegssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tillegssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tillegssundersøkelser)
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 tillegssundersøkelser)
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:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 09.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	357	Bruksnr.	306	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skatvedtveien 35, 3475 SÆTRE								

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 Reguleringsplaner Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff
Kommunedelplaner Reguleringsplaner under bakken Reguleringsplaner under arbeid Reguleringsplaner under arbeid i nærheten Bebyggelsesplaner over bakken Midlertidige forbud Kommunedelplaner under arbeid Reguleringsplaner over bakken Reguleringsplaner bunn Bebyggelsesplaner Bebyggelsesplaner under bakken

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_oppdater_t_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 756 m² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 756 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Amund Keldraas

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99617222

Side 1 av 2

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06282020				
Navn	Del av området Skatvet, sydøstre del (del 1 og 2)				
Plantype	Eldre reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	18.03.1971				
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9930/06282020_Bestemmelser.pdf				
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>756 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Boliger</td></tr></table>	Delareal	756 m ²	Formål	Boliger
Delareal	756 m ²				
Formål	Boliger				

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKATVEDTFELTET, SÆTRE I HURUM KOMMUNE

Etter kommunestyrevedtak 16.06.15 sak 45/25, gjøres Kommuneplanens arealdels bestemmelser pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser i områder avsatt til bolig, med unntak av kommuneplanens krav om parkering.

Boligområder med u = 0,15, 0,17, 0,18 og 0,19 endres til 25 % BYA.
Boligområder med u = 0,23 endres til 30 % BYA.

Kommuneplanens arealdels bestemmelser pkt. 2.3

2.3 – Fellesbestemmelser for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende fritidsbebyggelse

Tiltak etter lovens § 20-1 kan tillates på eiendommer avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende fritidsbebyggelse slik det framgår av bestemmelsene her, jfr relevante bestemmelser under:

pkt 1.0 - generelle bestemmelser

pkt 2.3.1 – nåværende boligbebyggelse

pkt 2.3.2 – nåværende fritidsbebyggelse

pkt 7.0 – bestemmelser til hensynssoner.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves situasjonsplan/-kart. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

- I områdene kan kommunen tillate tiltak samt fradeling til slike formål når:
- tiltaket har et omfang som ligger innenfor rammen av disse bestemmelsene
 - kommunen finner at forholdet til berørte naboer og/eller andre myndigheter er avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene
 - byggetomten er over 650m2

Samlet bygningsmasse skal ikke være over 25 % BYA av netto tomt. Der tiltaket gjelder fritidsbebyggelse og ligger i 100 m-beltet fra sjø gjelder tillatt grad av utnyttning max 25 % BYA av netto tomt og maks 155 m2 BYA.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall. Alle høyder måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Takoppløft/arker med bredde mindre enn 1/3-del av takflatens lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde.

2.3.1 – Nåværende boligbebyggelse

- I områdene kan kommunen tillate tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når:
- tiltaket gjelder en bygning, med maksimalt to boenheter
 - tiltak skjer på nåværende tomt (jfr regelverket i Plan- og bygningsloven) mer enn 30 m fra strandlinje/viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.
 - fradeling/etablering av ny byggetomt skjer mer enn 50 m fra strandlinje/viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.
- Følgende høyder tillates:
- For bebyggelse med saltak tillates høyeste gesims inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.

- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
- Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset, maks mønehøyde 5 m.

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 20 m2 BRA/20 m2 BYA, kan tillates når tiltaket ligger mer enn 20 m fra strandlinjen/viktige vassdrag/vassdrag.

I områder med nåværende boliger tillates integrert mindre strøkstilpasset næringsvirksomhet. Forutsetning for etablering av slike virksomheter, er at det kan dokumenteres at etableringen ikke:

- forringer bruken av tiliggende arealer/eiendommer
- påfører nærområde og veinett uakseptable trafikkbelastninger

Jfr. PBL § 11-9, pkt 5 og 6

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 50 m2 BRA /50 m2 BYA, kan tillates på eksisterende fritidsbolig i nåværende boligområder dersom samlet bygningsmasse ikke overstiger 20 % BYA av netto tomt. Forholdet til berørte naboer og/eller andre myndigheter skal være avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.

Jfr. PBL § 11-10, pkt 1

OPPLYSNINGER:
Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætrevassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjørret.

Illustrasjon: avstandskrav til strandlinje/vassdrag

Områder avsatt til nåværende boligbebyggelse – krav til avstand fra strandlinje			Områder avsatt til nåværende boligbebyggelse – krav til avstand fra viktige vassdrag/vassdrag		
Tiltak	Fradeling	Mindre tiltak	Tiltak	Fradeling	Mindre tiltak
30 m	50	20 m	30 m/20 m	50m/20 m	20 m

For øvrig opprettholdes etterfølgende bestemmelser i tidligere vedtatt reguleringsplan:

§ 1 Reguleringsformål, byggelinjer, utnyttelse.

1. Det regulerte området er på planen vist med stiplet begrensningslinje.
2. Bebyggelsen plasseres innenfor de inntegnede byggelinjer.
3. Bebyggelsen er bundet av de utnyttelsesgrader som er påført planen.

§ 2 Frittliggende eneboliger.

§ 3 Kjedehus.

§ 4 Offentlige friområde og felles grøntanlegg.

Det anlegges turveger, stier, lekeplasser og rekreasjonsområder som anvist i reguleringsplanen.

§ 5 Byggeområdet for forretninger (serviceanlegg).

