Velkommen til visning!



ASKER Røykåsveien 8

frem
eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

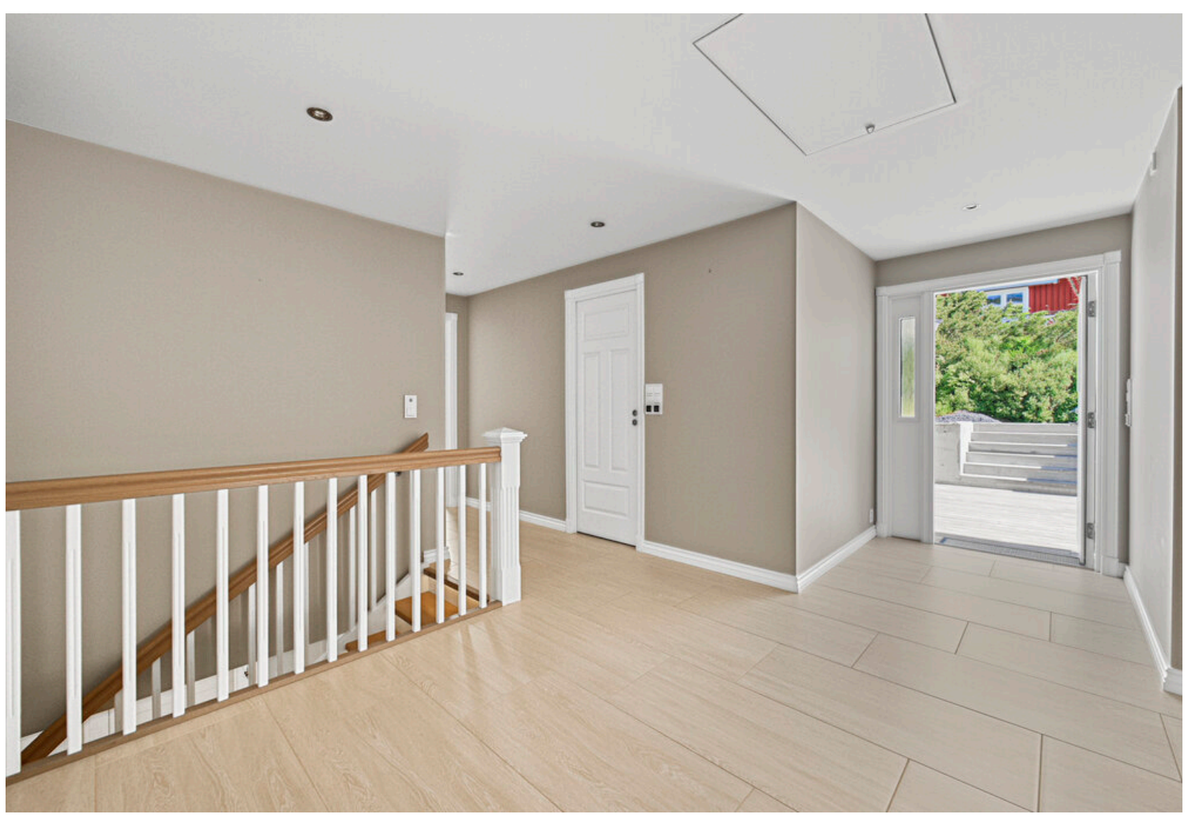
Type bolig:	Enebolig
Eierform:	Selveier
Soverom:	5
BRA-i	263,0 m2
Total BRA	279,0 m2
Byggeår	1975
Tomt	1237






































Miele















Uteareal Røykåsveien



Røykåsveien 8, 3475 SÆTRE

Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15082876

Anticimex

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

Røykåsveien 8, 3475 SÆTRE

Enebolig - Underetasje



Ordernr. 15082876

Anticimex

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

Vegard Graff

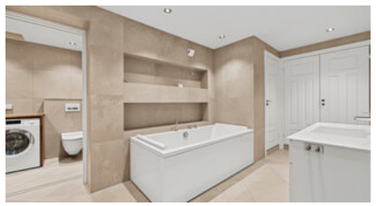
Det å selge bolig er en av de viktigste avgjørelsene de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på og mange ting du trenger råd til. Jeg har jobbet som eiendomsmegler i 22 år. Jeg begynte i 2000, jeg har i alle disse årene jobbet med bruktboligmarkedet og fritidsboligmarkedet, samt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



ASKER - Sætre - Oppgradert enebolig - Sentralt beliggenhet - Høy standard - Utleiedel - Vannbåren bergvarme - Gode solforhold







Adresse:	Røykåsveien 8 3475 Asker
Eiendomstype:	Enebolig (Selveier)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 263,0 kvm
	BRA-e: 16,0 kvm
	Total BRA: 279,0 kvm
Prisantydning:	8 500 000,- + omk
Megler:	Vegard Graff +4797165697
	Kristoffer Løvlie +4797026023
Eier/Selger:	Jørn Larsen
Matrikkel:	GNR 357, BNR 560 i Asker kommune
Oppdragsnr.	4260121

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. SÆTRE

Postboks 83, 3475 Sætre
Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

Tlf: 32 79 28 80
https://fremeiendomsmegling.no/

Org.no. NO 979915772

STANDARD
Frem Eiendomsmegling har gleden av å presentere Røykåsveien 8 - En vesentlig oppgradert, romslig og innbydende enebolig med utleieleilighet over 2 plan med sentral og fin beliggenhet og meget gode solforhold.

Dette er en bolig som har gjennomgått vesentlige oppgraderinger og ombygninger i perioden 2018 og frem til i dag. Dette både utvendig og innvendig. Samt at planløsninger er gjort om. Resultatet er en meget praktisk og romslig enebolig med utleieleilighet i deler av underetasjen. Boligen har en høy standard og gjennomtenkte løsninger, kvalitetsmaterialer med tanke på enkelt vedlikehold og holdbarhet. En topp moderne bolig! Her et det aller meste gjort fra kjeller til loft.

Utvendig er det ny panel, boligen er etterisolert, nye vinduer, nytt tak med glasert takstein, nye støttemurer og grov opparbeiding av tomten. Det er benyttet arkitekt ved planlegging av utomhus områdene. Det er tilrettelagt med trekkerør fra varmepumpe, varmt og kaldt vann og avløp frem til område avsatt til jacuzzi og basseng. slik at det er lagt frem utsyr for etablering av både Jacuzzi og basseng. Planen ligger vedlagt salgsoppgaven. Denne er ikke offentlig godkjent.

Innvendig er alle overflater nye, 3 nye bad, 2 nye kjøkkener. Alt av elektrisk er nytt, alt vvs er nytt. Det er etablert vannboren varme i hele boligen. Det er boret etter grunn/berg varme. Kort fortalt.

Boligen har en oppgradert, ombygget og renovert utleieleilighet i sokkeletasjen. Meget delikat og pen enhet. Utleien vil gi boligen en meget god økonomi ved sine leieinntekter.

Kjøkken 1.etasje:
Pent, moderne kjøkken i åpen løsning mot stuen. Delevis ny kjøkkeninnredning fra 2018, noe gjenbruk. Innredningen med glatte fronter og benkeplater av stein med nedfelt kjøkkenvask. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn/stekeovn og kjøleskap med fryseskuffer, vann og isdispenser. Det er fliser på gulv, malte veggflater og nedsenket himling med med malte flater og downlights.

Bad 1.etasje:
Lyst, pent bad oppgradert i 2018 (ifølge selger). Det er flislagt gulv med varme, flislagte vegger og malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant, speilskap med overlys og stikkontakt over servant, dusjnisje med glassvegg og glassdør, vegghengt toalett og vegghengt bide.

Toalettrom:
Eget toalettrom i tilknytning til det hovedsoverommet. Det er fliser på gulv og vegger, og nedsenket himling med malte flater og downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og vegghengt toalett.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkenet ligger med åpen løsning mot stuen, og har innredning fra 2025 med glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate og nedfelt kjøkkenvask. Integrert stekeovn, platetopp med ventilator, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Det er fliser på gulv, malte panelplater på vegger og malte flater i himling.

Bad underetasje:
Det er to bad i underetasjen. Det ene ble oppgradert i 2025 (ifølge selger). Det har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant, speilskap med sidelys og stikkontakt over servant, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det andre ble oppgradert i 2022 (ifølge selger) og har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning, sepiel med sidelys og stikkontakt over servant og badekar.

Vaskerom underetasje:
Praktisk vaskerom oppgradert i 2023 (ifølge selger). Det er flislagt gulv med varme, flislagte vegger og malte flater i himling. Dusjnisje med vegghengt dusjarmatur og regndusj, og vegghengt toalett.

Overflater øvrige rom:
Gulv - fliser og parkett.
Vegger - malte flater, malte panleplater
Himling - malte flater

Informasjon fra selger:

Boligen er vesentlig oppgradert i nyere tid med blant annet:

2018 - Nytt el-inntak og flytting av sikringsskap til teknisk rom i u.etg. Etablering av hovedinngang i u.etg. Ny trapp og lekting av vegger for skjult el-anlegg og tilleggsisolering med 50mm. Nytt bad og omlegging av tappevann til Sanipex system, nyt gulv med fliser og støpte varmekabler i alle rom.

2019 - Graving for tilbygg og ny drenering med 2-rørssystem på bakside og nordveg av huset. Utbygging av nytt hovedsoverom og utvidelse av soverom 3 mot bakside. Nytt tak på hele huset med ny papp, lekter og beslag. Ny luftepipe, renner og snøfangere dekket med glassert sort Hollender.

2020 - Isolering av grunnmur med system fra Isodrain og fiberpuss på xps/rockwool over fylling. Ny platting på bakside av huset bygget på betongfundamenter og tre-dragere som er kledd med 48x143 mm imp. Yttervegger på tilbygg og etterisolering av eksisterende vegger samt innredning av tilbygg. Ny kledning på bakside.

