



Velkommen  
til visning!



**ASKER** Skansen 8



**Frem**  
overlent  
**eiendoms**  
megling

---

**Type bolig:** Enebolig

---

**Soverom:** 3

---

**BRA-i** 118 m<sup>2</sup>

---

**Total BRA** 165 m<sup>2</sup>

---

**Byggeår** 1917

---

**Tomt** 1258

---





















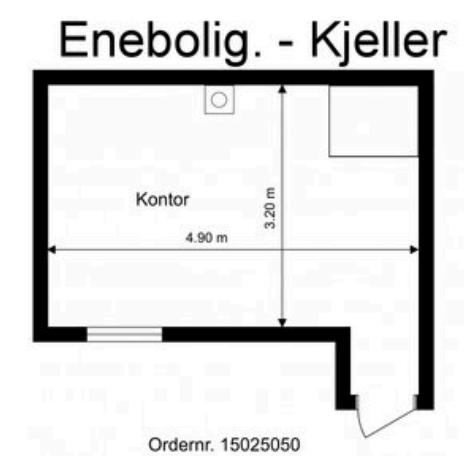
# Skansen 8, 3475 Sætre Enebolig. - 1. etasje.



Ordernr. 15025050



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil



## Victoria Nilsen

Det å selge bolig er både en spennende og omfattende prosess. De fleste av oss gjør det kun noen få ganger i løpet av livet. I salgsprosessen opplever de fleste boligselgere usikkerhet, både knyttet til ønske om å få høyest mulig pris, samt en rekke andre spørsmål som gjør at du som selger ikke har full oversikt og trygghet. Som megler vil jeg sørge for at prosessen går mest mulig smertefritt for deg som selger.

Som eiendomsmegler som er født og oppvokst i området har jeg god lokalkunnskap som kreves for at du skal lykkes med ditt salg.

Ta gjerne kontakt med meg for en hyggelig boligprat!



### Sætre - Sjarmerende sveitservilla med idyllisk hage og flotte uteplasser- Kort vei til fjorden og sentrum- Dobbelgarasje



Adresse:	Skansen 8 3475 Asker
Tomt:	Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 118 kvm BRA-e: 47 kvm Total BRA: 165 kvm
Prisantydning:	6 490 000,- + omk
Megler:	Victoria Nilsen +4790999837 Victoria Nilsen +4790999837
Eier/Selger:	Nina Faye Holthe
Matrikkel:	GNR 301, BNR 26 i Asker kommune
Oppdragsnr.	4260134

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. SÆTRE

## STANDARD

Sjarmerende sveitservilla fra ca. 1917 med masse sjarm! Takhøyder i 1. etasje på over 2,6 meter som gir en god romfølelse. Boligen fikk nytt tak, samt el-anlegg/sikringsskap i 2005. Yttervegger ble lektet ut, ny vindtetting og etterisolering, samt ny panel i 2016-2021. Ny platting i 2016 og ny utestue i 2018. Det ble også etablert terrassedør med adkomst til hagen direkte fra spisestue/kjøkken ca. 2016. Asfaltert og stensatt gårds plass og adkomst. Nye støttemurer. Dobbelgarasje fra 2014.

Lyst og fint kjøkken med innredning av hvite profilerte og slette fronter fra IKEA. Benkeplate i heltre med nedfelt oppvaskkum i stål. Nedfelt keramisk koketopp og ventilator med avtrekk. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Gulvflater med laminat, og veggflater med tapetserte og malte flater og fliser. Himlingsflater med malt panel.

Badet er flislagt med varme i gulvet, samt flislagte vegger. Himlingsflater med malt panel. Badet har innredning med lyse slette fronter og heldekkende dobbeltservant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og skyvedørsgarderobe. Dusjkabinett, innredning og skyvedørsgarderobe er fra år 2016.

For ytterligere informasjon om boligens standard og tilstand se selgers egenerklæring, samt tilstandsrapport som ligger i vedlagt salgsoppgave.

## BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur i naturstein og lettklinkerblokker. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Vinduer i 2-lags glass. Yttertaket har saltaksform og tekket med betongtakstein. Boligen har naturlig ventilasjon. Separat avtrekk fra kjøkken og bad.

Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi. Ta kontakt med Asker kommune for evt. nærmere informasjon.

## TILSTANDSRAPPORT

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3:

Balkonger, terrasser, veranda etc.:

Trapp opp til bolig mangler rekkverk.

Utvendige trapper:

Det mangler rekkverk i trappen.

Forstøtningsmurer:

Det mangler rekkverk på de delene av støttemurer som har en høyde på mer enn 50 cm over terreng.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2:

Bad:

Ventilasjon - Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert.

Membran/tettesjikt - Det er ikke observert synlige skader, men med bakgrunn i ukjent alder gis TG2.

Overgang sluk og membran - På grunn av dusjkabinettets plassering over sluk er det ikke mulig å utføre en inspeksjon på dette, og det kan derfor ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand.

Hjelpesluk - Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt.

Fallforhold (gulv) - Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt hele sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Nåværende eier opplyser om at fall rundt sluket under dusjkabinett er dårlig, noe som medfører vannansamling ved eventuelt vann på gulv. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende med tanke på god avrenning til sluk.

Avløpsrør (inkl sluk) - Sluk under dusjkabinett er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsstidspunktet.

Kjøkken:

Innredning - Det er observert stedvis avflassing/slitte flater.

Toalettrom (ikke våtrom):

Overflater vegger - Svelleskader etter vannsprut på vegg ved servant.

Overflater gulv: Stedvise sprekker mellom gulvbord. Dette er ikke unormalt i eldre boliger. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Ventilasjon: Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og

reduisert luftkvalitet. etablering av ventilasjon anbefales.

Ventilasjon - Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert.

Øvrige rom (1.etg):

Overflater gulv - Laminat har stedvis glipper i skjøter.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):

Annet - Sett i sammenheng med alder på utvendig drenering er det derfor satt TG 2 for å belyse at kjelleren kan ha en fuktrisiko selv om det på befaringstidspunktet ikke ble observert synlige tegn til skader eller symptomer på skader.

Krypekjeller:

Helhetsvurdering - Krypekjelleren har ingen inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko.

Loft - innredet (2.etg):

Overflater gulv - Stedvis knirk i gulvet. Informasjon: Gulvbord ved enkelte innerdører har synlige åpne endeskjøter, og gulvbord forøvrig har stedvis sprekker i skjøter.

Konstruksjonsoppbygging - Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon og det er heller ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. TG2 er valgt for å belyse risiko som følge av manglende inspeksjonsmulighet, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Loft - uinnredet/råloft:

Kontroll av diffusjonssperre - Det er ikke observert dampsperre i konstruksjonen og vurderes som normalt i et såpass gammelt hus.

Innvendige trapper:

TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet. Håndløpere på vegg mangler og bør monteres.

Etasjeskiller (2.etg):

Skjevhetmåling - Målbare skjevheter registrert.

Etasjeskiller (1.etg):

Skjevhetmåling - Målbare skjevheter registrert.

Teknisk anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter over det som er inkludert i andre rom):

Vannrør - Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling og ikke i eget fordelerskap og er dermed uten mulighet for sikker og kontrollert avrenning til sluk

Radon:

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Elektrisk anlegg:

Deksler mangler rundt sikringer i sikringsskap i boligen og kan medføre berøringsfare.

Yttervegger inkl. fasade og konstruksjon (enebolig):

Fasader inkl kledning - Vindskier mot øst bærer preg av høy slitasjegrad. Overflatebehandlingen av utvendige kledningsbord er stedvis ikke fullført. Tilbygget del ved bad: Det kan ikke verifiseres om kledningen på denne delen er montert med lufting. Det vil normalt påvirke levetiden på panelet negativt.

Yttertak:

Takgjennomføringer - På grunn av manglende inspeksjonsmulighet ble det ikke foretatt en utvendig inspeksjon av dette, og det kan derfor ikke sies noe om eksakt utførelse. TG 2 er satt for å belyse risiko som følge av manglende inspeksjonsmulighet.

Konstruksjon - Konstruksjonen i tak over tilbygg ved bad er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er heller ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. TG2 er valgt for å belyse risiko som følge av manglende inspeksjonsmulighet.

Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - På grunn av manglende inspeksjonsmulighet ble det ikke foretatt en utvendig inspeksjon av detaljer i overgang yttertak og takark, og det kan derfor ikke sies noe om eksakt utførelse. TG 2 er satt for å belyse risiko som følge av manglende inspeksjonsmulighet.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere - På grunn av manglende inspeksjonsmulighet ble det ikke foretatt en fullstendig inspeksjon av dette, og det kan derfor ikke sies noe om eksakt utførelse. TG 2 er satt for å belyse risiko som følge av manglende inspeksjonsmulighet.

Balkonger, terrasser, veranda etc.:

Utkragede eller understøttende konstruksjoner - Det ble registrert stedvis skjevheter i terrassen.

Trapp fra terrasse og opp til boligen - Lysåpning mellom trinn er for stor i forhold til dagens forskriftskrav som sier maks 10 cm. Denne ble målt til ca. 12 cm.

Grunnmur, fundamenter:

Grunnmur - Det registreres stedvis riss/sprekker på grunnmur av naturstein.

Drenering:

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Synlig grunnmursplast mangler toppllist/klemlist mot grunnmur. Konsekvens kan være at vann kommer ned mellom grunnmur og grunnmursplast, med eventuell fuktinntregning i grunnmur.

Alder - Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut ifra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG2 settes for å belyse risiko som følge av ukjent alder. Samme forhold gjelder også for de deler av boligen som har krypkjeller.

Stikkledninger og tanker:

Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger) - Utvendige vann og avløpsrør: Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko på grunn av ukjent alder på disse.

Frittstående byggverk - Dobbel garasje:

Trapp opp til lagringsloft - Lysåpning i rekkverk og lysåpning mellom trinn er for stor i forhold til dagens krav til barnesikker utførelse.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad TGIU:

Våtrom - Bad 1.etasje:

Fukt i tilliggende konstruksjoner- Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling på grunn av dusjkabinettetes og tidligere dusjonens plassering mot yttervegg.

Loft - uinnredet / råloft:

Inspeksjonsmulighet- På grunn av begrenset fremkommelighet ble loftet i all hovedsak kun vurdert fra luke, dette med de begrensinger det innebærer, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt tilstand på hele loftet.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

Luft til luft varmepumpe- Installasjonen er ikke vurdert av undertegnede foruten de deler som er synlige og forestått stikk kontroll.