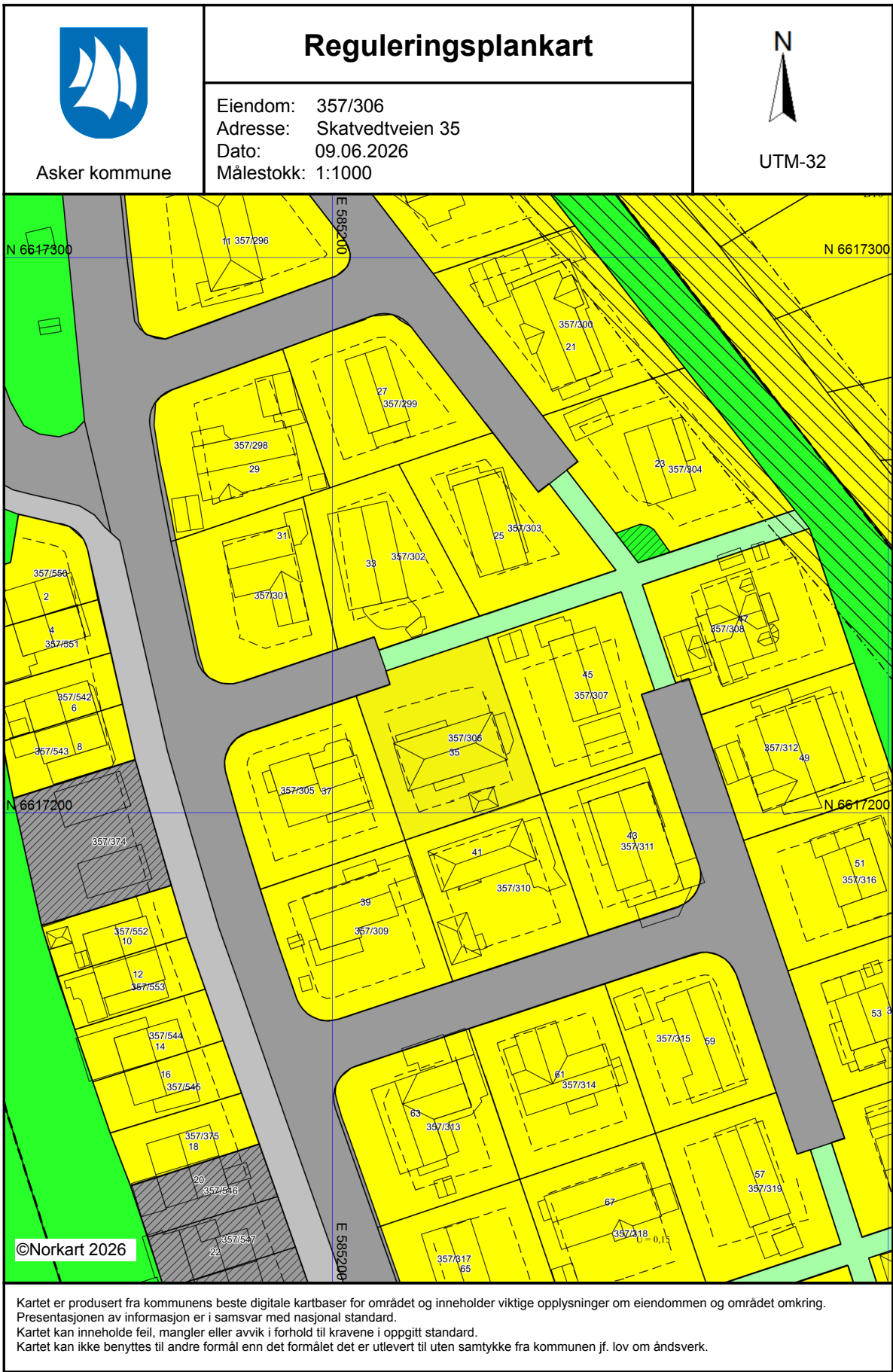
Det er avsatt arealer for dagligvareforretning, barnepark, barnehage og andre allmenntilretteleggende formål. Det kan settes opp bolig for en familie til bruk for forretningsdrivende på området. Tomt i forbindelse med boligen skal være en del av forretningseiendommen. Av dette følger at boligtomta ikke kan skilles ut som egen eiendom.

Fellesbestemmelser.