2021 - Utskjøting av tak over terrasse på fremsiden av huset. Tilleggsisolering. Ny kledning og nye vinduer i stue samt tilleggsisolering og ny kledning på resten av huset.

2022 - Betongfundament og støttemur av Røyken granitt mot Røykåsveien samt ny platting foran leilighet.

2023 - Innkledning med isolerte vegger med nye vinduer, to-fløyet lyddør og Skyframe skyvedører av hagestue samt innredning og fliser på gulv med varmekabler/varmerør. Ny membran på støp med varmekabler, fluser og nytt rekkverk på terrasse. Rivning av leilighet og etablering av ståldrager i bjelkelag med opplegg på vegger og søyle på fundament. Slissing og nedlegging av rør til geo-brønn.

2024 - Reparasjon av gulv og etablering av radonduk/membran. Legging av varmerør, etablering av brannskille i himling og andre brannskiller. Boring av geo-brønn. Innredning av leilighet med fliser, nytt bad, sanipex tappevann med vannskap og nye vinuder og dører.

2025 - Ny varmesentral og tilkobling av bergvarme. varmepumpe, nytt kjøkken i leilighet, støttemur for ny trapp på N/V side.

2026 - Ny bod/teknisk rom for geobrønn og ny utetrapp.

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

BYGGEMÅTE
Bolig oppført i 1975. Vesentlig ombygget og renovert i tidsrommet 2018 til 2026. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med

liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med glasert takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

AREALER
Totalt bruksareal: 279,0 m²

- BRA-i: 263,0 m²
- BRA-e: 16,0 m²

BRA i 1. etasje: 145 m2
Platting 1.etasje: 47 m2
Balkong 1.etasje: 14 m2
BRA i U-etasje: 118 m2
Platting underetasje: 24 m2
Frittstående redskapsbod: 11 m2
Bod ved utvendig trapp: 5 m2

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 85,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE
Underetasje: Hoveddel: Entre/hall, gang, bad/vaskerom, teknisk-rom, bod. Utleiedel: Entre/gang, kjøkken, stue, 1 soverom og bod.

1. etasje: Entre/hall, gang, bad, stue, spisestue, kjøkken, utestue, toalettrom og tre soverom.

Frittstående redskapsbod og bod ved utvendig trapp.

OPPVARMING
Boligen har flere varmekilder. Hovedvarmekilden er vannbåren varme med bergvarme fra borebrønn installert og satt i drift i 2025.

Elektriske varmekabler.
Varmepumpe luft/luft.

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

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter C kan fås ved henvendelse til megler.

ELEKTRISK ANLEGG
Det har vært el tilsyn på eiendommen. Feil som fremkom av denne er utbedret av elektriker.

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

TILSTANDSRAPPORT
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:

Oppsummering av tilstandsgrader:

Verdi	Beskrivelse	Antall	Andel
TG 1	Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)	136	88 %
TG 2	Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)	13	8 %
TG 3	Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)	1	1 %
TG IU	Ikke undersøkt	5	3 %
Sum av antall registrerte tilstandsgrader		155	

Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom - Bad 1.etaskje.

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom - Bad underetasje.
Våtrom - Bad 1.etaskje.
VVS-teknisk rom.
Kjøkken - 1.etasje.
Tekniske anlegg:
-Innvendig stakeluke.
-Varmepumper.
Andre rom - 1.etasje. Ventilasjon
Loft - uinnredet / kaldt loft.
Yttervegger inkl. fasader.
Stikkledninger og tanker.
Våtrom - Bad leilighet..
Toalettrom.

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
- 1237,00 m² eiet tomt. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Tomten er tilrettelagt for videre utvikling. Det har blitt brukt arkitekt ved planlegging av utomhus områdene, slik at det er lagt frem utsyr for mulighet til både Jacuzzi og basseng. Dette kan fås ved henvendelse megler.

PARKERING
Parkering for 1- bil i carport. Øvrig parkering i egen gårdsplass.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Eiendommen ligger i etablert boligområde rett i utkanten av Sætre sentrum. Kort gangavstand til sentrum (ca. 5 minutter) med alle sine fasiliteter. Eiendommen ligger meget solrikt til med sol fra morgen til sen kveld. Flotte uteområder på alle sider av eiendommen som kan utvikles. Gangavstand ned til sjøen (5 minutter) for et deilig bad på Sjødalstranden. Rolig og barnevennlig område. Gangavstand på trygge skoleveier til både barne og ungdomsskole. Kort gangavstand til offentlig kommunikasjon (buss).

Sætre er et flott tettsted beliggende langs Oslofjordens vestside. Omgitt av sitt idylliske havneområde, vakker skjærgård og øyer. Perfekt for deg som ønsker nærhet

til sjøen eller rolige padleturer rundt øyer og holmer. Sætre ligger også med marka som nærmeste nabo, noe som betyr at man kan nyte varme sommerdager ved sjøen, eller flotte turer i Hurummarka til fots eller på sykkel. Sætre er ikke bare et vakkert sommersted, men har også gode rekreasjonsmuligheter i fine skiløyper som kjøres opp på vinteren. Ta blant annet turen til Stikkvannshytta, som er et kjent turmål for beboerne i området.

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

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

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

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

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

Barnehager: Det er flere barnehager i Sætre og lokalområdet.

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

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

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

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

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

Kollektivtransport: 2-3 minutters gange til Dammen bussholdeplass som fører deg både mot Oslo og Drammen eller sørover på Hurumhalvøya. Tog fra Røyken korresponderer med Drammensbussen. Hurtigbåt mellom Slemmestad og Oslo er et populært pendlertilbud.

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

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

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

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

Barnehager: Det er flere barnehager i Sætre og lokalområdet.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Nærområdet er etablert boligbebyggelse. Eneboliger, tomannsboliger og noe leiligheter. Kort vei til Sætre sentrum.

ADKOMST
Se karttjeneste på Finn.no.

Det vil bli skiltet med Frem visningsskilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter utgjør 27 925 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

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

Estimert strømforbruk for eiendommen var i 2025 2265422 654 kwh. Men dette vil variere etter forbruk.

Årlig forsikringspremie ca, kr. 10.000,- pr. år. 10 000,-

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

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

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

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Knif Forsikring AS-80 med polisenummer: 684315.22

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 698 068,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 6 792 271,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 221 250,00,-
Tgl.gebyr skjøte BRL kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument BRL kr 545,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige (2) kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 9 112 141,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 19.03.1976.

Ferdigattest datert: 29/06-2026.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Byggetegninger datert xxx stemmer overens med dagens bruk.

REGULERING
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til Boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Delareal 2 1 237 m BestemmelseOmrådenavn#9 Nullvekst sør
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 2 1 237 m BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 237 m 2 ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 6 m 2 Formål Felles avkjørsel

VEI, VANN OG KLOAKK
Ankomst fra privat vei. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

RETTIGHETER OG HEFTELSER
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

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

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

EIENDOMMEN
Røykåsveien 8
357/560/0/0 i Asker
Type bolig: Enebolig

SELGER
Jørn Larsen

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 4260121
Ansvarlig megler: Vegard Graff
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

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

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

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kommunale opplysninger med blant annet kart, byggetegninger, ferdigattest, midlertidig brukstillatelse, veikart mm.
- Plantegninger

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

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

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

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

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

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside https://fremeiendomsmegling.no/4260121.

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

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

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

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

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

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

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

med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 18 500,00

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.: 29 500,00

Oppgjørshonorar : 7 900,00

Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00

Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00

E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 20 841.

Samlet skal selger betale ca. kr. 154 851 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Nabolagsprofil

Røykåsveien 8 - Nabolaget Sætre nord - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Dammen Linje 250, 250N, 255E, 261	3 min 0.3 km
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.4 km
Bergholmen brygge Linje Drøbak - Oscarsborg - Bergholm...	8 min 4.8 km
Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	12 min 9.5 km
Røyken stasjon Linje L1	17 min 13.4 km

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	5 min 2 km
Røyken videregående skole 820 elever	17 min 11.6 km
Frogn videregående skole 426 elever	16 min 13.3 km

Ladepunkt for el-bil

Nordre Sætre Vei	4 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

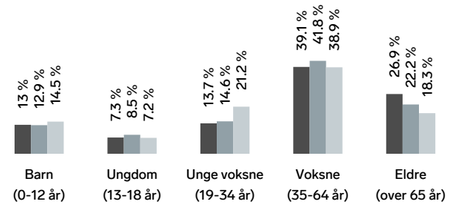
Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sætre nord	1 800	805
Sætre	3 916	1 741
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slingrebekken barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 2.7 km
Spiren barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 3.6 km
Espira Årosfjellet barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 4 km

Dagligvare

Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Sætre	6 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

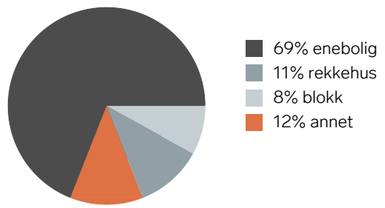
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

Sætre skole Ballspill	16 min 1.4 km
Sætrehallen Aktivitetshall, ballspill, sandhåndball	20 min 1.7 km
Trento Hurum/Røyken	22 min
Røykenbadet (treningssenter)	16 min

Boligmasse



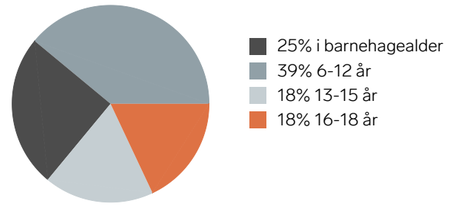
«Rolig nabolag med flott utsikt og nære marka.»