Radon:

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Terrasse:

Fundamenter- Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur:

Fundamenter- Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn- Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### **AREALER**

Totalt bruksareal: 165 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 118 m<sup>2</sup> (internt bruksareal)

- BRA-e: 47 m<sup>2</sup> (eksternt bruksareal) - garasje

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 97 m<sup>2</sup>

#### **INNHOLDSBESKRIVELSE**

Sjarmerende sveitservilla bestående av:

1.etasje med entre/trappegang, bad, stue, spisestue og kjøkken.

2.etasje med trappegang, gang, toalett og 3 soverom.

Kjellerrom med utvendig adkomst.

I tillegg består eiendommen av dobbelgarasje med elbillader og godt med lagringsplass.

#### **OPPVARMING**

Oppvarming er via elektrisitet, vedfyring og luft til luft varmepumpe.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Gul og energikarakter G kan fås ved henvendelse til megler.

#### **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.Verke på eiendommen.

#### **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**

Eiendommen har selveiertomt på 1258 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med idyllisk hage, samt stor terrasse med boblebad og koselig overbygd uteplass.

#### **PARKERING**

Gode adkomst- og parkeringsforhold med parkering på egen eiendom. Dobbeltgarasje med elbillader.

#### **OMRÅDEBESKRIVELSE**

Eneboligen ligger usjenert og barnevennlig til i blindvei, rett i utkanten av Sætre sentrum. Eiendommen har gode solforhold, og det kun noen få minutters gange til Oslofjorden med båthavn og flere fine badeplasser.

Gangavstand til både barne- og ungdomsskole, samt idrettshall. Det er igangsatt bygging av ny 10 trinns barne- og ungdomsskole der hvor ungdomsskolen ligger i dag. Dette vil gi skoletilbudet i området et stort løft. I byggeperioden (fra august 2026) vil det bli midlertidig ungdomsskole i Åsveien på Sætre. For mer informasjon ta kontakt med megler eller Asker kommune.

Sætre er et koselig tettsted ved Oslofjorden. I sentrum finner man matbutikker, vinmonopol, apotek, legesenter, frisør, dyrlege, diverse forretninger og serveringssteder. Her er det nærhet til sjøen med flotte strender, og marina med yrende båtliv i sommerhalvåret. Kort vei til marka med flott turterreng både sommer og vinter med fiskevann, stier, sykkelveier og oppkjørte skiløyper. Sætre byr på flere aktivitetsmuligheter for alle aldre med bl.a. seilforening, speider, korps, kor og et aktivt idrettsmiljø i Sætre IF Graabein. Både barnehage, barneskole og ungdomsskole i nærheten, samt treningssenter og idrettshall. Sætre sentrum er og har vært i stor utvikling de senere årene, og vil fremdeles utvikles i årene som kommer.

#### **ADKOMST**

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **ANDRE LØPENDE KOSTNADER**

Selger har betalt følgende:

Bygningsforsikring: kr. 13.600,- pr. år. If Forsikring.  
Strømforbruk: Ca. kwh pr. år. 25.000. Beregnes etter forbruk.  
Internett: Viken fiber og Altibox: kr. 969 ,- pr. mnd.  
Brøyting/strøing privat stikkvei: kr. 3.800,- pr. år.  
Boligen er tilknyttet alarm sentral ( Verisure).

Det er inngått avtale om Norgespris på strøm for denne eiendommen, og denne må kjøper overta da avtalen har bindingstid frem til 31.12.2026. Les mer om ordningen på NVE sine nettsider.

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

forsikringer.

#### **FORSIKRING**

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

#### **FORMUESVERDI**

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 257 807,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 5 031 2260,- 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 162 250,-  
Tgl.gebyr skjøte kr 545,-  
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,-  
Boligkjøperforsikring kr 19 900,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 673 240,-. 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**

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen, og dette antas å ha med byggår. Av eiendommens matrikkelrapport fremkommer det imidlertid at bygningen har status: Tatt i bruk.

#### **KONTROLL AV BYGGETEGNINGER**

Det er kun oversendt utvendige fasadetegninger fra Asker kommune, og ingen plantegninger.

#### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for området Skatvedt del 3, vedtatt 29.05.1974, gjelder for eiendommen.

#### **VEI, VANN OG KLOAKK**

Adkomst fra offentlig vei. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

## RETTIGHETER OG HEFTELSER

Følgende heftelse er tinglyst og vil påhvile eiendommens grunnboksblad videre:

Bestemmelse om vann/kloakkledning (tinglyst 14.05.1976):

Forskjellige bestemmelser ifølge skjøte bl.a. om

Diverse ledninger

Med flere bestemmelser

## EIENDOMMEN

Skansen 8

301/26/0/0 i Asker

Type bolig: Enebolig

## SELGER

Nina Faye Holthe

## EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 4260134

Ansvarlig megler: Victoria Nilsen

Frem Eiendomsmegling

Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

## DIVERSE

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Om ønskelig kan vaskemaskin samt fryser i kjelleren medfølge.

## 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:

- Egenerklæringsskjema.
- Tilstandsrapport.
- Kommunale opplysninger.

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 [LENKE].

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:

Provisjon 1,2 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Oppstart - og tilrettelegging; som inkluderer; Registrering og innhenting av pålagte opplysninger • Interiørveiledning fra stylist • Utarbeidelse og trykking av salgssoppgaver •Til-salgs plakat på huset og i utstillingsvinduer: 16 990

Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 19 500

Oppgjørshonorar : 7 000

Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500

Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 950

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 10 279.

Samlet skal selger betale ca. kr. 131 599 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, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

## Egenerklæring

Skansen 8, 3475 Sætre

24 Jun 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skansen 8	Skansen 8	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du 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.

Vi har bodd i boligen i hele eiertiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Holthe, Nina Faye

### 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

## 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

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

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Alle yttervegger ble rehabilitert ved at eksisterende utvendig kledning (panel) ble demontert. Veggene ble deretter lektet ut, etterisolert, og det ble montert ny vindsperre for ny utvendig kledning ble satt opp. Arbeidet omfattet samtlige fire yttervegger. Arbeidet ble utført av byggherre og ikke av registrert foretak. Loftet ble etterisolert i 2019 for å forbedre boligens isolasjonsevne og energieffektivitet. Arbeidet ble utført av byggherre.

## 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

### Beskriv omfanget

Det har ved enkelte anledninger vært innsig av mindre mengder vann i vaskekjelleren, typisk i forbindelse med perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Omfanget har vært begrenset til gulvarealer i vaskekjelleren. Rommet har betong- og flisoverflater, og det er ikke kjent at forholdet har medført skader på innredning eller bygningsdeler i eiertiden.



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

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er lagt opp strøm til utestue og utelys på plattingen i eiertiden. Arbeidet er utført av eier. Dokumentasjon og eventuell samsvarserklæring foreligger ikke.

## 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

### Beskriv tilstanden og om tanken er tomt/sanert eller fylt igjen?

Det er kjent at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken er koblet fra boligens varmeanlegg og er ikke i bruk. Eier har ikke foretatt undersøkelser av tankens tilstand, og har derfor ingen opplysninger om tankens tekniske tilstand eller eventuelle innhold.

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Boligen er oppført i 1917, og det er observert enkelte skjevheter og tegn til setninger som er typiske for eldre bygninger. Omfanget er ikke nærmere undersøkt eller målt. Det er ikke utført tiltak i eiertiden, da forholdene har fremstått som stabile og uten kjente endringer eller problemer i perioden boligen har vært eid.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Boligen er fra 1917, og som for mange eldre hus finnes det enkelte åpninger og konstruksjonsmessige forhold som gjør at mus kan finne veien inn, særlig i vinterhalvåret. Vi har tidligere opplevd sporadisk aktivitet av mus vinterstid. Etter at vi fikk katter har vi ikke registrert tilsvarende problemer. Kattene kan eventuelt følge med boligen – de har vist seg å være svært effektive musefangere.

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

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 sjenanse 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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Se punkt om elektrisitet.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 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 18842433

## Egenerklærings skjema

Name Date  
Nina Faye Holthe 2026-06-24

Identification

 Nina Faye Holthe

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Skansen 8  
3475 SÆTRE  
Gnr./Bnr.: 301/26  
Asker kommune

### Areal

Enebolig.  
Bruksareal: 118 m<sup>2</sup>  
Dobbel garasje.  
Bruksareal: 47 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 165 m<sup>2</sup>

### Befaring

Befaringsdato: 09.12.2025

### Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no  
Tlf: 41414128  
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no  
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jon Simonsen

Mobil: 94780638



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



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkljets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### 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.

### i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	09.12.2025
Referansenummer	15025050
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-22-0153
Hjemmelshaver/selger	Nina Faye Holthe/Christian Holthe
Bygningssakkyndig inspektør	Jon Simonsen
Tilstede på befaringen	Nina Faye Holthe.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	0 °C
Rapportdato	19.12.2025 21:05

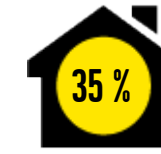
## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Skansen 8
Postnummer/sted	3475 SÆTRE
Kommune	3025 - Asker
Gnr./Bnr.:	301/26
Tomt	Eiet tomt: 1258 m²

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



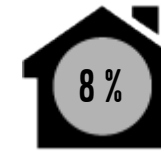
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1917.		
Dobbel garasje.	2014.		

## Byggemåte

Frittliggende enebolig beliggende på Sætre Syd i Asker Kommune. Boligen er over to plan pluss en kjeller og ett kaldloft med lave takhøyder. Adkomst i boligens 1.etasje. Kjeller med utvendig adkomst. Asfaltert gårdsplass med biloppstillingsplasser. Frittstående dobbel garasje. Lagringsloft med lav takhøyde over garasje. Svakt skrånende tomt med plenarealer, diverse beplantning og støttemurer. El-billader i garasje. Sydvestvendt terrasse. Platting ved inngangsparti.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur i naturstein og lettklinkerblokker. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Vinduer i 2-lags glass. Yttertaket har saltaksform og tekket med betongtakstein. Oppvarming er via elektrisitet, vedfyring og luft til luft varmepumpe. Boligen har naturlig ventilasjon. Separat avtrekk fra kjøkken og bad.

Boligen inneholder følgende:

Kjeller med kontor.

1.etasje med entre/trappegang, bad, stue, spisestue og kjøkken. Utgang fra spisestue til terrasse på 88 m2 og fra entre til terrasse på ca. 9 m2.

2.etasje med trappegang, gang, toalett og tre soverom.