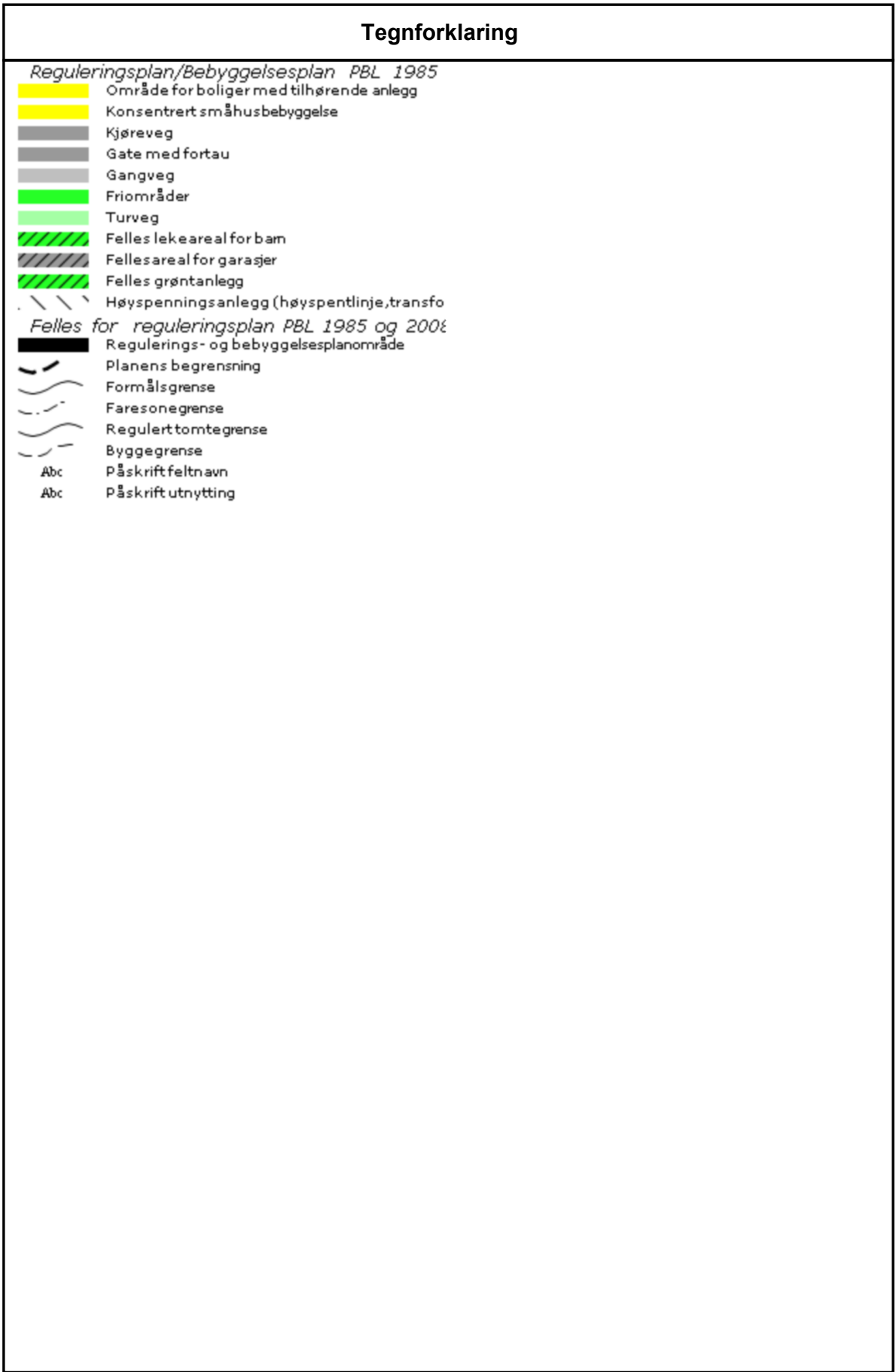
1. Boder og garasjen holdes innenfor byggelinjen. Bygningsrådet kan av terrengmessige hensyn tillate garasjer plassert i nabogrense.
2. Ingen tomt bebygges før det foreligger godkjent situasjonsplan.
3. Bygningsrådet fastsetter takvinkel og tekking og kan kreve at grupper og bygninger skal ha samme form og taktekking.
4. Oppsetting av gjerder og forstøtningsmurer samt utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
5. Fasadebehandling, materialer og utvendig farger på bygningene skal godkjennes av bygningsrådet.
6. Bebyggelsen kan innredes til mindre verksteder, butikker, lager, daghem for barn med mer, dersom dette ikke fører til ulemper for omboende i form av trafikkmessig art, eller støy. Dette må godkjennes av bygningsrådet.
7. Garasjer skal ikke være over 1 etasje.
8. Garasjestørrelse må ikke overstige 30 m² og skal anmeldes sammen med bolighuset.
9. Bygningsrådet kan tillate mindre endringer av planen der særlige forhold tillater det.
10. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Hurum kommune til anvendelse.
11. Etter reguleringsbestemmelsens ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

Tofte, 11/4-1980
Bygningssjefen i Hurum

Gjermund Stuvøy



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.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 357, Bruksnr 306	Kommune:	3203	Asker
Adresse:		Grunnkrets:	2305	Sætre nord
Veiadresse:	Skatvedtveien 35, gatenr 31046	Valgkrets:	14	Sætre
	3475 Sætre	Kirkesogn:	1070401	Nordre Hurum
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	2165	Sætre

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr 14	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.02.1973	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	756,4 kvm	Skyld:	0,01		
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:	01.01.2024	Mottaker	3203/357/306	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/357/306	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	06.02.1973	Avgiver	3203/357/284	-756,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/357/306	756,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Skatvedtveien 35		Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:				1
Bygningsnr:	194593244				Antall etasjer:				1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		30.07.1994			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		01.08.1994			
Energikilde:		BRA annet:		8,0	Ferdigattest:				
Oppvarming:		BRA totalt:		8,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:		Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.09.1994			
Vannforsyning:					Antall boliger:				
Bygningsnr:	194624115				Antall etasjer:				1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				8,0	8,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