Sitat fra en lokalkjent

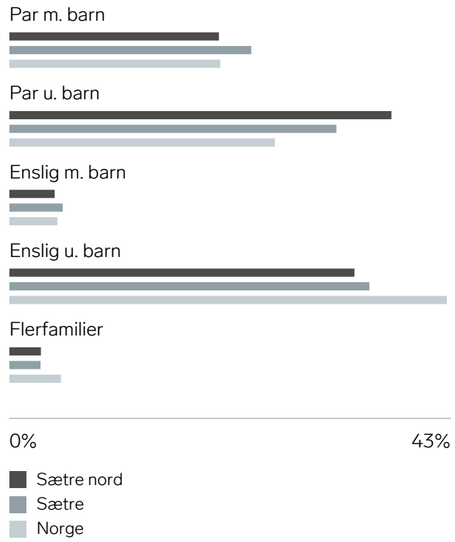
Varer/Tjenester

Sætre Nærsenter	6 min
Boots apotek Sætre	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

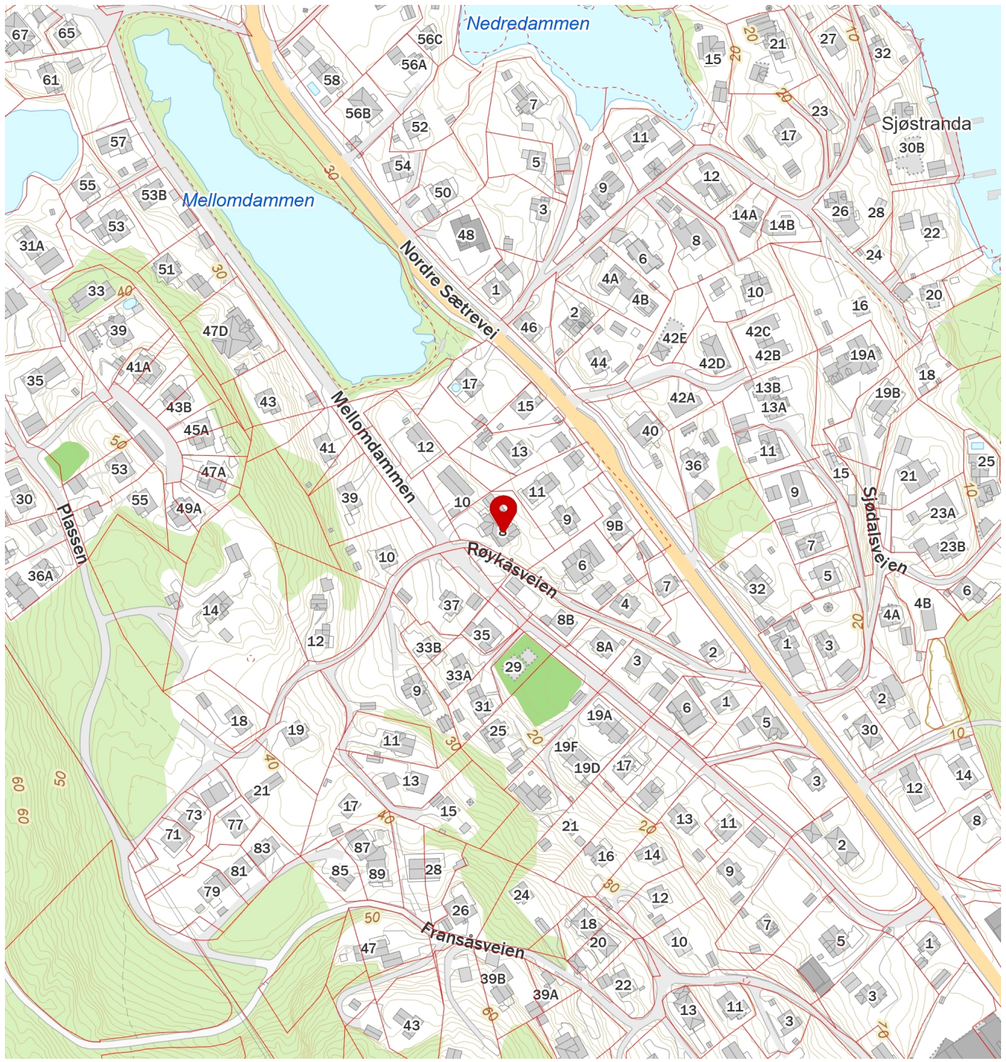


Sivilstand

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

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





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

Egenerklæring

Røykåsveien 8, 3475 SÆTRE

04 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Røykåsveien 8	Røykåsveien 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?

2018

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.

Har bodd i boligen frem til Juli 2025 da vi flyttet til nytt hus

Informasjon om eksisterende husforsikring

Knif Trygghet Forsikring AS-80, 684315.22

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Jørn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt bad i hoved etg.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Libi AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt toalettrom med vannskap tilknyttet hovedsoverom

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Libi AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**
2018

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Teknisk rom i uetg. og nytt pex røropplegg utført av Vanntekknikk AS

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vanntekknikk AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**
2022

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt bad i uetg med badekar

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Libi AS

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**
2023

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt vaskerom i uetg.

2.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Libi AS

2.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.6.2 **Årstall**
2025

2.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt bad og røropplegg i leilighet

2.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Libi AS

2.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.7.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.7.2 **Årstall**
2025

2.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny vamesentrral og etableringi av energibrønn sammen med gulvvarme

2.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kvalitet vvs, Follo Brønnboring

2.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Brudd på kommunal vannledning
Den ble sjøtet og erstattet med plast trukket inne i det gamle røret slik at det gamle røret er brukt som trekkerør. Veggen av leca stod til tørking i et år før den fikk ny drenering og isolert med 10 cm Isodrainsystem

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**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilbygg av to soverom og tilleggsisolering av veggen mellom tilbyggne Ny kledning og maling med 2x Drygolin Nordic Ektreme Bytting av hele taket med ny papp og lekter og beslag. Glassert sort Hollender takstein og snøfangere

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RP Bygg på tak

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2018

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Innlekting av vegger og isolert med 5cm i sammenheng med sjult el opplegg

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2021

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytting av nesten alle vinduer og tilleggsisolering med 10 cm Glava

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Libi AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Egeninsats etter instruksjon bytting av dører

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2018

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Delevis etterisolering med 10 cm Glava på loft. Det er ikke etterisolert i gangsoner da dette er utsatt i påvente av ventilasjonsarbeider

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

Brudd på kommunal vannledning
Den ble sjøtet og erstattet med plast trukket inne i det gamle røret slik at det gamle røret er brukt som trekkerør. Veggen av leca stod til tørking i et år før den fikk ny drenering og isolert med 10 cm Isodrainsystem

Endre

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2019

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgraving langs overside og lagt net tørørssystem fok eget takvann. Vegger under bakken ble isolerte med 10cm Isodrainsystem

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Libi AS egeninnsats

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Graving og utførelse etter instruksjon

8.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.2.2 **Årstall**

2024

8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

8.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Isolering av resten av alle kjellervegger med 7-10 cm Rokcwool og fiberpuss

8.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Libi AS

8.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

8.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Utførelse etter instruksjon

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ja, Leiligheten ble dobbeltmålt. Dette ble odnet i 2025

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny inntakskabel for mer strøm.Flytting og nyttstående sikringsskap til teknisk rom i uetg Nytt sjult strømopplegg i hele hovedleilighet med varmekabler innsparklet i alle rom. Lysopplegg i led med Eaton xcomfort og Pleid system

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Powertech Service AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flytting og nytt sikringsskap i Leilighet Nytt sjult annlegg i vegger og tak Lysopplegg med led downlight og Pleid system

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Powertec Service

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Bytting av stoppekran før vannmåler

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Omlegging til rør i rør (sanipex) tilpassing av avløp til nye våtrom

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vanntekknikk AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2025

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny vamesentral med bergvarme og gulvvarme arbeider i teknisk rom og leilighet

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kvalitet VVS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt varmeanlegg

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kvalitet VVS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ildsted i leiligheten er fjernet og murt igjen og avmeldt. Dette er inspisert og godkjent i tilsyn av brannvesenet

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det var saltutslag i bodveggen etter kommunalt ledningsbrudd. Dette stod i et år til tørk før det ble utbedret

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 søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det er sendt inn søknad om ferdigattest til Asker kommune den 3/6-2026
Det tok lang tid med etablering av energibrønnen slik at tilbakefyllingen ikke kunne ferdigstilles før denne dato

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2026

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Garasjen er nå søkt ombrukt til soverom i leilighet

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Libi AS, RP Bygg

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

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?**

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.