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad. 1.etasje.		Ventilasjon	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Kjøkken		Innredning	10	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 2.etasje.		Ventilasjon	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
Øvrige rom - 1.etasje.		Overflater gulv	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Annet	11	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	11	
Loft - innredet - /2.etasje.		Overflater gulv	11	
		Konstruksjonsoppbygging	11	
Loft - uinnredet / råloft		Kontroll av diffusjonssperre	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Enebolig.		Fasader ink. kledning	14	
Dører og vinduer - Enebolig.		Annet	15	
Yttertak - Enebolig.		Inspeksjonsmulighet	15	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
		Annet	16	Kr 0 - 10 000
Utvendige trapper - Ved støttemur ved garasje.		Annet	17	Kr 0 - 10 000
Grunnmur, fundamenter - Enebolig.		Grunnmur	17	
Drenering - Enebolig.		Fuktsikring av grunnmur	17	
		Alder	17	
Forstøtningsmurer		Annet	18	Kr 10 000 - 50 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	
Frittstående byggverk - Dobbelt garasje.		Annet	18	

## 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).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### 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 som innehar 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 byggt teknisk 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. 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	
1.etasje.	67			67	97
	Entre, trappegang, bad, stue, spisestue og kjøkken.				Terrasse v/innng parti: 9 m2. Terrasse v/spisestue: 88 m2.
2.etasje.	51			51	
	Trappegang, gang, toalettrom og 3 soverom.				
SUM	118			118	97
<b>Total bruksareal: 118 m<sup>2</sup></b>					

Dobbel garasje.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje		47		47	
		Garasje.			
SUM		47		47	
<b>Total bruksareal: 47 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Enebolig:  
Eneboligen inneholder 118 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.  
2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 58 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 51 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m2.

Arealet i kjeller måles til 16 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde (under 1,90 meter) er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal. Kjelleren er innredet i ettertid. Det gjøres oppmerksom på at dette kan være et søknadspiktig tiltak. Det er ikke kjent om tiltaket er søkt om eller godkjent. Arealene er omtalt i rapporten etter dagens bruk.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Dobbel garasje:  
Garasjen inneholder 0 m2 P-ROM og 51 m2 S-ROM.  
Arealet på lagringsloftet måles til 33 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i bygget ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

# Rapport

## Våtrom - Bad. 1.etasje.

Flislagt bad av ukjent alder. Gulvvarme. Gulvmontert toalett. Himlingsflater med malt panel. Innredning med lyse slette fronter og heldekkende dobbel servant med ett-greps blandebatterier. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri tilkoblet hånddusj. Skyvedørgarderobe. Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Vannrør i rør i rør. Avløpsrør i plastmateriale. To sluk i plastmateriale. Oppgraderinger: Dusjkabinett, innredning og skyvedørgarderobe fra år 2016.



TG 1

**Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

Ventilasjon

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Membran/tettesjikt på vegger og gulv:

Det er ikke observert synlige skader. Med bakgrunn i tettesjiktets ukjente alder gis TG2. Restlevetiden er derfor usikker samt at rommets lekkasjesikkerhet derfor ikke kan verifiseres. Av den grunn bør derfor tett dusjkabinett benyttes videre. Krever forøvrig oppfølging med jevnlig ettersyn.

Overgang sluk og membran:

Sluk under dusjkabinett:

På grunn av dusjkabinettets plassering over sluk er det ikke mulig og utføre en inspeksjon på dette, og det kan derfor ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand. Dersom dette ikke er utført riktig kan det ved en forhøyet vannstand i sluket føre til fuktskader i underliggende konstruksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales. Dusjkabinett ble vurdert som lite hensiktsmessig og flytte på.

Hjelpesluk:

Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Fallforhold (gulv)

Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt hele sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Nåværende eier opplyser om at fall rundt sluket under dusjkabinett er dårlig, noe som medfører vannansamling ved eventuelt vann på gulv.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende med tanke på god avrenning til sluk. Lokalfall rundt sluk er mindre enn 1:50 i en omkrets på 80 cm.

Avløpsrør (ink. sluk)

Sluk under dusjkabinett er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand på dette sluket.



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling på grunn av dusjkabinettets og tidligere dusjsonens plassering mot yttervegg.

## Kjøkken

IKEA kjøkkeninnredning fra omkring år 2014. Hvide profilerte og slette fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandebatteri. Nedfelt keramisk koketopp. Ventilator med avtrekk. Integrrert stekeovn og oppvaskmaskin. Plass for frittstående kjøleskap. Gulvflater med laminat. Veggflater med tapetserte og malte flater og fliser. Himlingsflater med malt panel. Vannrør i rør i rør. Waterguard. Avløpsrør i plastmateriale.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

### TG 2 Innredning

Det er observert stedvis avflassing/slitte flater. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Toalettrom (Ikke våtrom) - 2.etasje.

Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Veggflater med malte panelplater. Himlingsflater med malt panel. Servantskap med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Veggmontert elektrisk panelovn. Vannrør i rør i rør. Avløpsrør i plastmateriale.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

### TG 2 Ventilasjon

Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. etablering av ventilasjon anbefales.

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

### Overflater vegger

Svelleskader etter vannsprut på vegg ved servant. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

### Overflater gulv

Stedvise sprekker mellom gulvbord. Dette er ikke unormalt i eldre boliger. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Øvrige rom - 1.etasje.

Gulvflater belagt med laminat og fliser. Gulvvarme i entre. Veggflater med malte panelplater og tapet. Himlingsflater med malt panel. Profilert hvit innerdører. Opplegg for vaskemaskin under trapp.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

### TG 2 Overflater gulv

Laminat har stedvise glipper i skjøter. Årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn, eventuelt utskifting.

Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater belagt med fliser og gulvvarme. Veggflater med malte murflater. Himlingsflater med malte panelbord og innfelte downlights. Sluk av plastmateriale i gulv. Kjelleren har kun utvendig adkomst. Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Kjelleren har lav takhøyde (målt til ca. 1,88-1,89 meter).

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon

### TG 2 Annet

Sett i sammenheng med alder på utvendig drenering er det derfor satt TG 2 for og belyse at kjelleren kan ha en fuktrisiko selv om det på befaringstidspunktet ikke ble observert synlige tegn til skader eller symptomer på skader. Selger opplyser derimot at det enkelte ganger kan komme noe vann inn i kjelleren. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Krypekjeller

Det vurderes at det er krypkjeller/blindkjeller under de deler av boligen som ikke har vanlig kjeller.

### TG 2 Helhetsvurdering

Krypekjelleren/blindkjelleren har ingen inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet. Først da kan det få en faglig forsvarlig vurdering. Dersom det er omfattende skader er disse oftest kostbare å utbedre. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Loft - innredet - /2.etasje.

Gulvflater med heltre gulvbord. Veggflater med malte panelplater. Himlingsflater/skråtak med malt panel. Profierte hvite innerdører. Garderobeskap på to soverom og i trappegang.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Statikk - Ventilasjon

### TG 2 Overflater gulv



Stedvis knirk i gulvet. Årsak er ikke vurdert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Gulvbord ved enkelte innerdører har synlige åpne endeskjøter. Gulvbord forøvrig har stedvise sprekker i skjøter, noe som bør påregnes i eldre hus og bør således holdes under en viss oppsikt.

Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon og det er heller ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. TG2 er valgt for å belyse risiko som følge av manglende inspeksjonsmulighet, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.




## Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke med stige fra gang i 2. etasje. Loftet er etterisolert av nåværende eier.

 TG 2	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke observert dampsperre i konstruksjonen og vurderes som normalt i et såpass gammelt hus. Konsekvens kan da være kondensering på loftet ved store temperaturforskjeller. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Inspeksjonsmulighet	På grunn av begrenset fremkommelighet ble loftet i all hovedsak kun vurdert fra luke, dette med de begrensinger det innebærer, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt tilstand på hele loftet. Ytterligere undersøkelser anbefales for å stadfeste dette.


## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorsteinen er fra byggeår og er en teglsteinspipe. Det opplyses av nåværende eier om at det er utført tiltak med nytt røykrør innvendig uten at dette kan verifiseres på en forsvarlig måte. Feieluke er plassert i kjeller. Vedovn i stue.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Ildsteder inne i boligen - Annet	
	Informasjon	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Det gjøres oppmerksom på at installering av innvendig røykrør er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon på godkjenning, eventuell utførelse og type røykrør, og det kan følgelig ikke sies hvorvidt dette er utført i henhold til gjeldende forskrifter, og heller ikke noe om eventuell utførelse.

## Innvendige trapper

Rettrapp i malt trekonstruksjon med repos. Rekkverk på en side med stående spiler.


 TG 2	Innvendige trapper	Håndløpere på vegg mangler og bør monteres.  Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.  Informasjon: Overflatebehandling i trappen er stedvis slitt.
--	--------------------	--

## Etasjeskiller

2. etasje:  
Etasjeskille av tre.  
Det er gjort målinger i følgende rom: Soverom 1 og Soverom 2.



1. etasje:  
Etasjeskille av trekonstruksjoner.  
Det er gjort målinger i følgende rom: Kryssmpling i stue/spisestue.

Kjeller:  
Støpt gulv mot grunn.

 TG 2	Skjevhetsmåling	TG 2. Målbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på følgende i de rom som er målt:  2. etasje: 25 mm i soverom 1 og 20 mm i soverom 2.  1. etasje: 17 mm i stue/spisestue.  Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.  TG IU: Det er ikke utført målinger i denne etasjen da det er sluk i gulv og stedvis fall mot sluket.
--	-----------------	--

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen "rør i rørsystem" og stedvis kobber ved inntaket. Fordelerstammer for rør i rør i kjeller. Varmtvannsbereider på 198 liter fra år 2012 i kjeller. Boligens innvendige stoppekran og vannmåler i kjeller. Waterguard. Avløpsrør i plast. Årstall på avløpsrør er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk. Luft til luft varmpumpe fra år 2021 i stue.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling og ikke i eget fordelerskap og er dermed uten mulighet for sikker og kontrollert avrenning til sluk (hensikten med et rør i rør system er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)	Luft til luft varmpumpe: Installasjonen er ikke vurdert av undertegnede foruten de deler som er synlige og forestått stikk kontroll. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til fagkyndig person.

## Radon

 TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	-------	---

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i garderobeskap i trappegang i 2. etasje. Kursfortegnelse i sikringsskap. Inntakssikringer på vegg på soverom 1. Sikringsskap opplyses og være fra år 2005. Det elektriske anlegget forøvrig er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer konkret. Ett sikringsskap med automatsikringer i garasje. Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant. Varmtvannsbereder er koblet direkte til egen koblingsboks.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Spenningsførende deler i sikringsskapet er ikke sikret mot berøringsfare. Deksel rundt automatsikringer er ikke montert.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Enebolig.