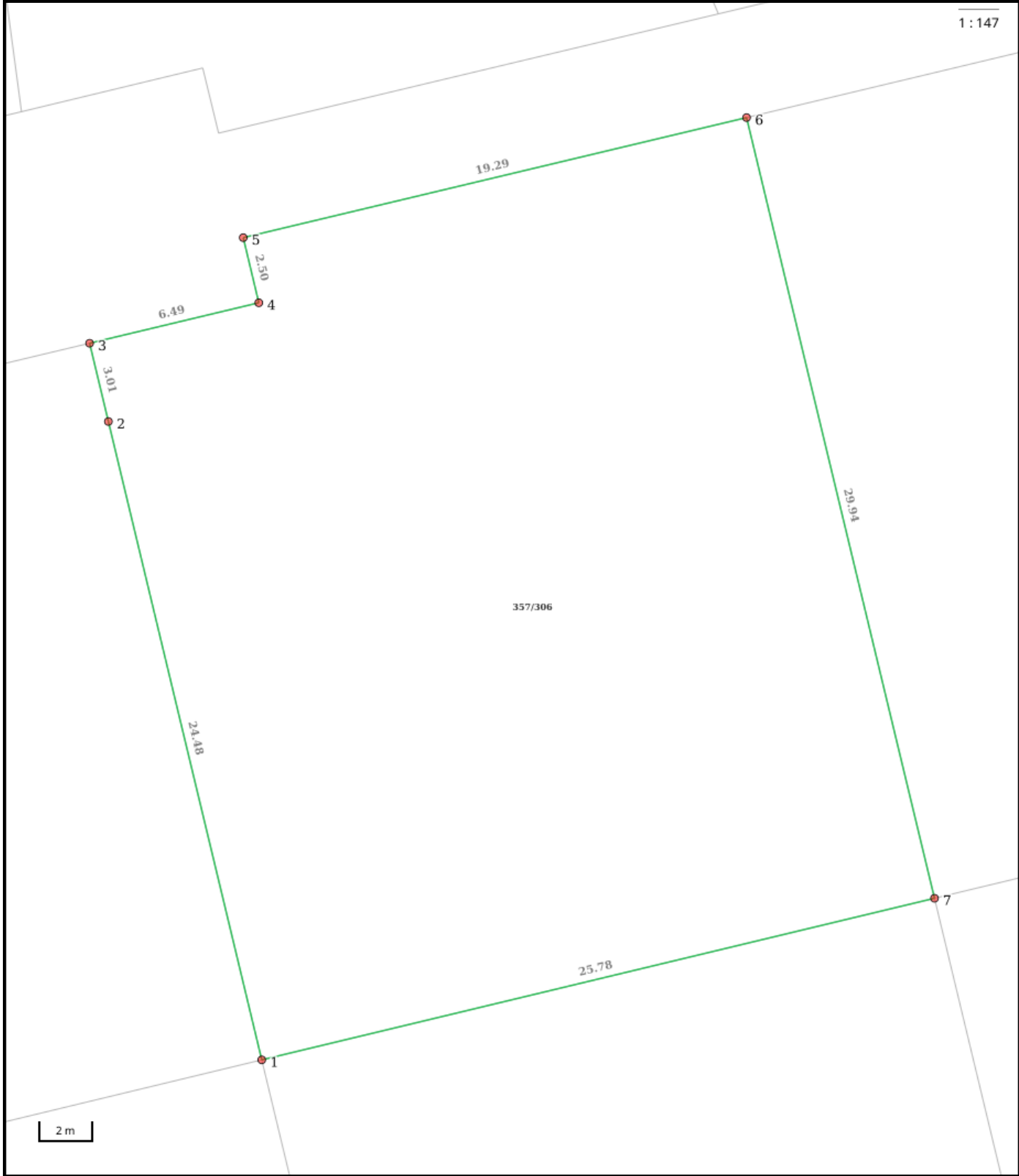
Hjelpelinjer

- | | |
|-------------|--------------------------|
| -- Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | 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: 756,40m²
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 617 195,13	585 213,03	24,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 617 218,32	585 205,18	3,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 617 221,17	585 204,22	6,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 617 223,24	585 210,37	2,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 617 225,61	585 209,57	19,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 617 231,76	585 227,85	29,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 617 203,40	585 237,45	25,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbetssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Skatvedtyn. 3475 Sætre		57/306		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolighus	19/5-74	20/8-74	392/74
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Bengt Olav Johansen	Skatvedtyn. 3475 Sætre			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Aasland & Nordahl	3420 Lierskogen			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Bjørn Nordahl	3420 Lierskogen		847225	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

U.etg./kjeller: Det mangler ventilasjonsspalte i dør til w.c./dusj.

Utvendig: Det gjenstår puss av mur.

Byggearbeidet er påbegynt i juli -77.

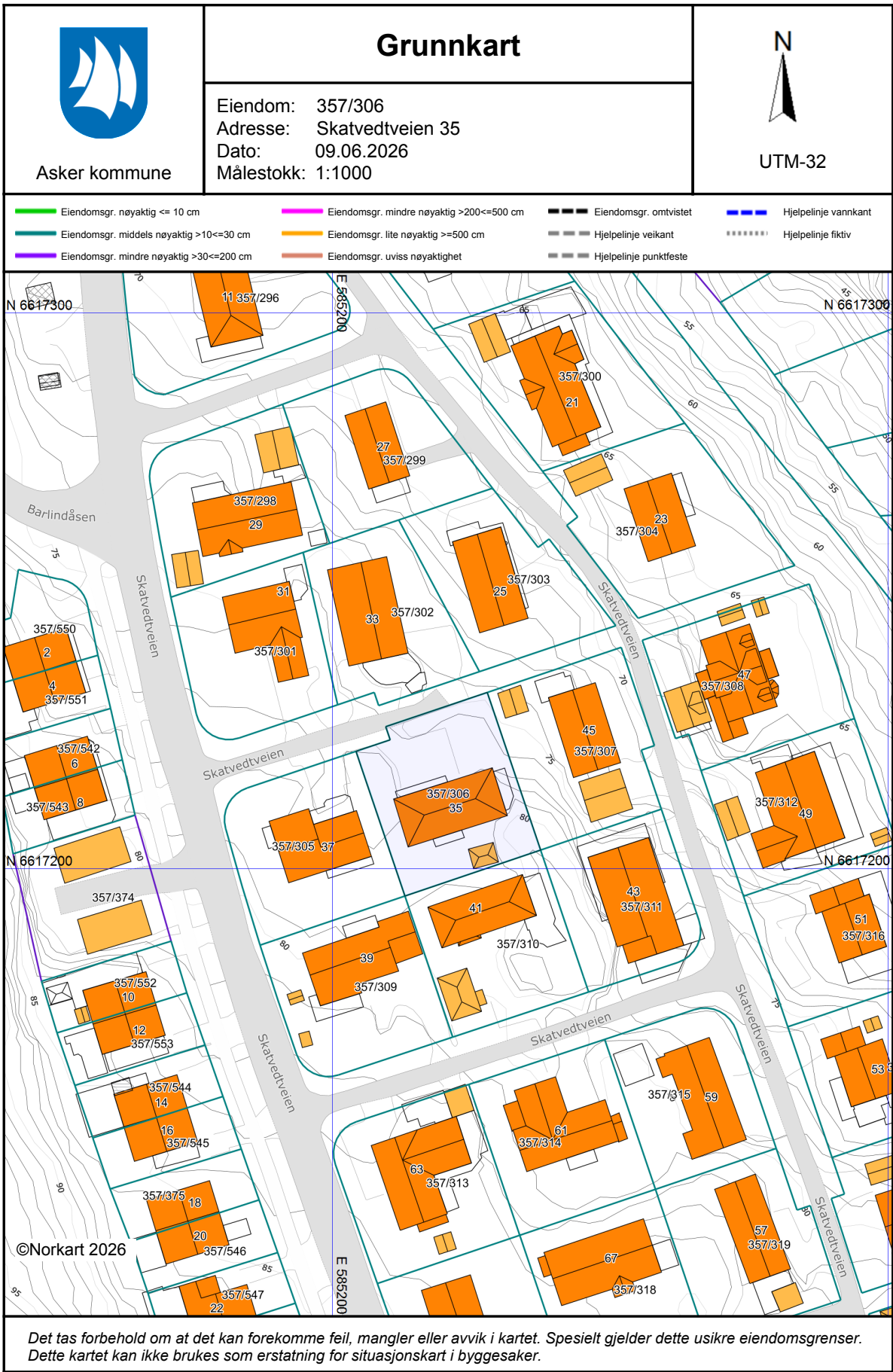
Arbeidet må være utført innen: xxx snarest.