Diverse arbeider utført som egeninnsats etter instruksjon og kontrollert av faglært

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er ikke montert tilstrekkelig med lufteventiler i huset, da eier har planlagt for innstallasjon av ballangsert ventilasjon. Dette da eier mener det er det beste da huset ligger i et område der radon er utbredt. Ventilasjonen i huset er derfor mangelfull og ikke komplett. Det er innstalert ny luftehatt på taket som ikke et tatt i bruk tiltenkt dette

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 31201576

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jørn Larsen	**2026-06-04**

Identification

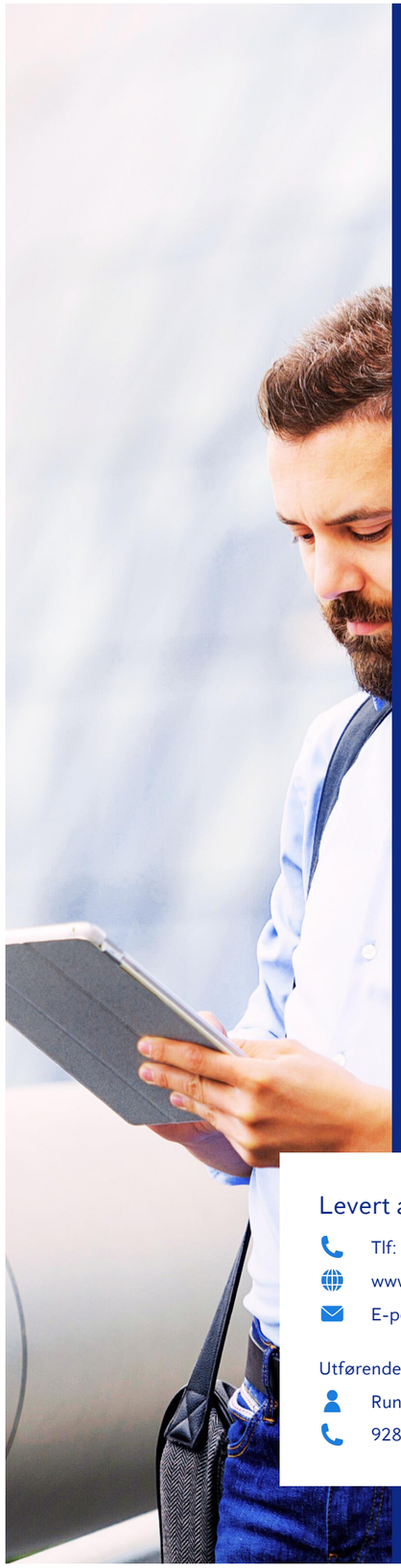
Jørn Larsen

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jørn Larsen	04/06-2026 12:27:01	BankID OIDC High

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



Anticimex®

Tilstandsrapport

Enebolig

Røykåsveien 8
3475 SÆTRE
Gnr./Bnr.: 357/560
Asker kommune

Rapportdato: 16.06.2026
Befaringsdato: 09.06.2026
Referansenummer: 15082876

Areal

Enebolig
Bruksareal: 279 m² (BRA-i: 263 m²)

Totalt bruksareal: 279 m² (BRA-i: 263 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:
Rune Nielsen
92854693

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

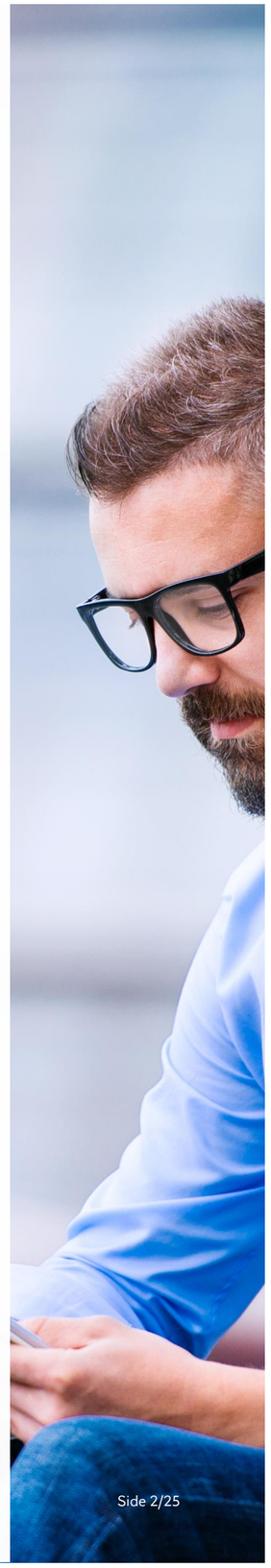
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker,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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.06.2026
Referansenummer	15082876
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0121
Hjemmelshaver/selger	Jørn Larsen
Bygningssakkyndig inspektør	Rune Nielsen
Tilstede på befaringen	Jørn Larsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13°C
Rapportdato	16.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Røykåsveien 8
Postnummer/sted	3475 SÆTRE
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	357/560
Tomt	Eiet tomt: 1237 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1975		2018-2025

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

Byggemåte
Bolig oppført i 1975. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren gulvvarme og varmepumpe.

Boligen inneholder
Underetasje: Entre, gang, to bad, vaskerom, tekniskrom, stue, kjøkken, soverom og tre boder.
1. etasje: Entre, gang, bad, stue, spisestue, kjøkken, utestue, toalettrom og tre soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad underetasje		Ventilasjon	10	
Våtrom - Bad 1.etaskje		Lekkasjesikkerhet	12	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	12	Kr 0 - 10 000
Våtrom - Bad leilighet.		Lekkasjesikkerhet	13	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	13	
VVS-teknisk rom		Ventilasjon	14	
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	14	
Toalettrom		Ventilasjon	15	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	16	
		Varmepumper	16	
Andre rom - 1.etasje		Ventilasjon	17	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	18	
Yttervegger inkl. fasader		Gnagersikring	19	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	21	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	118	5		123	24
	Entre, gang, to bad, vaskerom, tekniskrom, stue, kjøkken, soverom og tre boder.	Utebod ved trapp.			Platting
1.etasje	145	11		156	61
	Entre, gang, bad, stue, spisestue, kjøkken, utestue, toalettrom og tre soverom.	Redskapsbod			Balkong og platting.
SUM	263	16		279	85
	Total bruksareal: 279 m²				

Kommentar til arealmålingen

Platting i underetasje etasje oppmålt til 24 m2 (TBA).
Platting i 1.etasje oppmålt til 47 m2 (TBA).
Balkong i 1.etasje oppmålt til 14 m2 (TBA).
Det er carport på ca 15 m2.
Det er leilighet i underetasjen.
I underetasje/leilighet stue er takhøyden mål til 2,33 meter og bad 2,33.
I 1.etasje er takhøyden i stue målt til 2,35 meter og bad 2,36 meter.
Frittstående redskapsbod på 11 m2 BRA-e.
Bod ved utvendig trapp på 5 m2 BRA-e.
Det ligger søknad om ferdigattest i kommunen som ikke er behandlet.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	**Kommentar**
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 04.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt og fasetegning fra byggeår datert 14.11.1974. Fremlagt plantegninger og fasadetegninger fra ombyggingsår datert 13.12.2001.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 19.03.1976. Det er sendt inn søknad om ferdigattest til Asker kommune den 3/6-2026 Det tok lang tid med etablering av energibrønnen slik at tilbakefyllingen ikke kunne ferdigstilles før denne dato. (Hentet fra egenerklæringsskjema.)
Situasjonsplan	Fremlagt reguleringsplankart datert 03.11.2025.
Energiattest	Ikke relevant
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Fremlagt faktura vedrørende ny varmesentral og etablering av energibrønn sammen med gulvvarme, datert 2025. Selger sitter med diverse dokumentasjon som kan etterspørres. Eier opplyser at det er utført følgende arbeider på boligen de siste fem årene, uten bruk av eksterne håndverkere (det foreligger derfor ingen dokumentasjon på arbeidet): Selger er faglært. Innlekting av vegger og isolert med 5cm i sammenheng med sjult el opplegg. Bytting av nesten alle vinduer og tilleggsisolering med 10 cm Glava. Egeninsats etter instruksjon bytting av dører. Delevis etterisolering med 10 cm Glava på loft. Det er ikke etterisolert i gangsoner da dette er utsatt i påvente av ventilasjonsarbeider. Oppgraving langs overside og lagt net torørssystem fok eget takvann. Vegger under bakken ble isolerte med 10cm Isodrainsystem, utført av faglært og ufaglært. Isolering av resten av alle kjellervegger med 7-10 cm Rokcwool og fiberpuss. Tilbygg av to soverom og tilleggsisolering av veggen mellom tilbyggne Ny kledning og maling med 2x Drygolin Nordic Ektreme Bytting av hele taket med ny papp og lekter og beslag. Glassert sort Hollender takstein og snøfangere. Arbeider utført som egeninnsats etter instruksjon og kontrollert av faglært. (Opplyst i egenerklæringsskjema.) Fremlagt faktura vedrørende energiboring, datert 26.04.2024. Fremlagt faktura vedrørende diverse snekkerarbeider, datert 05.12.2024. Fremlagt diverse fakturaer vedrørende diverse rørleggerarbeider, datert år 2024-2025. Fremlagt faktura vedrørende diverse arbeid utført av Libi A/S, datert 30.12.2024.

Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 5 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2022-2024. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad underetasje

Baderom oppgradert i 2022 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Badekar med innebygget badekararmatur. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - .

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom oppgradert i 2023 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Dusjnisje. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - i dusj



Tettesjiktets tilslutning til sluk - ved dør.

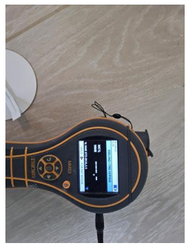
Våtrom - Bad 1.etaskje

Baderom oppgradert i 2018 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnisje med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vegghengt bide. Vannrør av type rør-i-rør. Mekanisk avtrekksvifte i himling.

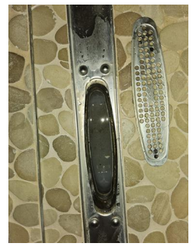
TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

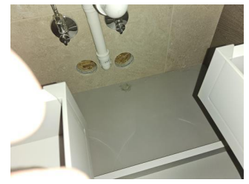
TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 0 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TG 3	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det er hull i veggen i våtsonen under servant. Konsekvensen er at utettheter i våtsonen gir høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for å kartlegge .omfang Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuellt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling



Tettesjiktets tilslutning til sluk - .



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - .

Våtrom - Bad leilighet.

Baderom oppgradert i 2025 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glass dører. Vegghengt dusjarmatur (håndusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av at boligen er nylig oppført, badet ikke har vært i bruk (opplyst av selger) og at det ikke er registrert symptomer som tyder på utettheter eller fuktproblemer i våtrommet, er hulltaking vurdert som unødvendig. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - .

VVS-teknisk rom

VVS-teknisk rom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv. Pusset leca, ubehandlet leca og våtromsplater. Takplater i himling. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Ventil på vegg. Fordelerskap for rør-i-rør system. Varmepumpe for bergvarme.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter

TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - .

Kjøkken - Leilighet

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2025. Glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ventilator innebygd i innredning/platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med fliser. Malt panelplater på vegger. Malte flater i himling.