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående trekledning. I følge nåværende eier er utvendige fasader (med unntak av tilbygget del mot syd ved badetrom), i perioden 2016-2021 blitt etterisolert, utlekted og montert ny kledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon



TG 2

Fasader ink. kledning

Vindskier mot øst bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftninger bør derfor påregnes. Overflatebehandlingen av utvendige kledningsbord er stedvis ikke fullført. Disse er stedvis kun med grunning. Fullføring av overflatebehandling bør påregnes. Overgang/avslutning av utvendig kledning på langvegg mot vinddskie på tilbygget del har noe lite fagmessig god utførelse, noe som kan føre til fare for fuktinntregning med påfølgende skader. Tiltak anbefales.

Tilbygget del ved bad:

Det kan ikke verifiseres om den kledningen som er av eldre dato på denne delen er montert med lufting. Det vil normalt påvirke levetiden på panelet negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales. I tillegg er denne kledningen stedvis montert med for liten avstand til terreng, noe som på sikt kan føre til fukt/råteskader i kledning. Det er på befaringstidspunktet fortsatt en del gjenstående arbeider/avslutninger i forbindelse med ny kledning.

Del av boligen med utforede vegger og nyere kledning:

Det er ukjent om det er musesperre bak all denne trekledning. Ytterligere undersøkelser anbefales for å etablere musesperre der dette eventuelt mangler.

Luftespalte bak trekledningen er stedvis blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres dersom behov.

## Dører og vinduer - Enebolig.

Vinduer i 2-lags glass fra omkring år 2005. Lite vindu på soverom 3 og vindu ved innvendig trapp i 1-lags glass av ukjent alder. Balkongdør av ukjent alder fra spisestue. Utgangsdør i trekonstruksjon er vurdert til og være fra omkring år 2005 uten at dette kan angis konkret. Inngangsdør til kjeller i 2-lags glass av ukjent alder.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører



TG 2

Annet

TG 2 gjelder for de vinduer i 2. etasje med ett-lags glass: Disse vinduene er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/utskiftninger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

## Yttertak - Enebolig.

Yttertaket har saltaksform med takark og tekking med takstein. Yttertakterkkingen opplyses og være fra omkring år 2005. Takrenner og nedløp i stål. Helsesøster pipe med pipetopp.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)



Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Det ble på befaringstidspunktet ikke observert noen synlige tegn til feil eller skader på yttertaktekkingen.

Det er stedvis mosegroing på takstein, noe som på sikt kan føre til redusert levetid på taksteinen. Tiltak med vask/rengjøring av takstein anbefales.



TG 2

Inspeksjonsmulighet



Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer, på grunn av sikkerhetsmessige vurderinger samt at stedlig stige var for kort opp til taket. TG2 er valgt på bakgrunn av at yttertaket inkludert tekking (takstein/sløyfer/lekter), takgjennomføringer, konstruksjon, takrenner/beslag, skorstein og detaljer mot tilstøtende detaljer kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere

Snøfangerutstyr er stedvis ikke etablert. Tiltak anbefales det dette mangler.



## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra spisestue til sydvestvendt terrasse på ca 88 m<sup>2</sup>. Terrassen er oppført i trekonstruksjon og med gulvbord i impregnerte trematerialer. Ca 10 m<sup>2</sup> av terrassen er overbygger med takoverbygg i trekonstruksjon med pulttak teknet med takstein. Stikkontakt og terrassevarmer i takoverbygg. Trapp i trekonstruksjon fra terrasse og opp til boligen. Terrassen opplyses og være fra år 2016. Takoverbygg fra år 2018.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	<p>TG 2: Det ble registrert stedvise skjevheter i terrassen. Årsak til skjevhetene er ikke vurdert eller kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.</p> <p>TG IU: Fundamenter er skjult og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det kan derfor ikke sies noe om eksakt utførelse og eventuelt tilstand.</p>
 TG 3	Annet	<p>Trapp fra terrasse og opp til boligen: TG 3: Trapp opp til boligen mangler rekkverk, noe som kan føre til fallulykker med personskaade. Rekkverk bør derfor monteres.</p> <p>TG 2: Lysåpning mellom trinn er for stor i forhold til dagens forskriftskrav som sier maks 10 cm. Denne ble målt til ca. 12 cm.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag gjelder for TG 3. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000</p>

## Terrasser / platting på terreng

Utgang fra entre til vestvendt markterrasse på ca. 9 m<sup>2</sup>. Terrassen er oppført i trekonstruksjon og belagt med gulvbord i impregnerte trematerialer. Markise over deler av terrassen.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	
 TGIU	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.



## Utvendige trapper - Ned til kjellerinngang.

Trapp i betong/murkonstruksjon. Trappen er overbygget med takoverbygg og kjellerlem.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Helhetsvurdering	
--	--	--

## Utvendige trapper - Ved støttemur ved garasje.

Trapp i betong.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Helhetsvurdering	
 TG 3	Annet	Det mangler rekkverk i trappen. Risiko for personskaade ved eventuelle fall i trappen. Rekkverk bør derfor etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Grunnmur, fundamenter - Enebolig.

Grunnmur i naturstein og stedvis i lettklinkerblokker.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres stedvise riss/sprekker på grunnmur av naturtein. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.



## Drenering - Enebolig.

Dreneringen er fra ukjent årstall. Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensør. Skrånende tomt.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann	
 TG 2	Fuktsikring av grunnmur	Synlig grunnmursplast mangler topplst/klemlist mot grunnmur. Konsekvens kan være at vann kommer ned mellom grunnmur og grunnmursplast, med eventuell fuktinntregning i grunnmur. Topplst/klemlist bør derfor etableres.
	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.


## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong/murkonstruksjon og i naturstein.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Forstøtningsmurer
 TG 3	Annet Det mangler rekkverk på de deler av støttemurene som har en høyde på mer enn 50 cm over terreng, noe som kan føre til fallulykker med skade. Rekkverk/sikring må monteres. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Stikkledninger og tanker

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

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko som følge av ukjent alder og usikker restlevetid.
--	--	---

## Frittstående byggverk - Dobbel garasje.

Frittstående dobbel garasje i trekonstruksjon. Støpt gulv og rungmur i lettklinkerblokker. Utvendige fasader med stående trekledning. Saltak tekket med takstein. Leddport i matalikonstruksjon med elektrisk portåpner. Innlagt strøm, belysning og vann. Lagringsloft med lav takhøyde med adkomst via innvendig trapp.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Frittstående byggverk
	Frittstående byggverk Det ble kun foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden uten at det ble registrert noen synlige tegn til skader på befaringstidspunkt. Nåværende eier opplyser om at gulvet i 1.etasje heller feil vei noe som kan føre til vannansamling innerst i garasjen.
 TG 2	Annet Trapp opp til lagringsloft: Lysåpning i rekkverk og lysåpning mellom trinn er for stor i forhold til dagens krav til barmesikker utførelse. Utbedringer anbefales. Rekkverk/sikring mangler ved trappeåpning på lagringsloft. Tiltak anbefales.

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.  
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.  
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen.

Kjeller: 1,88-1,89 meter.

1. etasje:  
Bad oog spisestue: 2,52 meter.  
Kjøkken og stue: 2,65 meter.

2. etasje:  
2,26 meter.

Til informasjon:  
Kjelleren har en takhøyde lavere enn 2,20 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Enebolig og garasje: Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklærings skjema	Fremlagt, signert og datert 9/12-2025

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertakk inklusive undertakk (under yttertakk) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt brukslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertakk besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krype loft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Forstøtningmurer - [Støttemur. ]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Trapp på terrasse.]



Elektrisk anlegg - [Inntakssikringer i boligen. ]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap i garasje. ]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap i boligen. ]

nr	beskrivelse	antall	levid	antall	levid	antall	levid
1	Komfyre	20	3x4"				
2	Vitacopyng, Utelga	10	3x20"				
3	Kjøkken	10	"				
4	Wk, Gang, Porcelain stikk	10	"				
5	Rela	10	"				
6	Stue, stikk gang	10	"				
7	V.A. skap	10	"				
8	Wk	10	"				
9	Wk	10	"				
10	Wk	10	"				
11	Stikk fela + lga om H	10	"				
12		10	"				
13	Wk	10	2x20"				
14	V.V.S	10	3x20"				
15							
16	Hovedbryter	10	3x4"				
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringskap. ]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft. ]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft. ]



Utvendige trapper - [Trapp ved støttemur ved garasje ]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerstammer for rør-i-rør. ]



Innvendige trapper - [Innvendig trapp. ]



Avløpsrør (inkl. sluk) - [Hjelpesluk på bad. ]



Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - [Yttertak. ]



Annet - [Eksempel på vindu med ett-lags glass i 2.etasje. ]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Sluk i kjeller. ]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Avslutning av utfored yttervegg mot tilbygg. ]



Fuktsikring av grunnmur - [Grunnmursplast uten topplist. ]



Fasader inkl. kledning - [Eksempel på kledning med mangelfull musesperre og blokkert lufting. ]



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 301, Bruksnr 26	<b>Kommune:</b>	3203 Asker
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	2304 Sætre syd
Veiadresse:	Skansen 8, gatenr 31128	<b>Valgkrets:</b>	14 Sætre
	3475 Sætre	<b>Kirkesogn:</b>	1070401 Nordre Hurum
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	2165 Sætre

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Nordli	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	26.07.1916	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 258,0 kvm	<b>Skyld:</b>	0,08		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### 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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/301/26	0,0	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3203/301/26	0,0	
Kartforretning	Forretning: 07.06.2010 Matrikkelført: 14.07.2010	Berørt	0628/Eierløs(e) teig(er)	0,0	
		Berørt	3203/301/14	0,0	
		Berørt	3203/301/16	0,0	
		Berørt	3203/301/17	0,0	
		Berørt	3203/301/20	0,0	
		Berørt	3203/301/26	0,0	
		Berørt	3203/301/27	0,0	
		Berørt	3203/301/31	0,0	
		Berørt	3203/301/32	0,0	
		Berørt	3203/301/330	0,0	
		Berørt	3203/301/573	0,0	
Kart- og delingsforretning	Forretning: 01.03.1989 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	3203/301/26 0628/1/358	0,0 0,0	
Skylddeling	Forretning: 26.07.1916 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	3203/301/1 3203/301/26	0,0 0,0	

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 4: Enebolig (Kilde: Sefrak)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skansen 8	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
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):
Bygningsnr:	140462667		Antall boliger:
			Antall etasjer:

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

**Kulturminner:**

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	628 304 37	Bolighus,nordli,nedre Gunnaråsen,sætre	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Vindusskift m. M. , 2. Etasje innredet mange år etter bygge- året	

**Bygning 2 av 4: 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:	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
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):
Bygningsnr:	194578288		Antall boliger:
			Antall etasjer:

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 4: 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:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):
Bygningsnr:	194582439		Antall boliger:
			Antall etasjer:

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig****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:	49,5	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Meldingssak registrer tiltak	BRA bolig:		Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	47,0	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	300365893			Antall etasjer:

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				47,0	47,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

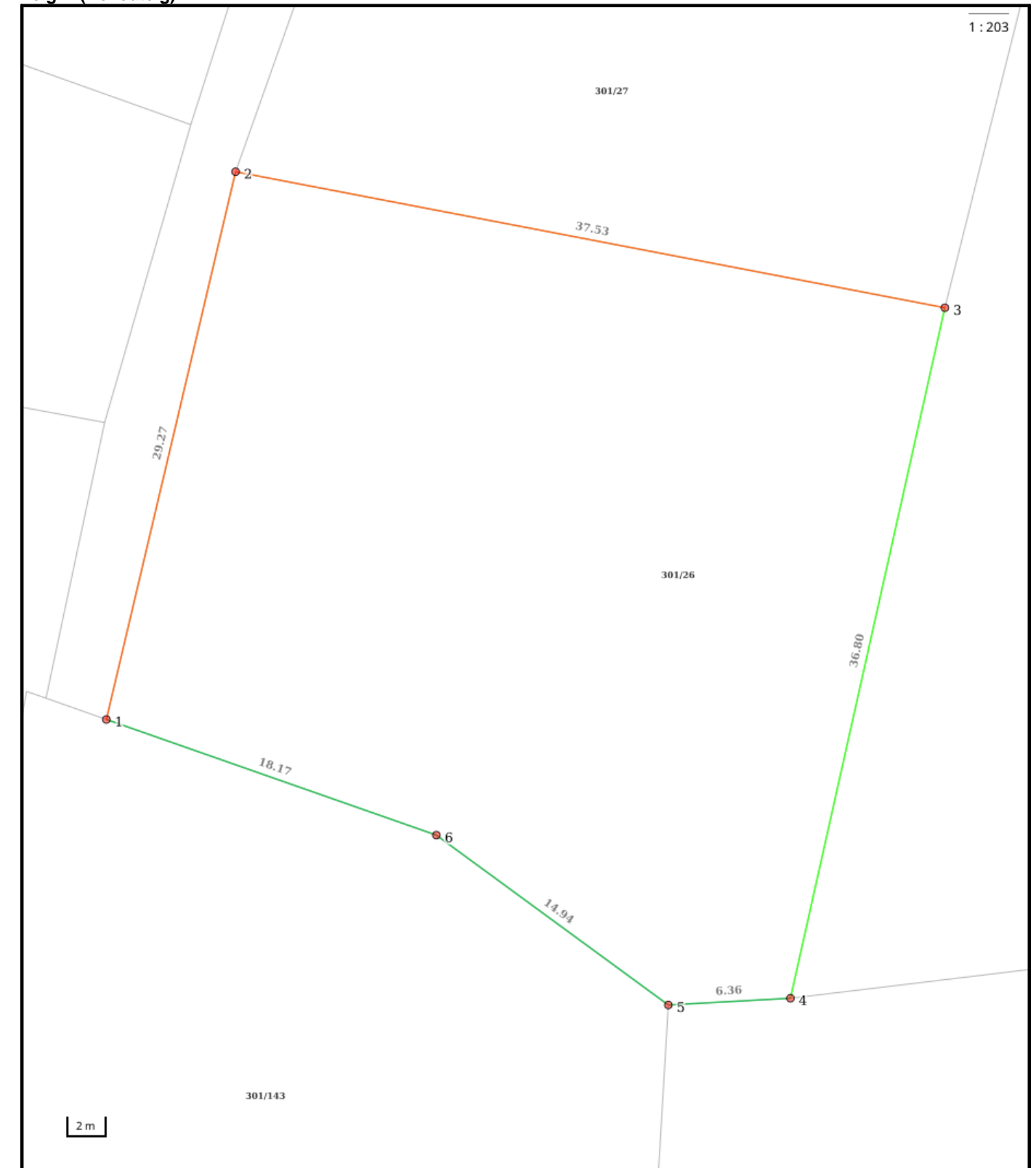
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://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](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 1 258,00m<sup>2</sup> **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 616 704,03	585 995,51	29,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 616 733,01	585 999,62	37,53m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 616 729,29	586 036,97	36,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jord		Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 616 692,80	586 032,22	6,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
5	6 616 691,88	586 025,93	14,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 616 699,59	586 013,13	18,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(<sup>1</sup>) 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.

**Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:**

<b>Gnr.: 301</b>	<b>Bnr.: 26</b>	<b>Fnr.:</b>	<b>Snr.:</b>
------------------	-----------------	--------------	--------------

<b>Merknad:</b>	<b>Saksbehandler - dato</b>
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Daniel Øverbye Andresen 16.12.2025

**Ferdigattest**

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

**Midlertidig brukstillatelse**

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

**Ferdigattest**

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

**Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker**

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

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

Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

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



**Asker kommune**

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

Utskriftsdato: 15.12.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	301	<b>Bruksnr.</b>	26	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Skansen 8, 3475 SÆTRE								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 531,05 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	8 048,80 kr
Vann	8 044,20 kr

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 15.12.2025

## Planopplysninger

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

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	301	<b>Bruksnr.</b>	26	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Skansen 8, 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
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

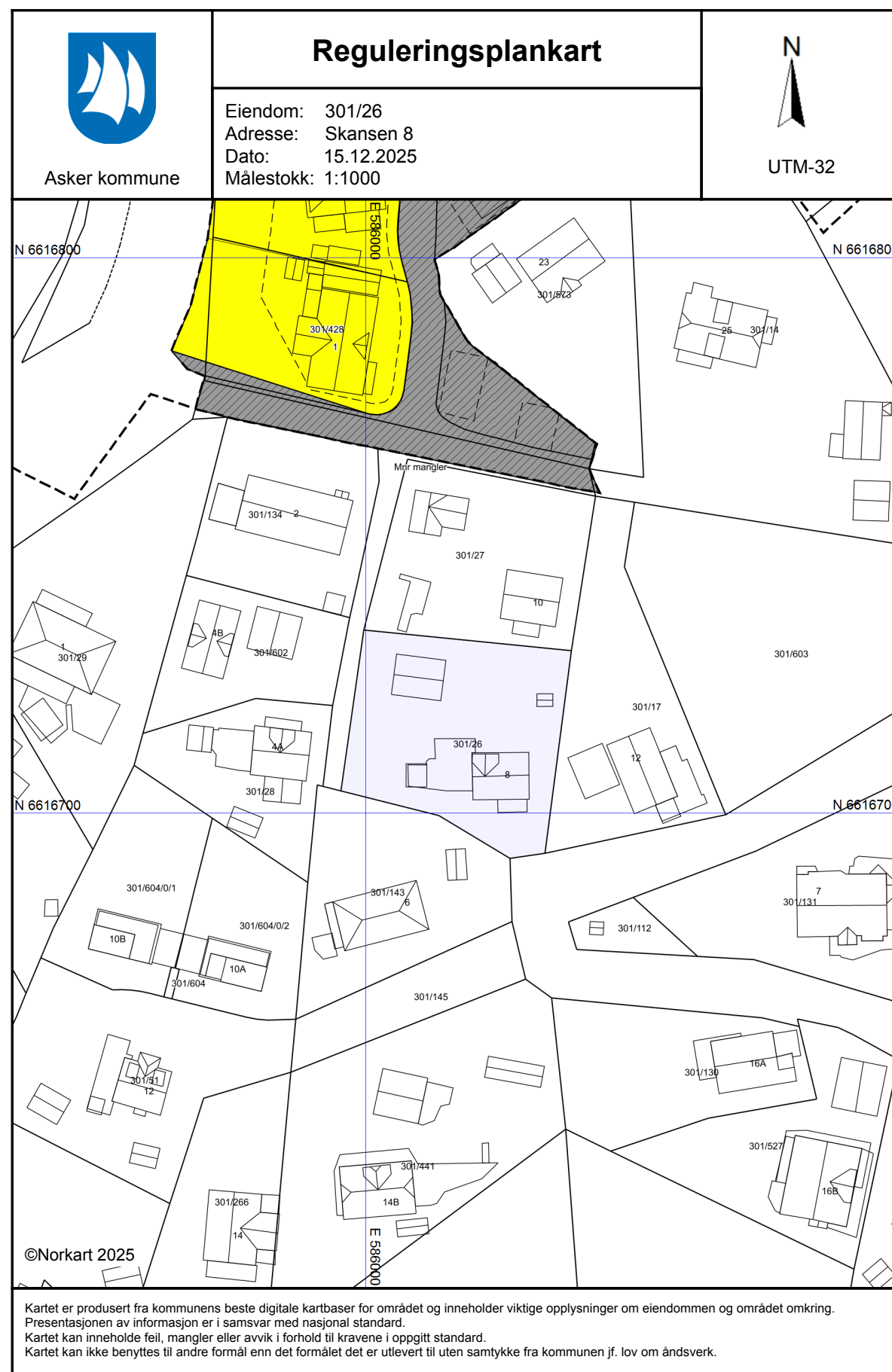
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