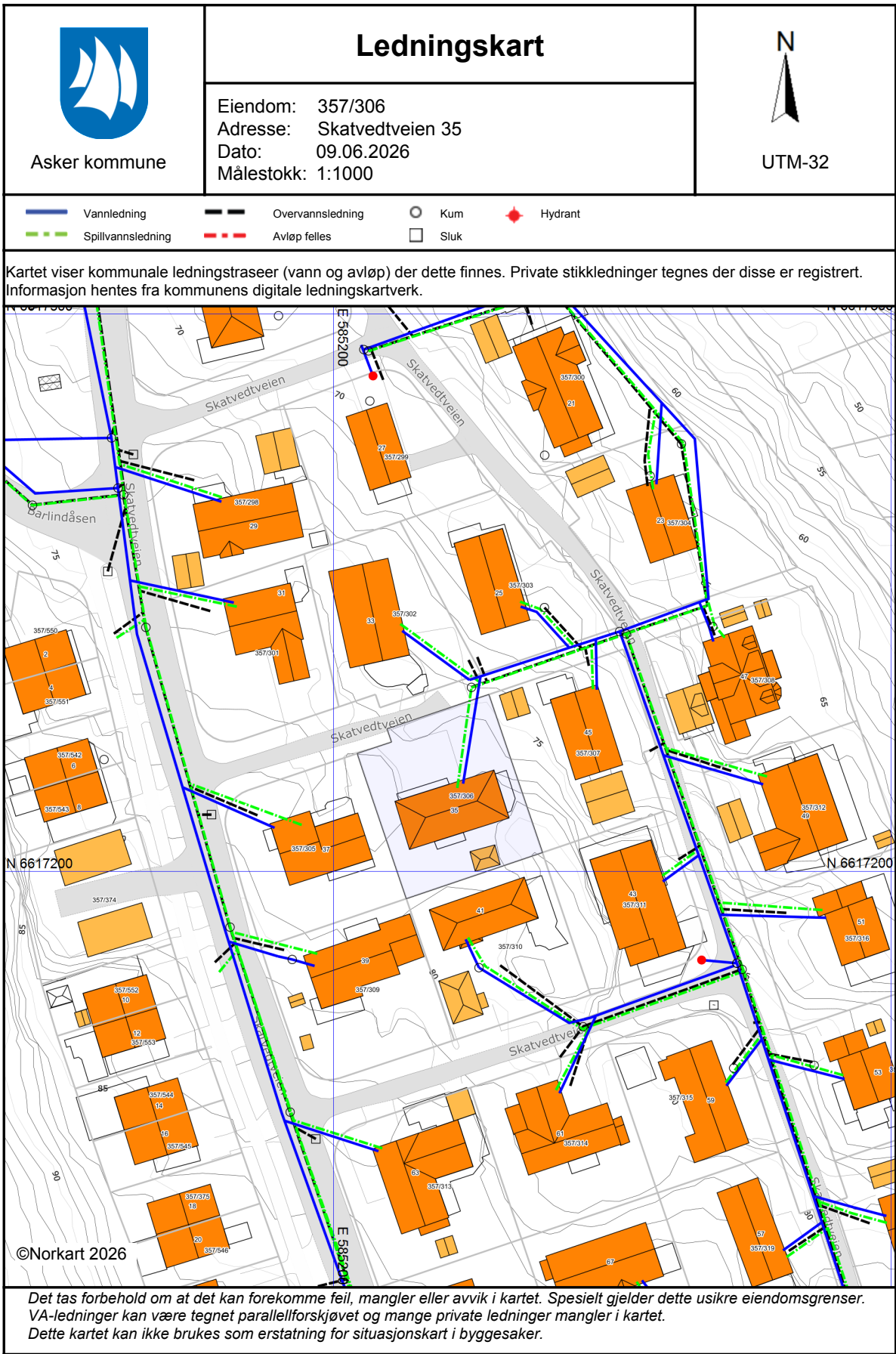
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Tofte 2/1-80	BYGNINGSSJEFEN I HURUM
	Underskrift