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

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

TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.

Kjøkken - 1.etasje

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2018. Glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplate av stein. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn/stekovn og kjøleskap med fryseskuffer, vann og is dispennser. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med fliser. Malte veggflater. Nedsenket himling med downlights. Nedsenket himling. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

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

TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Toalettrom

Gulvflate belagt med fliser.
Flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Ventilasjon	Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør i teknisk rom. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerstokk for rør-i-rør system er plassert på teknisk rom. Fordelerskap for rør-i-rør system for leilighet er plassert på kjøkken. Varmtvannsbereder på 200 L (fra2025) plassert i bod. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet varmesentral. Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen bortset fra bod i boligdelen og teknisk rom. I 1. etasje vannbåren gulvvarme i stue, spisestue, kjøkken, entre og deler av gang. Varmepumpe i trapp.

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

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Varmesentral (fyrkjeler, fjernvarme, pelletsanlegg og lignende varmesentraler)

TG 1	Varmesentral (fyrkjeler, fjernvarme, pelletsanlegg og lignende varmesentraler)	Ifølge eier har varmesentralanlegget fått årlig service. Dokumentasjon er fremlagt, og uten påpekte avvik.
TG 2	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Varmepumper	Det er mer enn fem år siden varmepumpen sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.-3. år for å opprettholde ytelse og levetid. Konsekvens av manglende service kan være forkortet levetid, nedsatt funksjon etc. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.



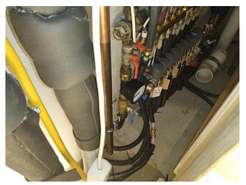
Varmepumper - Plassert i trapp.



Fordelerskap og fordelerstammer - Plassert i teknisk rom.



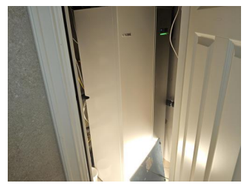
Fordelerskap og fordelerstammer - for utevann plassert på toalettrom.



Innvendig stoppekran - Plassert i teknisk rom.



Varmtvannsbereder - Plassert i bod leilighet.



Varmesentral (fyrkjeler, fjernvarme, pelletsanlegg og lignende varmesentraler) - Bergvarmepumpa plassert i teknisk rom.



Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Fordelerstokk plassert i teknisk rom.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med fliser. Gulvvarme i entré deler av gang, stue, spisestue, kjøkken og utestue. Malte veggflater. Malte panelplater på vegger. Nedsenket himling med downlights. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon stedvis via ventiler.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører

TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig.

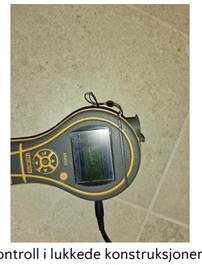
Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlektede vegger. Ifølge huseier ble etasjen innredet i 2025. Gulvflater belagt med laminat. Gulvflater belagt med fliser. Gulvvarme i alle gulv med untak av bod i hoveddel og teknisk rom. Malte veggflater. Malt panelplater på vegger. Nedsenket himling med downlights. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Kontroll i lukkede konstruksjoner

TG 1	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 9,0 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling

Loft - uinnredet / kaldt loft

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

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

Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler

TG 1	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
TG 2	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Misfarging observeres stedvis på undertak ved lufthatt, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 10,6 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.



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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

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

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

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

Underetasje - 1.etasje

TG 1	Underetasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 0 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	1.etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

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

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

TG 2	Gnagersikring	Stedvis er det ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter fra ukjent årstall.
Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra ukjent). årstal
Ytterdør i underetasje med karm/ramme av tre og metall (fra ukjent årstall.)
Vinduer med karmer/ramme av tre og metall (fra byggeår-2024-2021-2022).
Vinduer med karmer/rammer av tre fra ukjent årstall.
Balkong/terrassedør (skyvedør) i leilighet med karm/ramme av tre (fra 2024).
Utvendig kledd med metallplater.
Balkong/terrassedør (skyvedør) med karm/ramme av metall (fra 2022).

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

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med glassert takstein fra 2019. Undertak fra 2019, av duk. Forblendet pipe. Pipetopp i metall. Fotbeslag i metall. Fotbeslag i metall. Renner og nedløp i metall.

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

Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Skorsteiner (over tak)

TG 1	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. TG1 gis i henhold til NS 3600.
TGIU	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. deler er inspisert fra bakkeplan. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Balkonger - 1.etasje

Utgang fra utestue til balkong på 14 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,99 meter. Balkong i lecaplank og påstøp med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med fliser. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt og markise.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

Terrasse / platting - 1.etasje

Utgang fra entre til platting på 47 m2. Platting i trekonstruksjoner med betong søylepunkter. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende:utebelysning og utvendig stikkontakt.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Terrasse / platting - Underetasje

Utgang fra stue i leilighet til platting på 24 m2. Platting i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,84 meter. Terrassen har følgende;utebelysning og utvendig stikkontakt.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Utvendig trapp

Utvendig trapp i betong og tre på siden av boligen.

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

Utvendig trapp

HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong og leca. Byggegrunn av fjell.

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

Grunnmur og fundament

Drenering

I 2019 ble det gravd opp rundt grunnmuren på bakside og i 2024 på siden av bygget, og drenering ble i den sammenheng skiftet. Det ble også montert utvendig isolasjon. Synlig utvendig fuktsperre på den ene siden av bygningen. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Skrånende tomt.

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

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av betong mot syd-øst.

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

Tilstand

HMS Rekkerkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det registreres følgende:
Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm mot .syd-øst
Forstøtningsmuren mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse mot nord-øst. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Stikkledninger og tanker

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

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

Utvendige avløpsledninger

TG 1 Utvendige avløpsledninger Brudd på kommunal vannledning Den ble sjøtet og erstattet med plast trukket inne i det gamle røret slik at det gamle røret er brukt som trekkerør. Veggen av leca stod til tørking i et år før den fikk ny drenering og isolert med 10 cm Isodrainsystem

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

Andre byggverk - Redskapsbod.

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

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

Veggkonstruksjon og fasademateriale - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i 2018-2025.

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei.

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

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

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

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

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

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

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

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:
Sikringsskap plassert i teknisk rom og leiligheten i entre.

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

Er det synlig tegn på andre termiske skader:
Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:
Nei.

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

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:
Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetegninger.

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

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

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Nei.