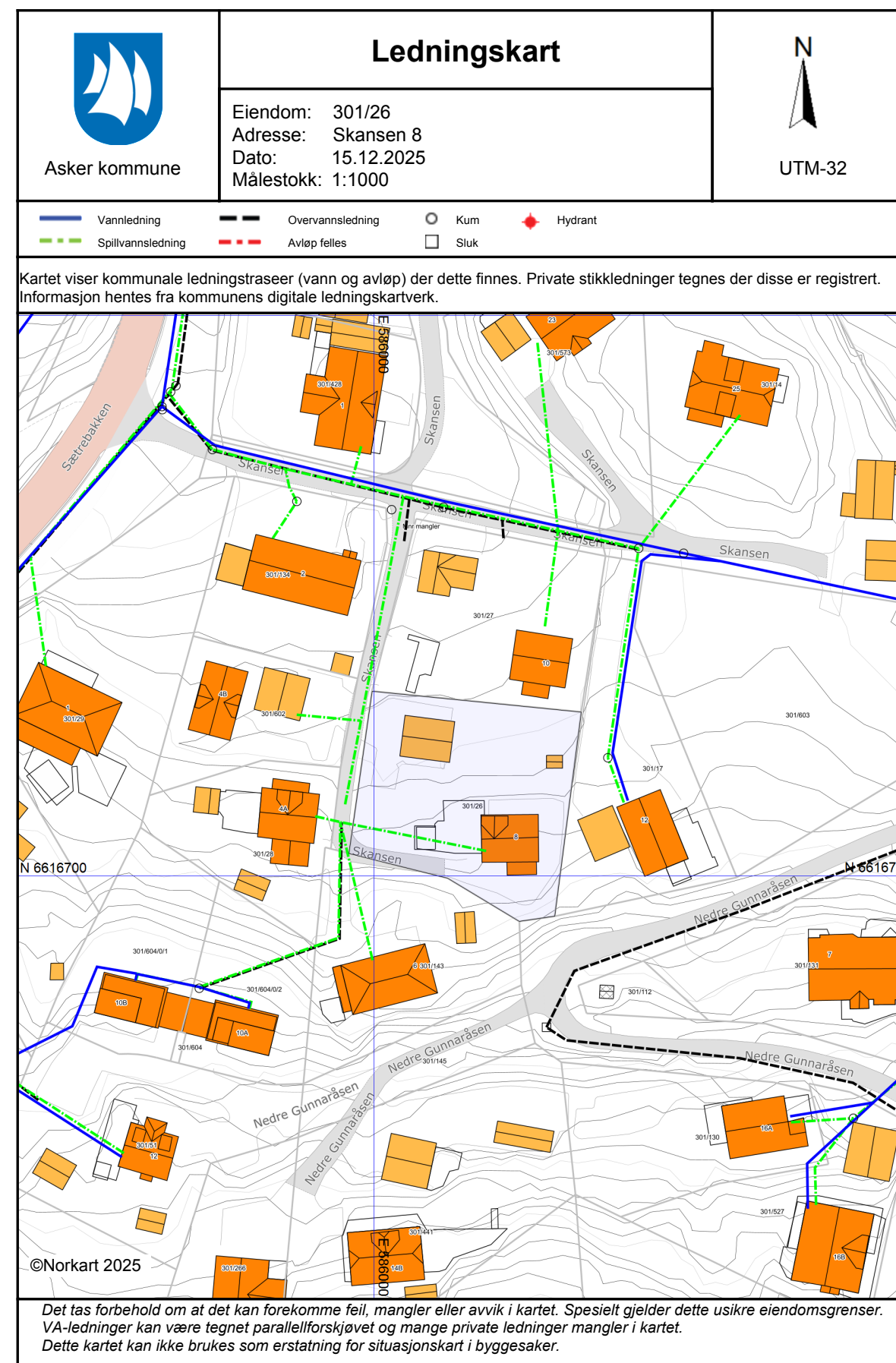
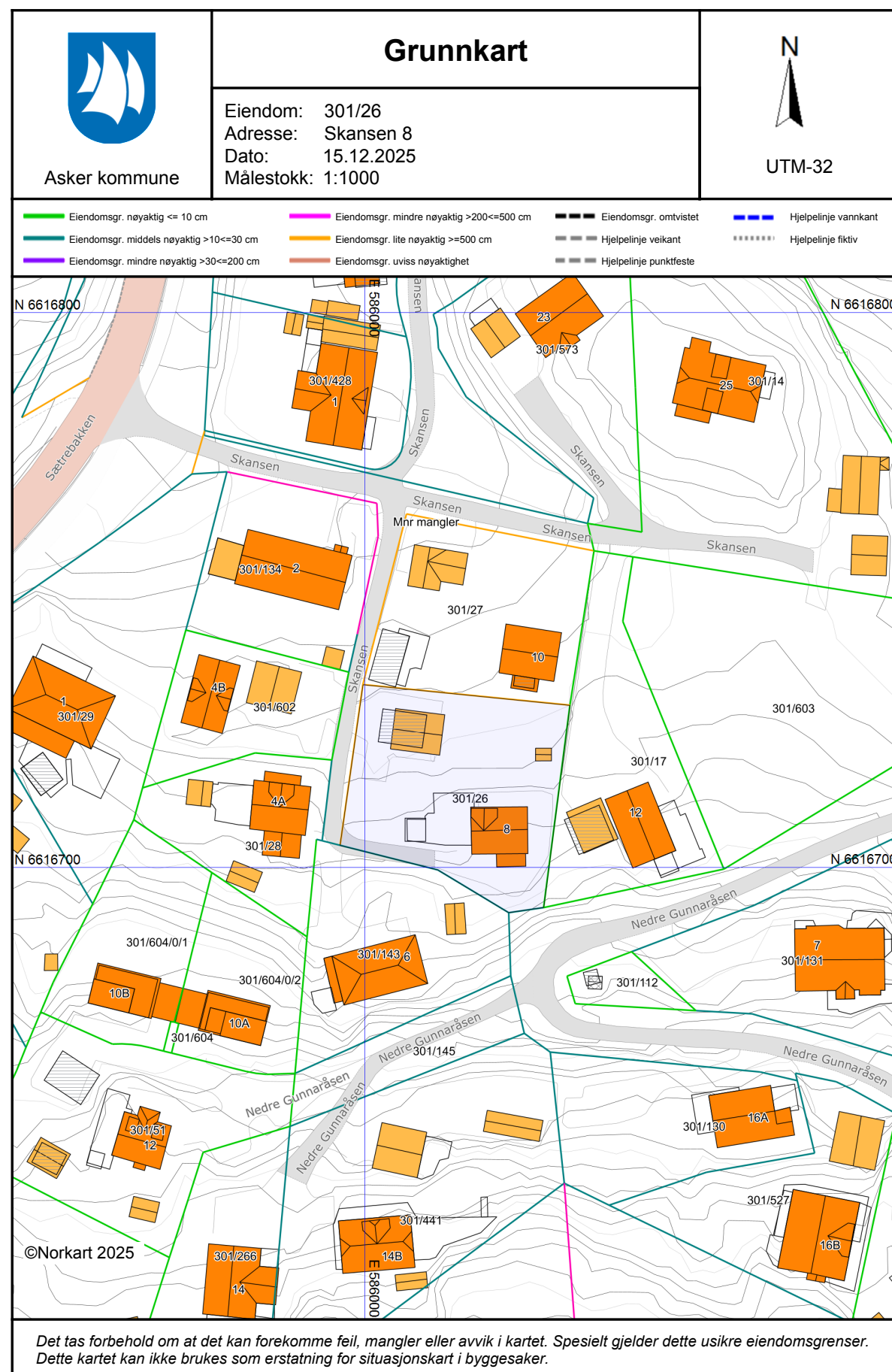
<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 258 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 1 258 m<sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #7 Prio. vekstområde <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 1 258 m<sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #9 Nullvekst sør <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

## Kommuneplaner under arbeid

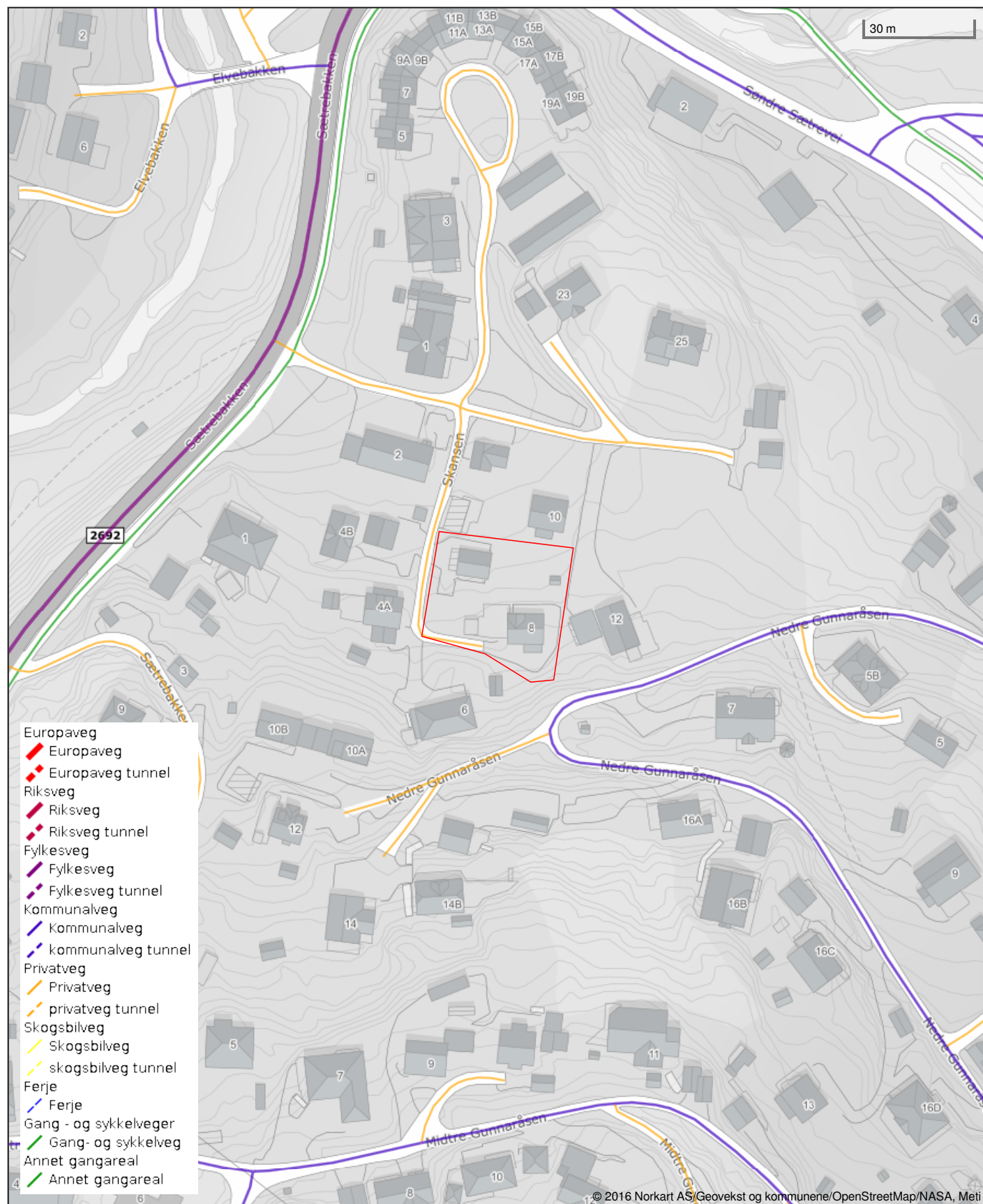
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