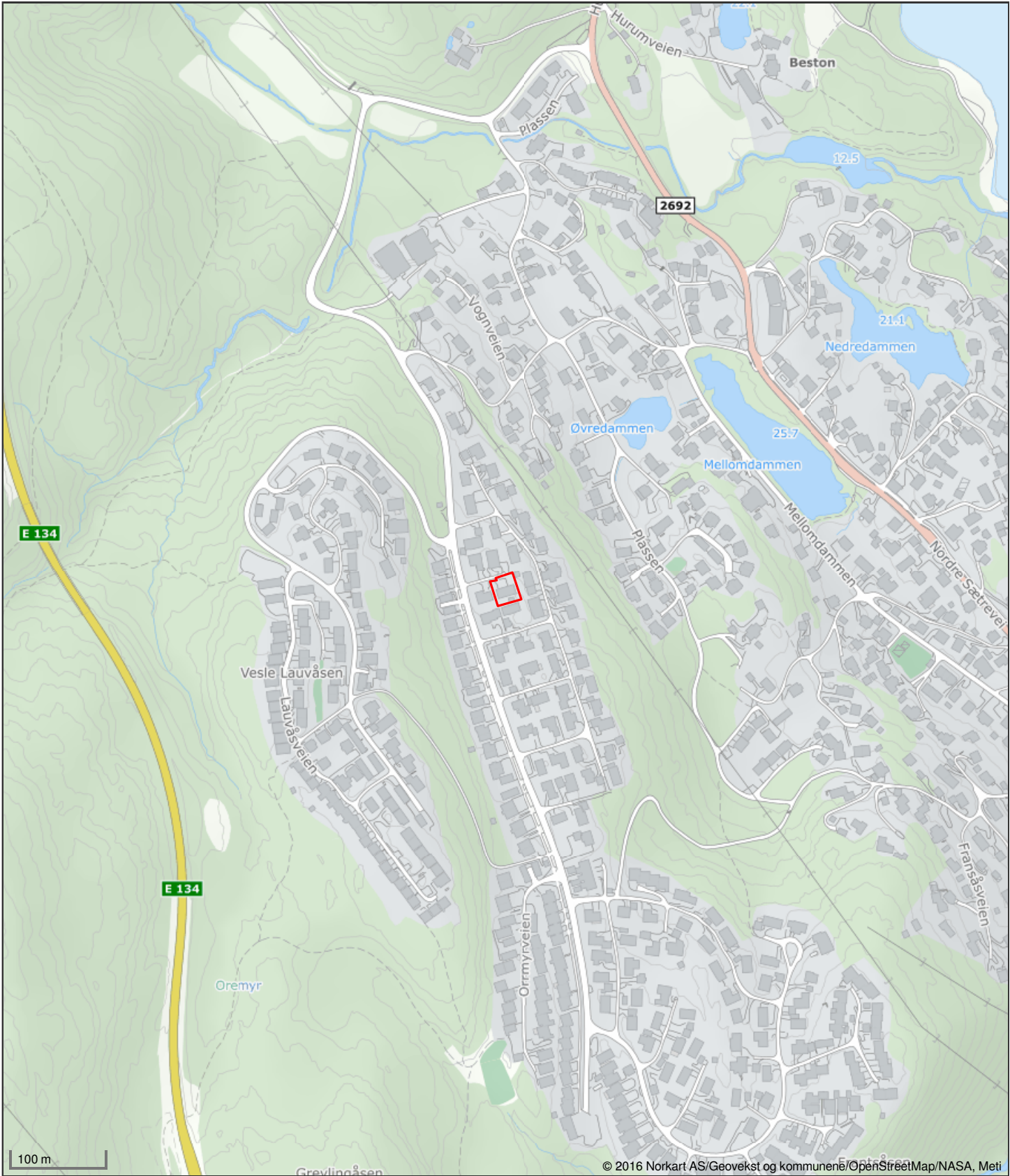
Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggesøknad ☐





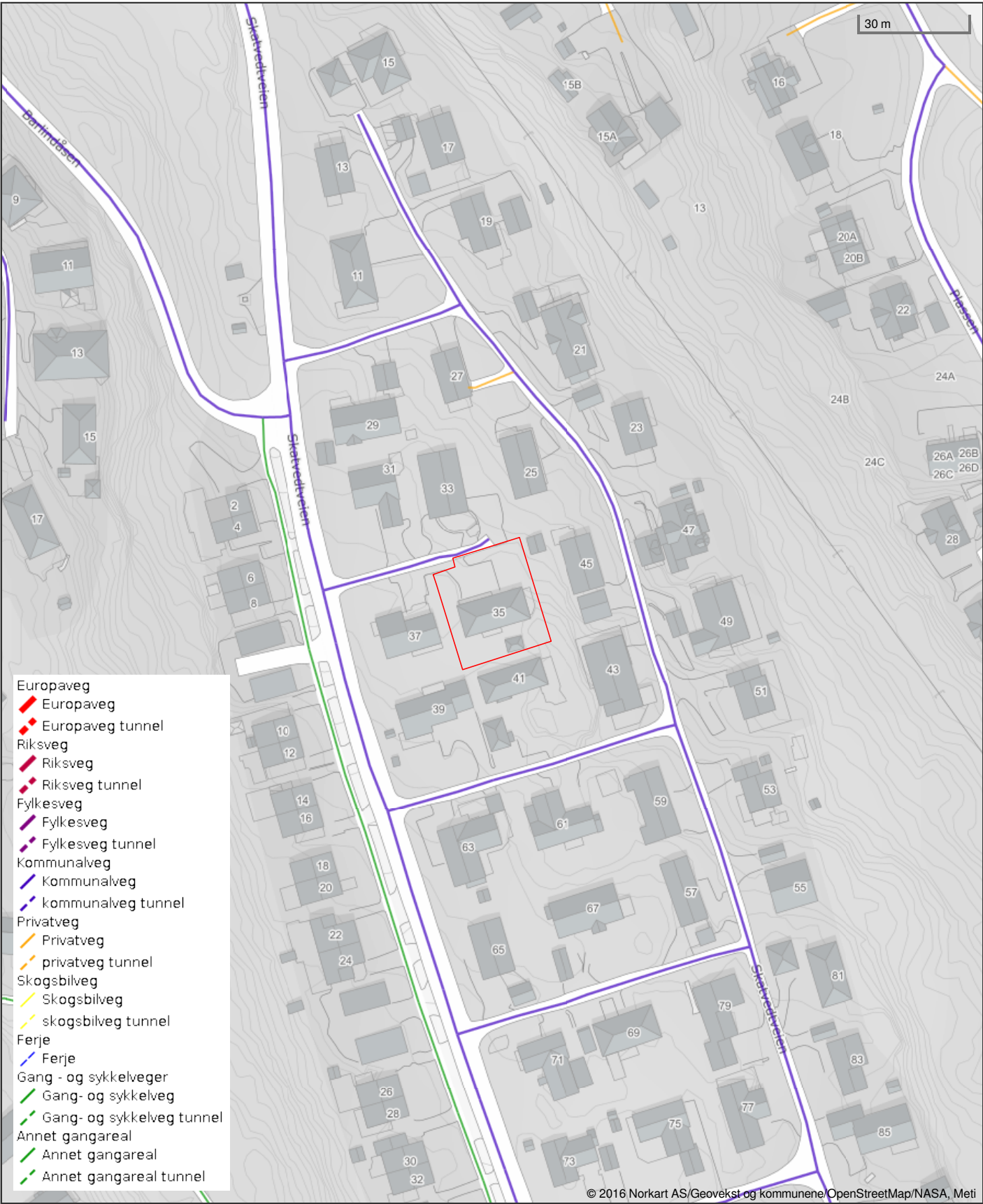
Oversiktskart for eiendom 3203 - 357/306//



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.