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

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gyldighet

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

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92854693

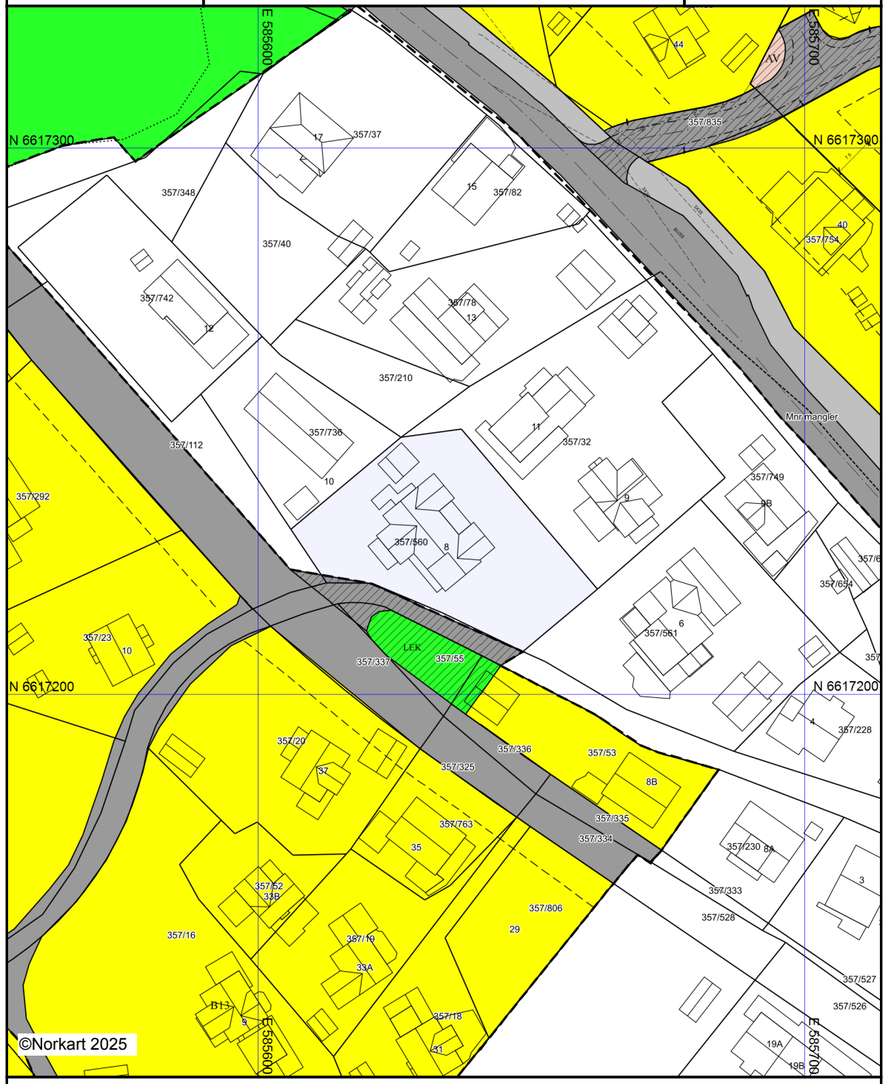
Asker kommune

Reguleringsplankart

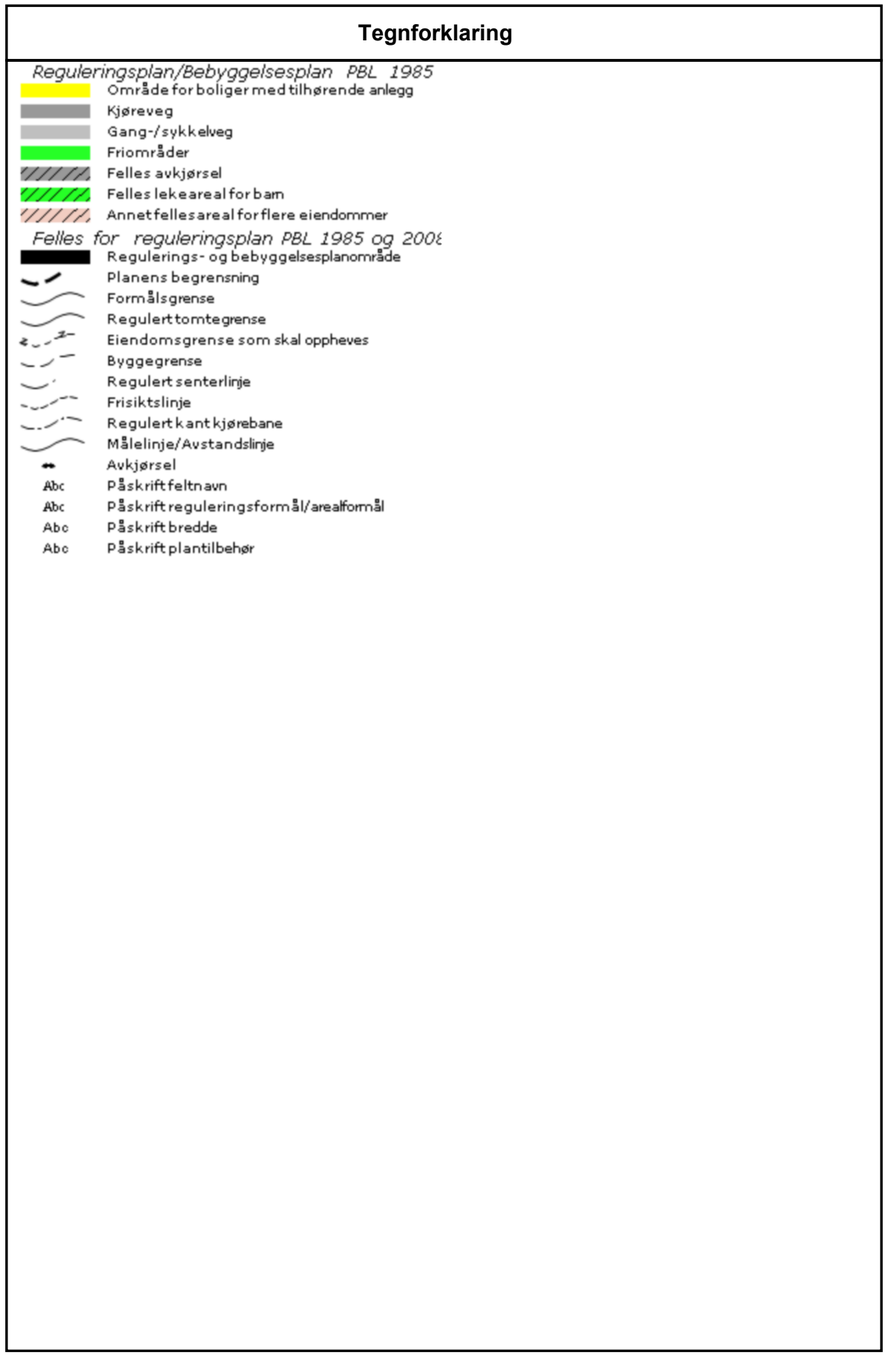
Eiendom: 357/560
Adresse: Røykåsveien 8
Dato: 03.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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



Utskriftsdato: 03.11.2025

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	357	**Bruksnr.**	560	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Røykåsveien 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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 237 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 237 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 237 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06282131
Navn	Del av Sætre nord / Plassområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9756/06282131_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sætre		57	560	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus	20/8-74	11.11.74 sak 486/74 dato 27.1.75 sak 28/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Knut Jansen	3475 Sætre	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Bjørn Nordahl	3420 Lierskogen	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

I hovedleilighet gjenstår plate foran peis. Sluk i bad må ikke tildekkes med teppebelegg.

I hybelleilighet gjenstår noe gulvbelegg og maler/tapetserarbeider.

Utvendig gjenstår puss grunnmur, utkastere på nedløpsrør, rekkverk på trapp, noe gjenfylling og planering langs bygning.

Loftet er ikke besiktiget.

Dette arbeid må være fullført innen 15/6-76.