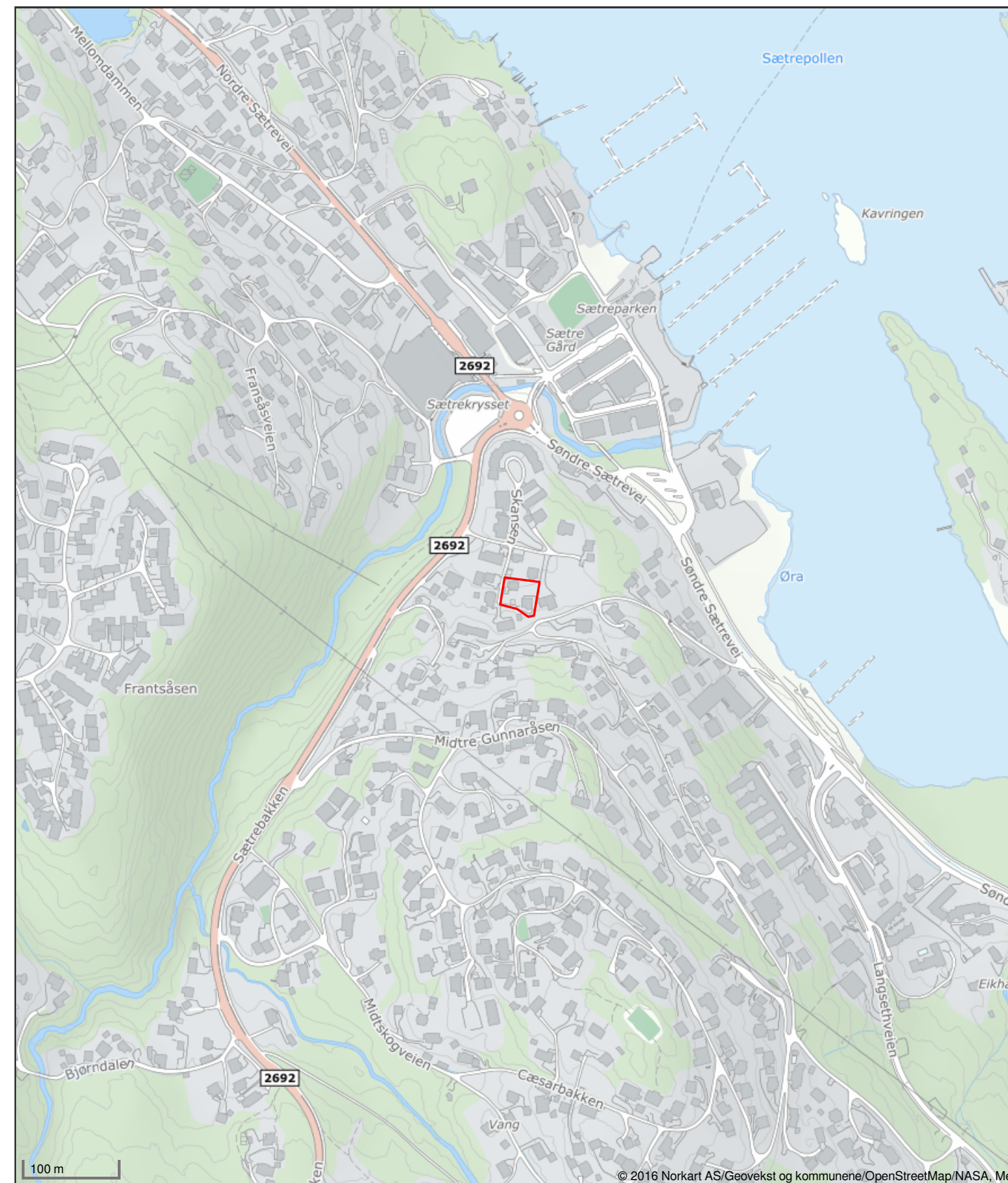


# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 301/26//



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.

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 301/26//



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.

 <b>Asker kommune</b>	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: <a href="mailto:post@asker.kommune.no">post@asker.kommune.no</a>
	Dato: 17.12.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	<b>301</b>	Bnr:	<b>26</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Skansen 8, 3475 SÆTRE</b>						

#### Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

#### Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

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

 <b>Asker kommune</b>	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 <a href="mailto:post@asker.kommune.no">post@asker.kommune.no</a>
	Dato: 17.12.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	<b>301</b>	Bnr:	<b>26</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Skansen 8, 3475 SÆTRE</b>						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

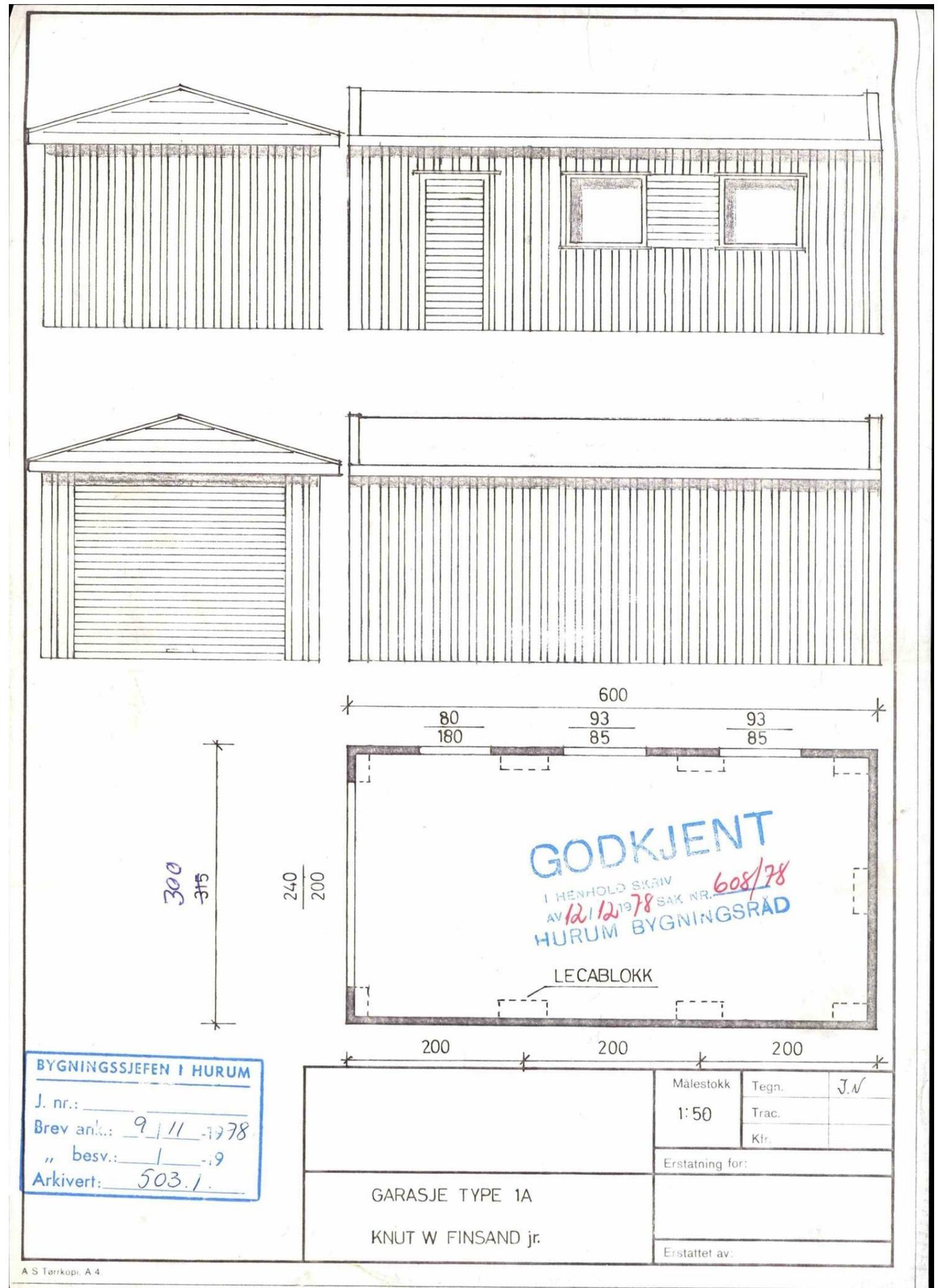
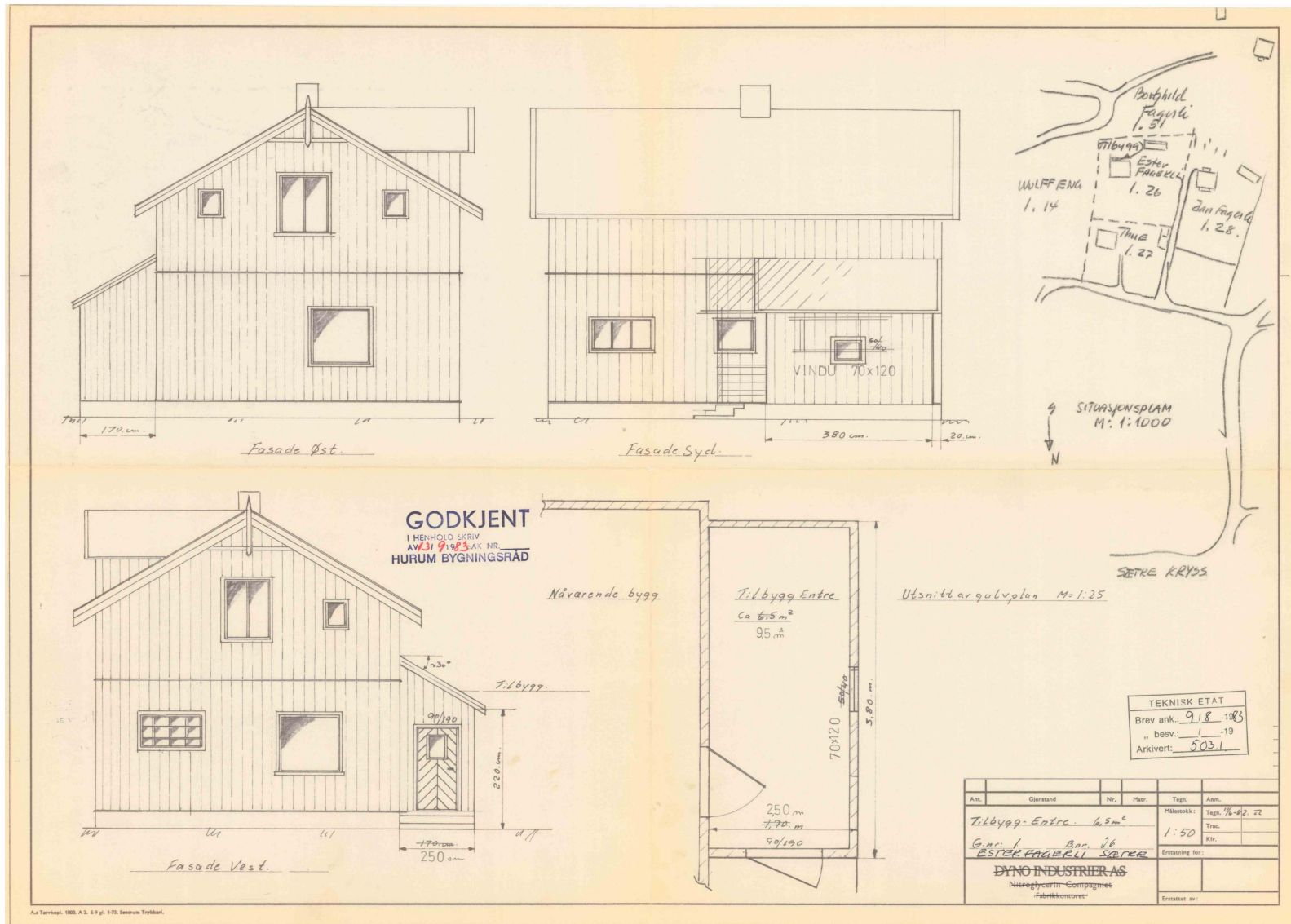
Priser og beregninger for vann og avløp:

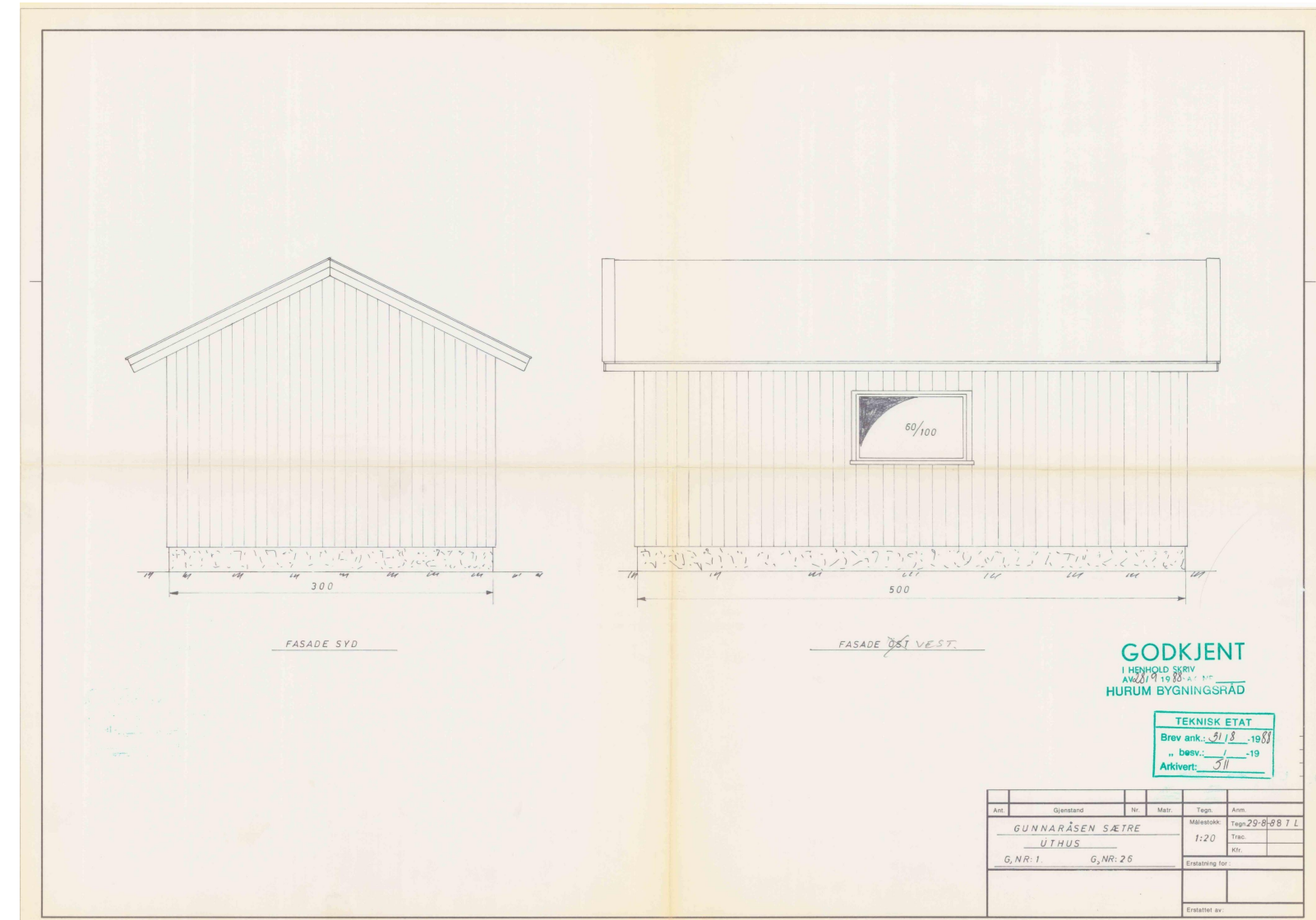
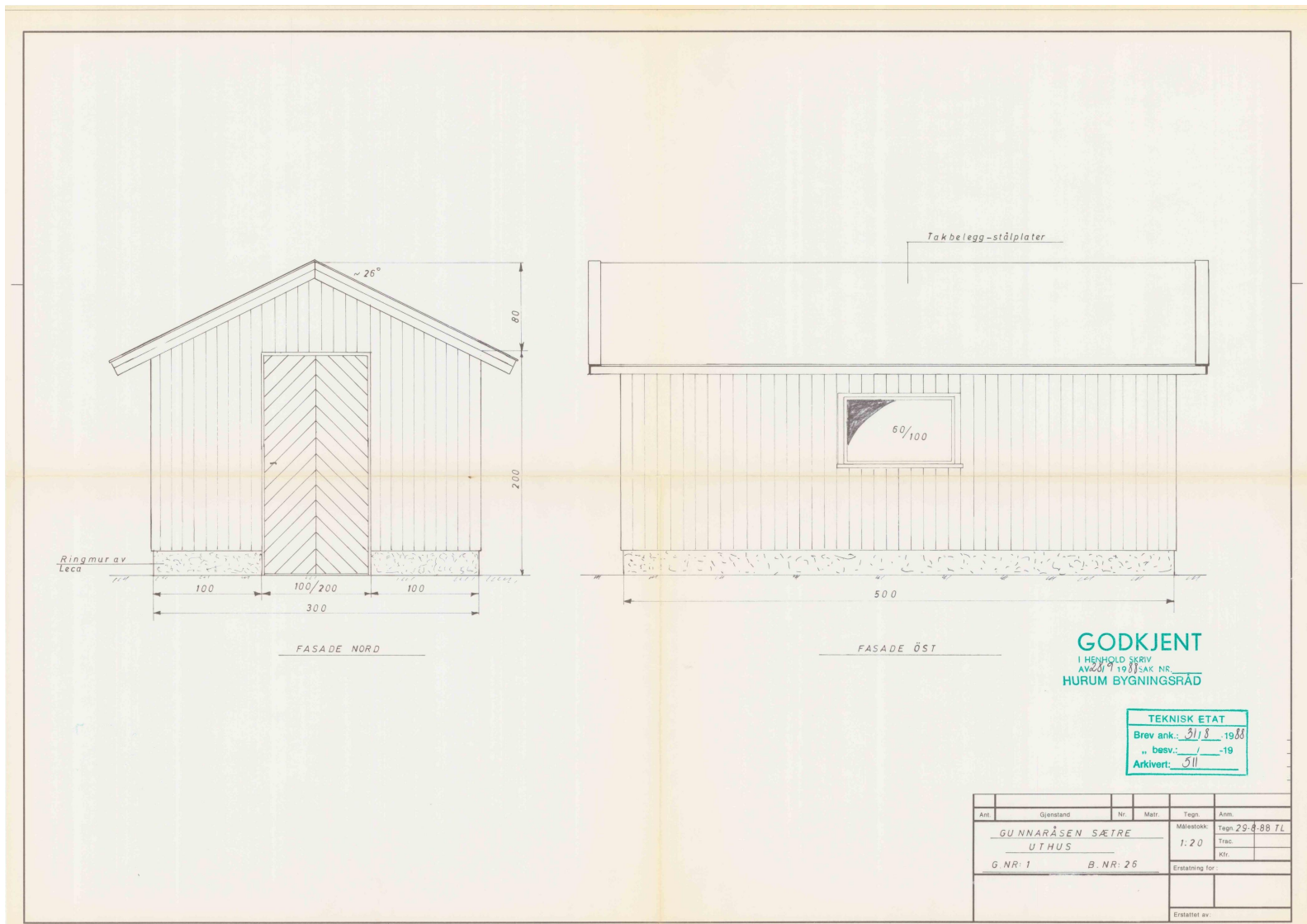
<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

#### Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:	<input type="checkbox"/>	
Ikke tilknyttet:	<input type="checkbox"/>	

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







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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://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](mailto:geir.arne@oest.no)

☎ 99 29 70 30



**Ann Lisbeth D. Fludal**  
Kunderådgiver

✉ [annlisbeth@oest.no](mailto:annlisbeth@oest.no)

☎ 45 87 70 26



**Sigurd Liltvedt**  
Kunderådgiver

✉ [sigurd@oest.no](mailto:sigurd@oest.no)

☎ 48 09 83 38



**Knut-Sondre Blikra**  
Kunderådgiver

✉ [ksb@oest.no](mailto:ksb@oest.no)

☎ 93 27 78 77



**Senka Bratic-Botonjic**  
Kunderådgiver

✉ [senka@oest.no](mailto:senka@oest.no)

☎ 40 48 73 03



**Terje Torp**  
Avd. banksjef

✉ [terje@oest.no](mailto: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, overtagelsesdato 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: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

**ASKER** - Sætre - Sjarmerende sveitservilla med idyllisk hage og flotte uteplasser- Kort vei til fjorden og sentrum- Dobbelgarasje



**Victoria Nilsen**

Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

90 99 98 37

victoria@fremeiendomsmegling.no

**Tlf: 32 79 28 80**

[www.fremeiendomsmegling.no](http://www.fremeiendomsmegling.no)