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 357/306//



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Telefon: 66 70 00 00
post@asker.kommune.no

Dato: 17.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	357	Bnr:	306	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Skatvedtveien 35, 3475 SÆTRE						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:
<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:	☐	
Ikke tilknyttet:	☐	

*Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.
Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.*

Nabolagsprofil

Skatvedtveien 35 - Nabolaget Sætre nord - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Beston	12 min
Linje 250, 250N, 255E, 261	1.1 km
Sætre bussterminal/sentrum	14 min
Totalt 8 ulike linjer	1.2 km
Bergholmen brygge	11 min
Linje Drøbak - Oscarsborg - Berghol...	5.8 km
Sundbrygga	14 min
Totalt 2 ulike linjer	10.5 km
Røyken stasjon	16 min
Linje L1	13.4 km

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.)	6 min
281 elever, 14 klasser	2.4 km
Frydenlund skole (1-7 kl.)	6 min
230 elever, 17 klasser	4.1 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
224 elever, 18 klasser	3 km
Røyken videregående skole	16 min
820 elever	11.6 km
Frogn videregående skole	19 min
426 elever	14.4 km

Ladepunkt for el-bil

Nordre Sætre Vei	15 min
------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

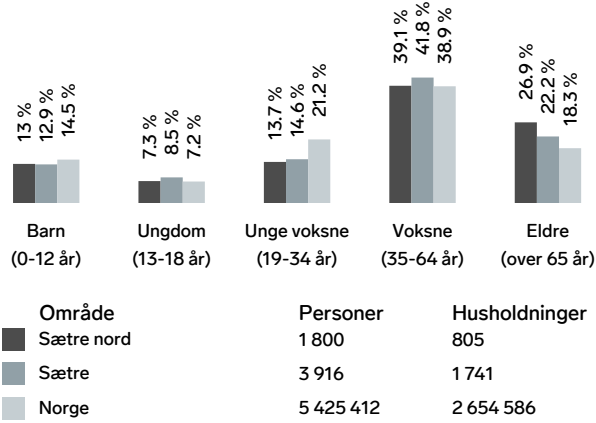
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Spiren barnehage (1-5 år)	5 min
30 barn	3.6 km
Espira Årosfjellet barnehage (1-5 år)	6 min
62 barn	4 km
Slingrebekken barnehage (1-5 år)	8 min
62 barn	3.7 km

Dagligvare

Kiwi Sætre	13 min
Coop Extra Sætre	14 min
Post i butikk, PostNord	1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



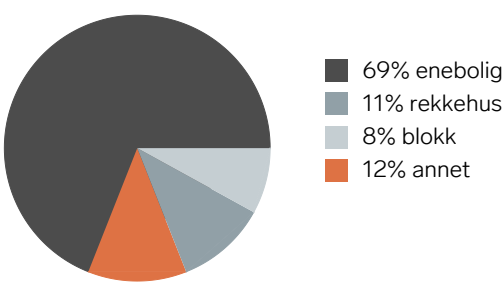
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

Sætre skole	6 min
Ballspill	2.4 km
Sætrehallen	6 min
Aktivitetshall, ballspill, sandhåndball	2.8 km
Trento Hurum/Røyken	8 min
Røykenbadet (treningssenter)	16 min

Boligmasse



«Rolig nabolag med flott utsikt og nære marka.»

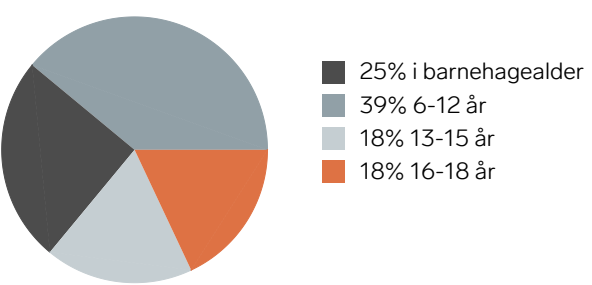
Sitat fra en lokalkjent

“

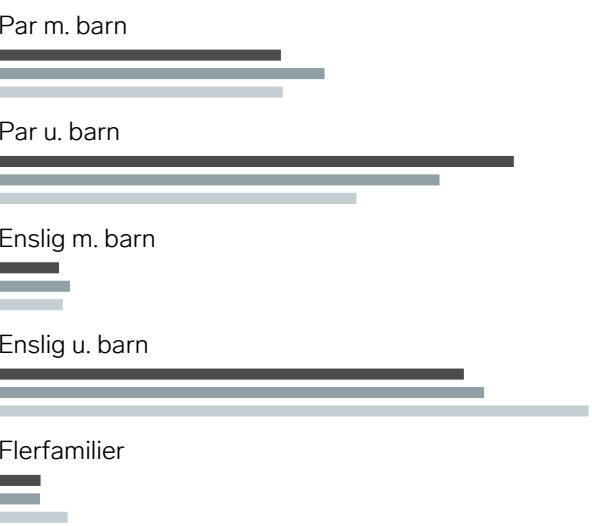
Varer/Tjenester

Sætre Nærsenter	13 min
Boots apotek Sætre	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