Tofte den 19. mars 1976

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

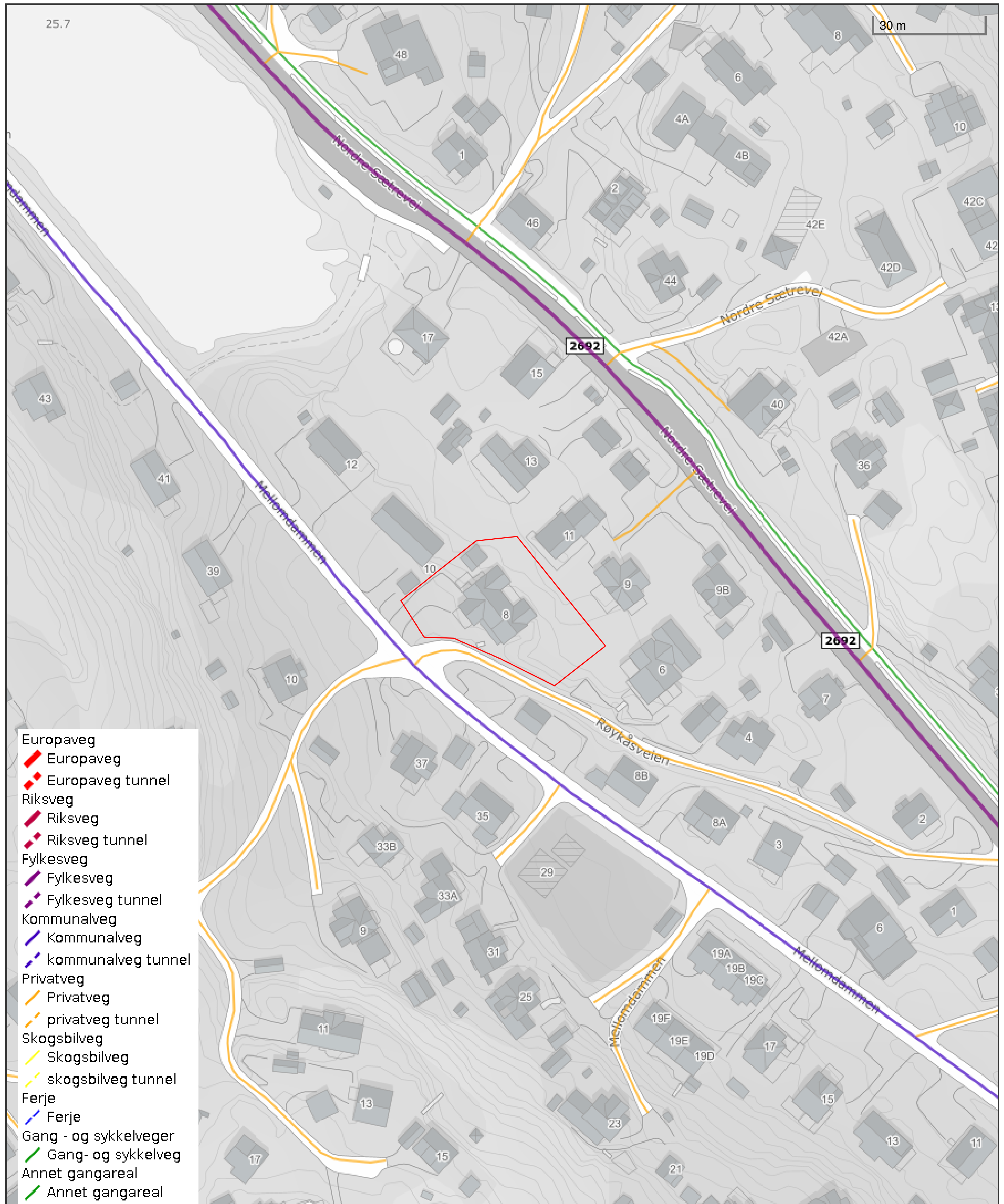
HUSUM INGENIØRKONTOR

bygningssjef

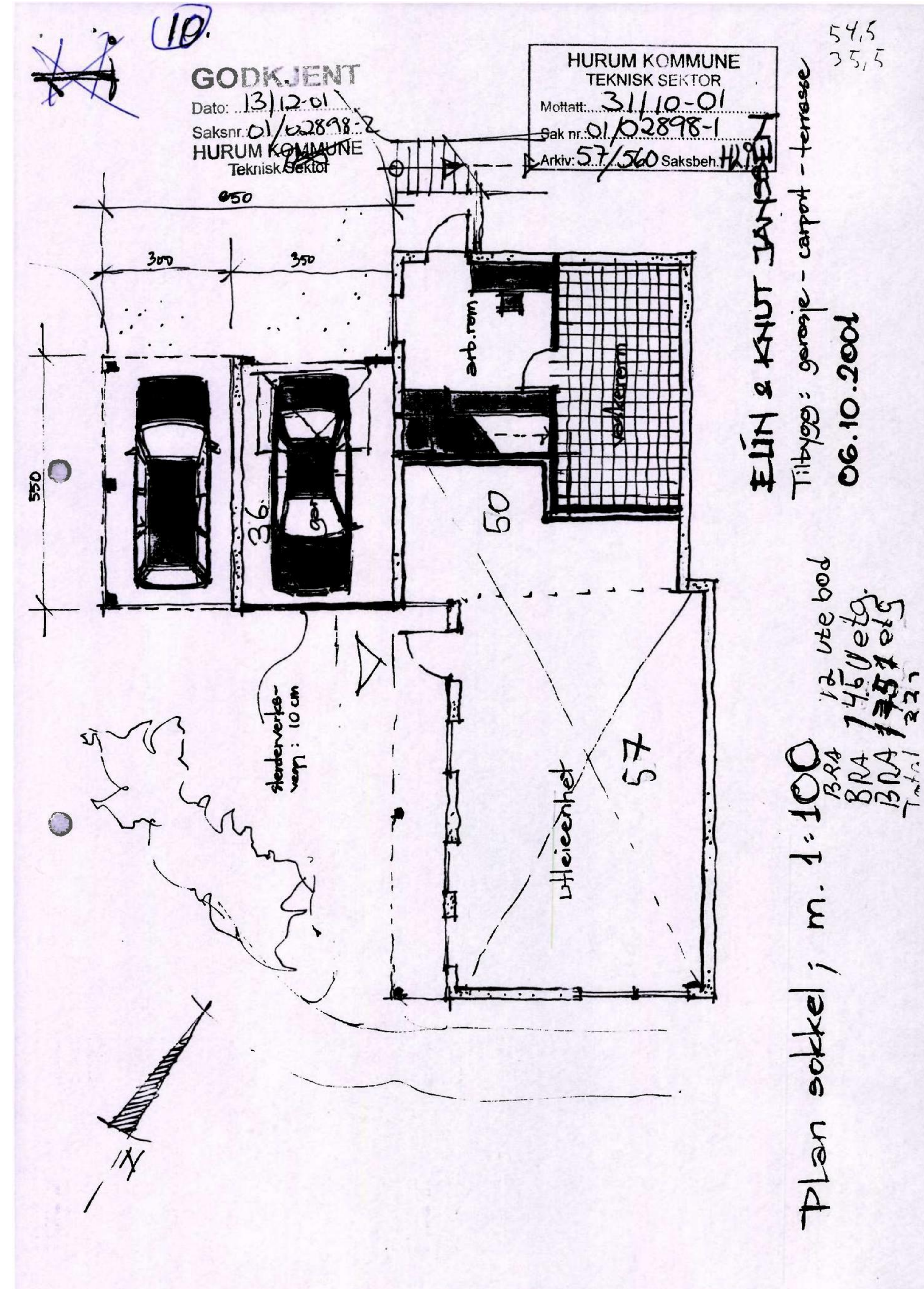
KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Utskriftsdato: 03.11.2025

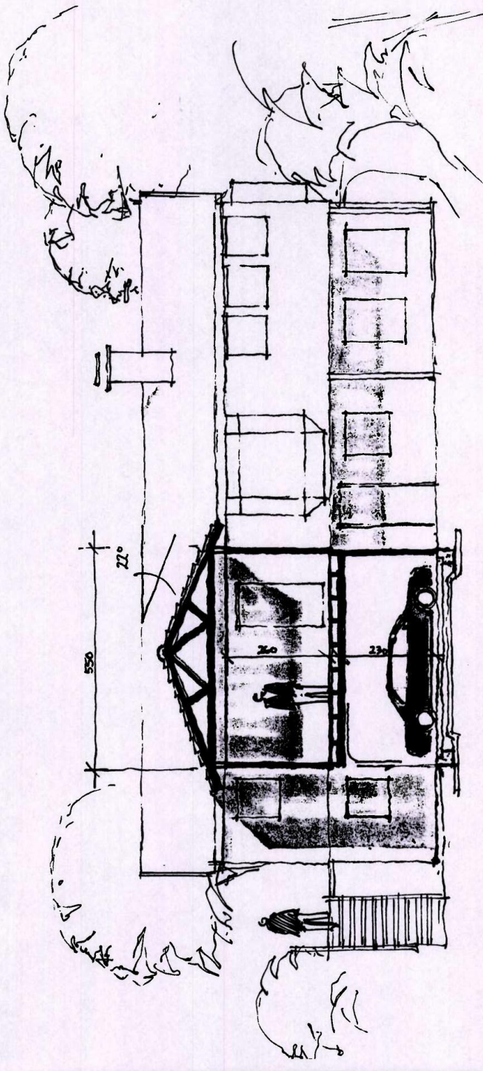
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 357/560//



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.



3.



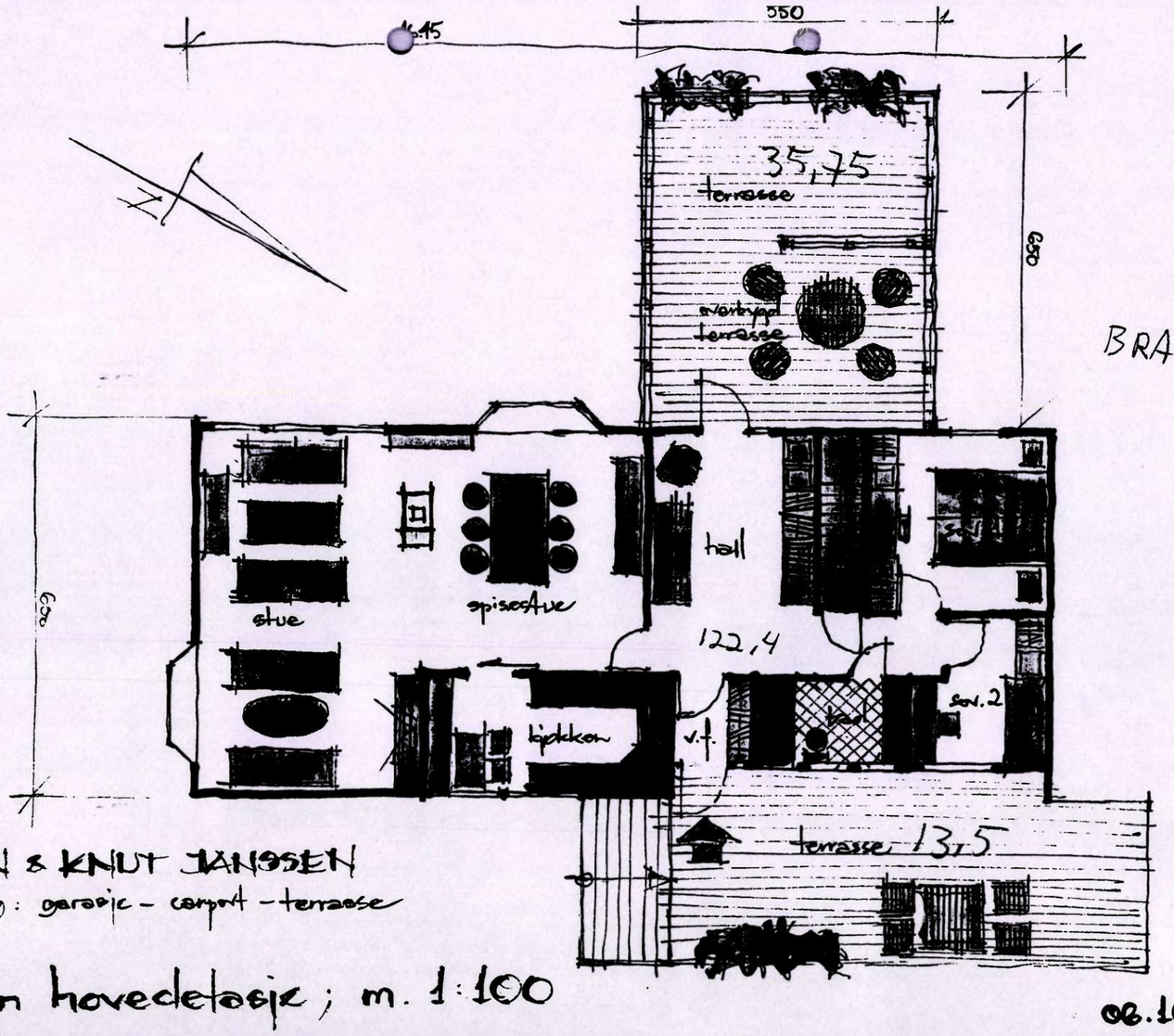
ELIN & KNUT JANSEN
Tilbygg: garasje - carport - terrasse
08.10.2001

Snitt; m. 1:100

(E1)

2.

(E1)