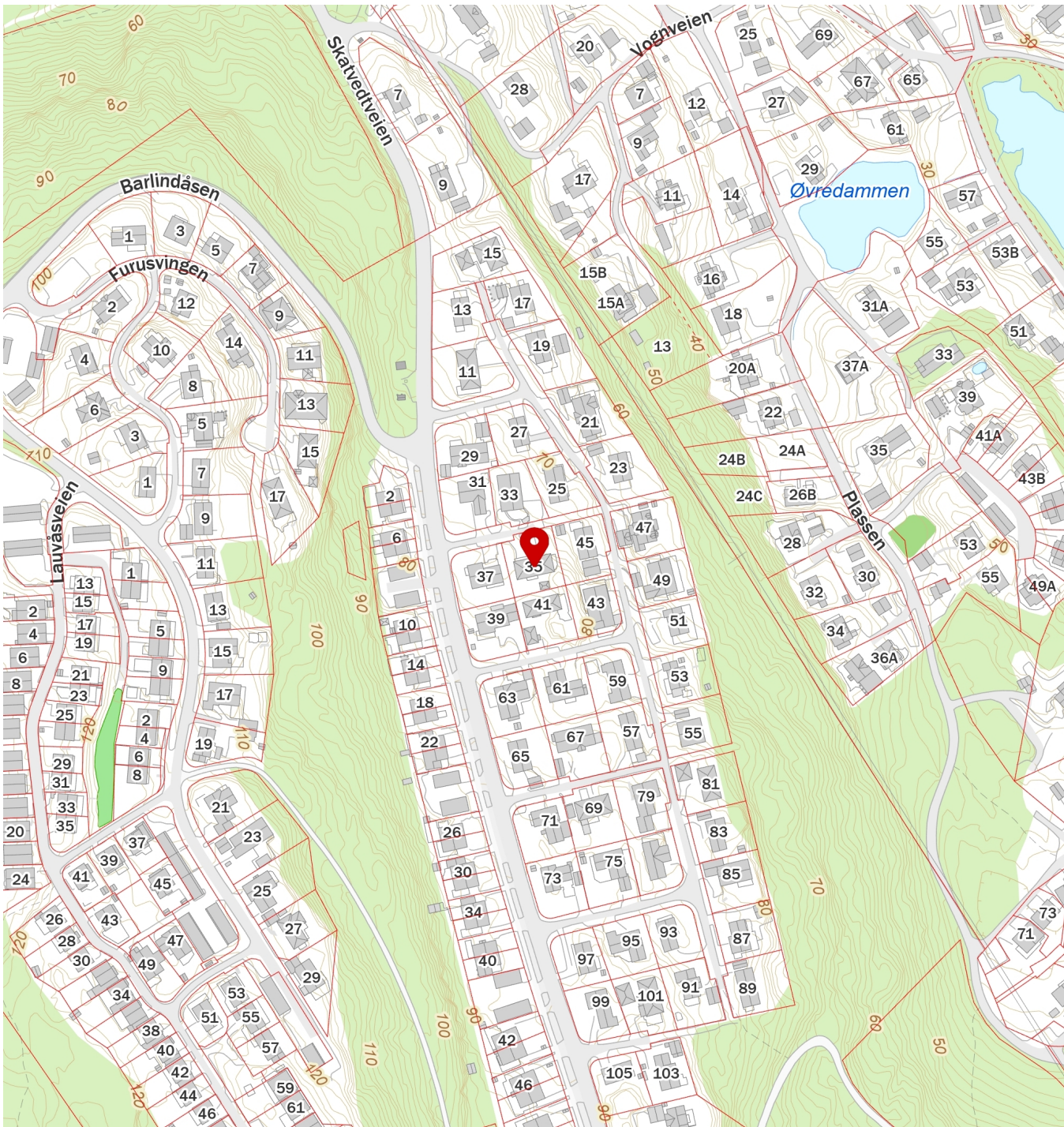
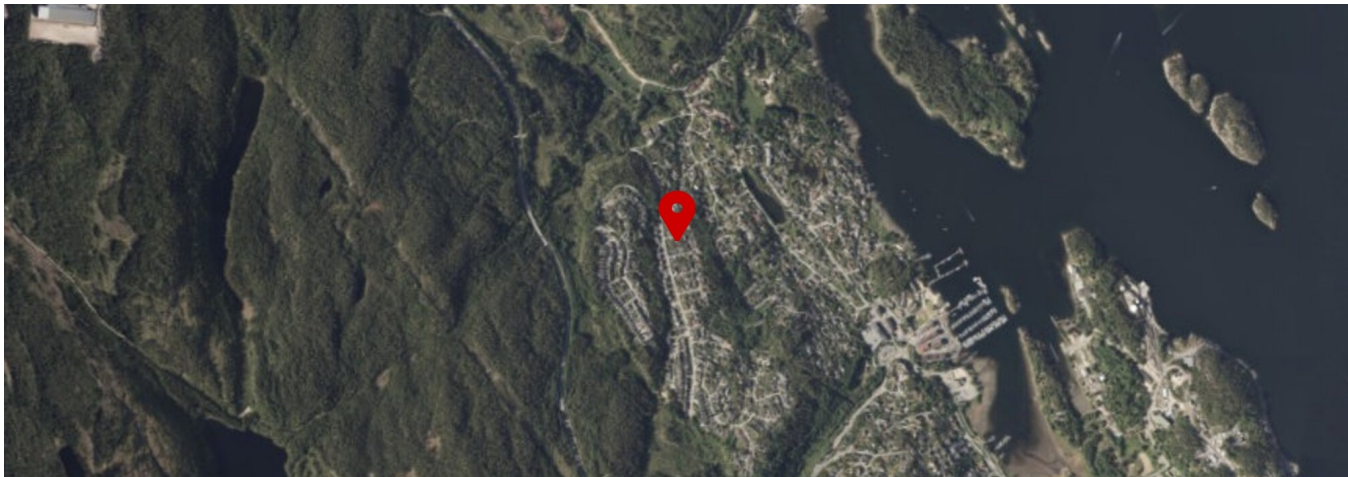
Familiesammensetning



0%	43%
Sætre nord	
Sætre	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

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. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

På vei mot drømmeboligen? Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Du finner oss blant annet i Røyken, Sætre, Slemmestad og Tofte. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!



Geir Arne Thrana
Kunderådgiver

✉ geir.arne@oest.no
☎ 99 29 70 30



Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver

✉ annlisbeth@oest.no
☎ 45 87 70 26



Sigurd Liltvedt
Kunderådgiver

✉ sigurd@oest.no
☎ 48 09 83 38



Knut-Sondre Blikra
Kunderådgiver

✉ ksb@oest.no
☎ 93 27 78 77



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver

✉ senka@oest.no
☎ 40 48 73 03



Terje Torp
Avd. banksjef

✉ terje@oest.no
☎ 90 94 45 85

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.



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: _____

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

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

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

Egne notater:

This image shows a single page from a notebook or ledger. It features ten evenly spaced horizontal black lines across its entire width. The top edge of the page has a faint blue border. There are no margins, text, or other markings on the page.

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. SÆTRE

ASKER - Sætre - Romslig familiebolig.
Beliggende med flott utsikt og gode solforhold.



Vegard Graff

Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

97 16 56 97

vegard@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 32 79 28 80

www.fremeiendomsmegling.no