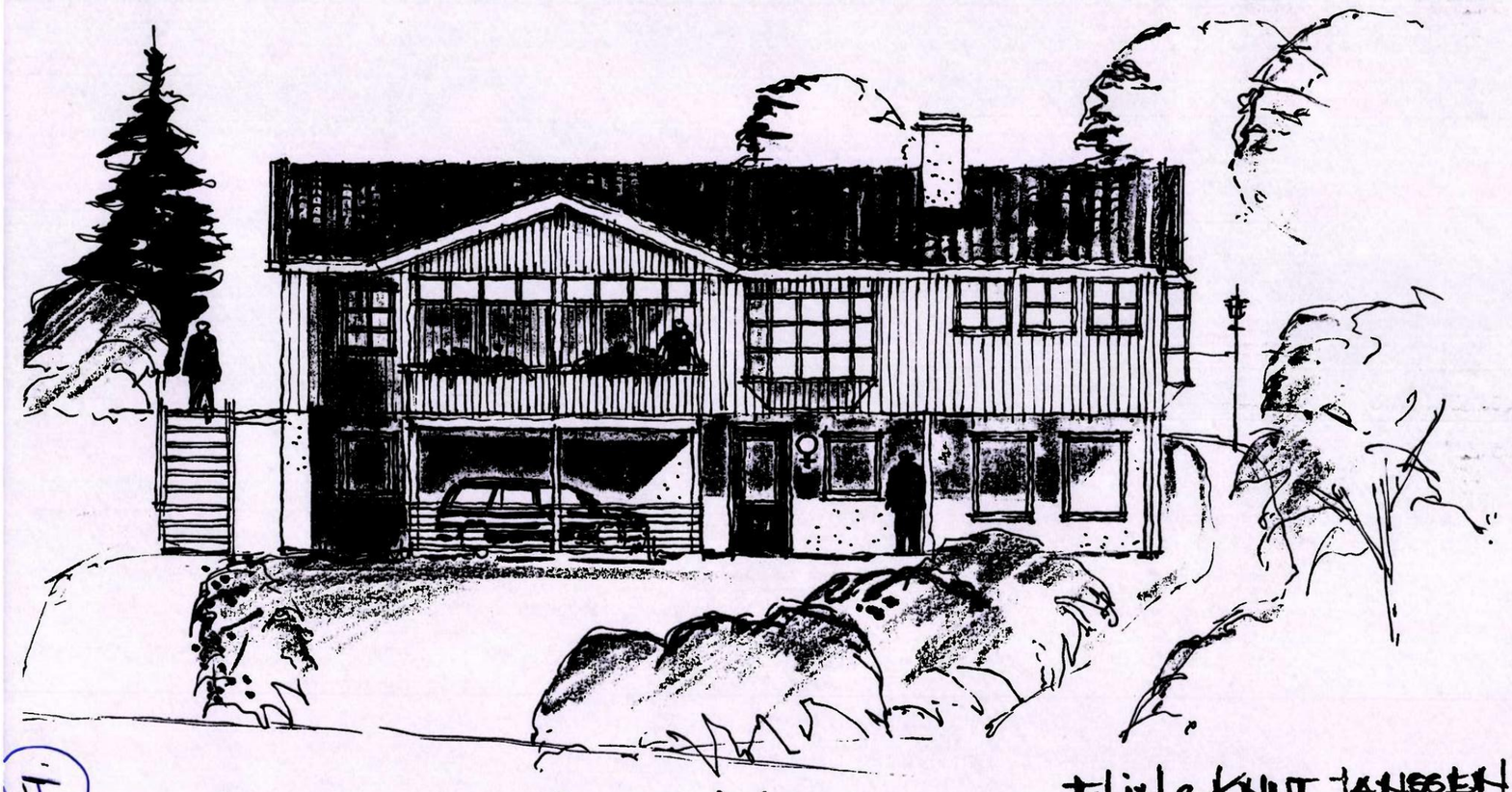


ELIN & KNUT JANSEN
Tilbygg: garasje - carport - terrasse

Plan hovedetasje; m. 1:100

08.10.2001

5.



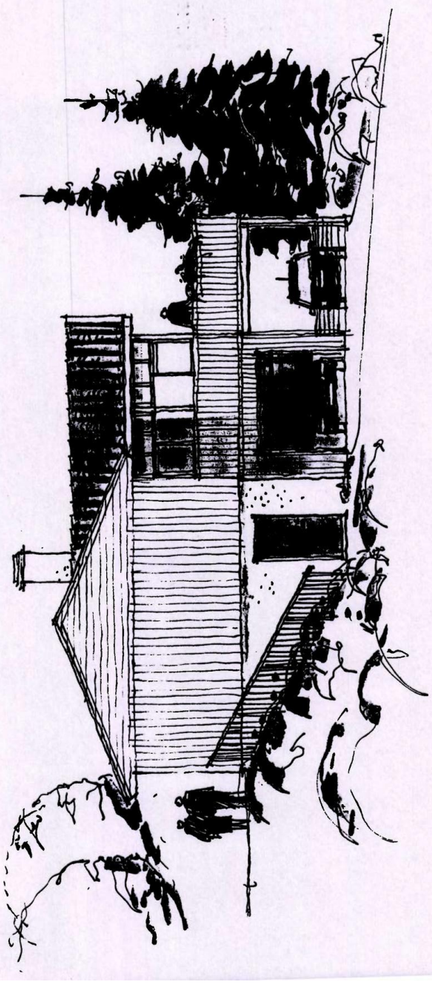
(5) fasade mot øst-vest ; m. 1:100

ELIN & KNUT JANSSEN

Tilbygg: garasje - carport - terrasse

06.10.2001

4.



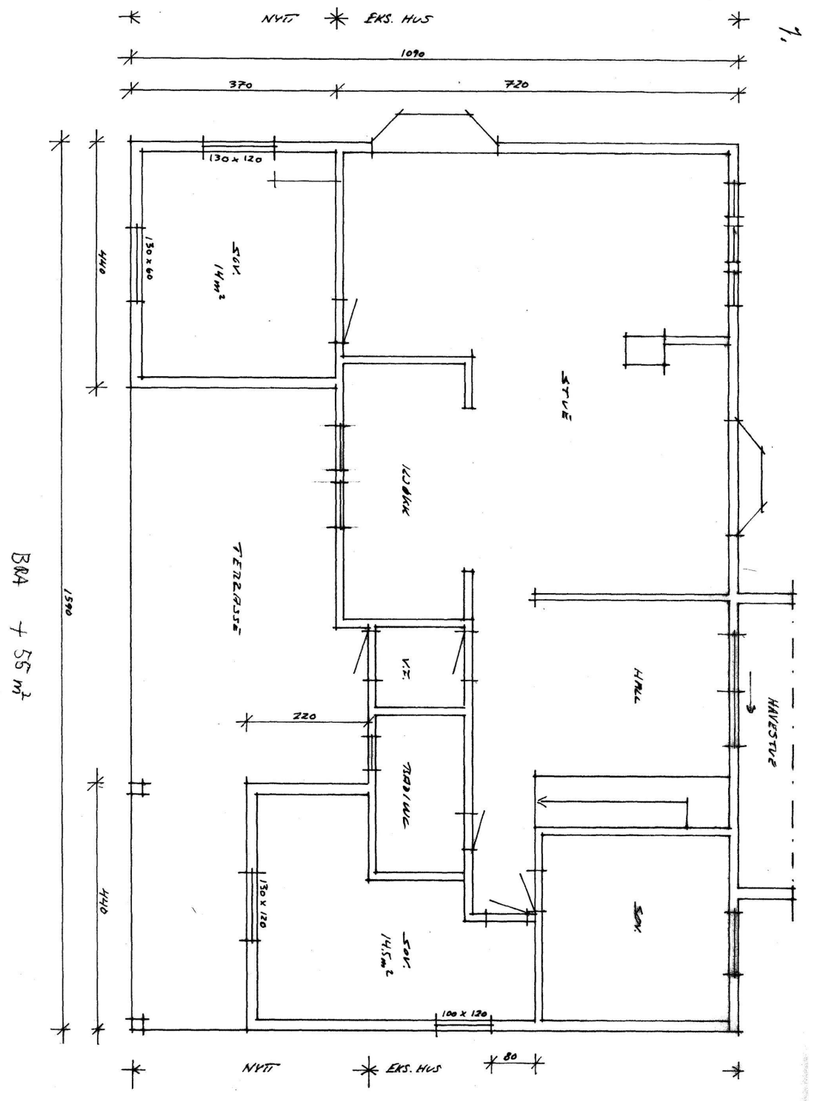
fasade mot nord-vest
m. 1:100

(4)

ELIN & KNUT JANSSEN

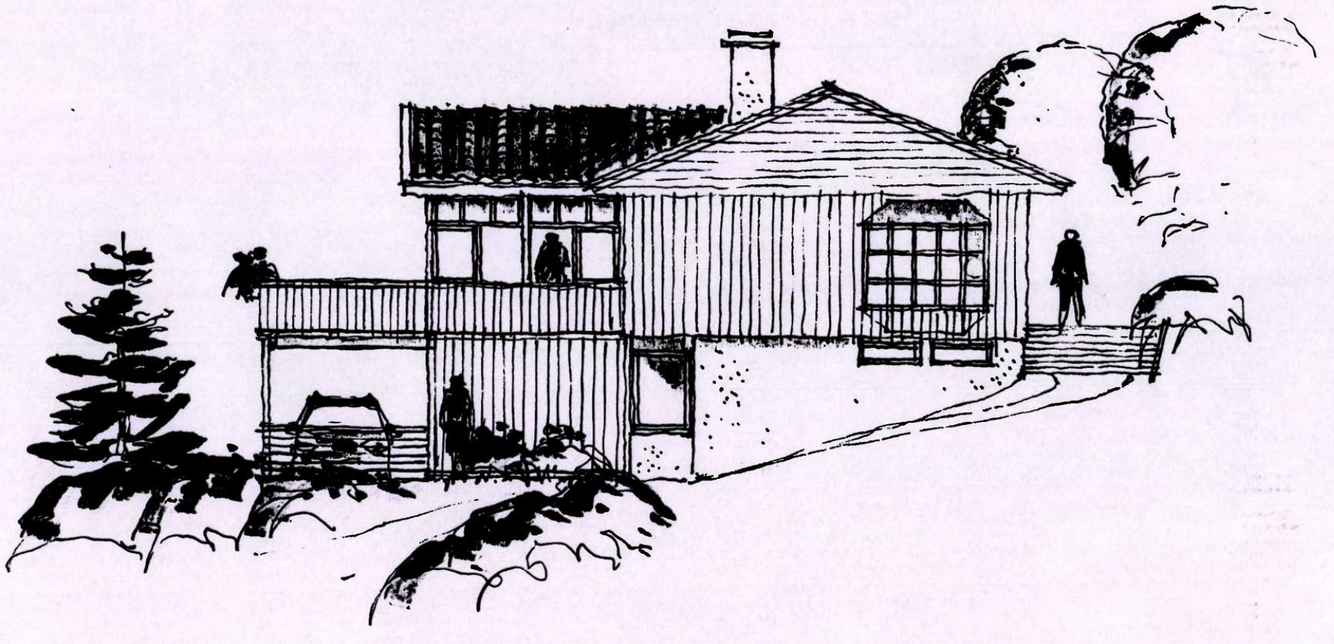
Tilbygg: garasje - carport - terrasse

06.10.2001



1.

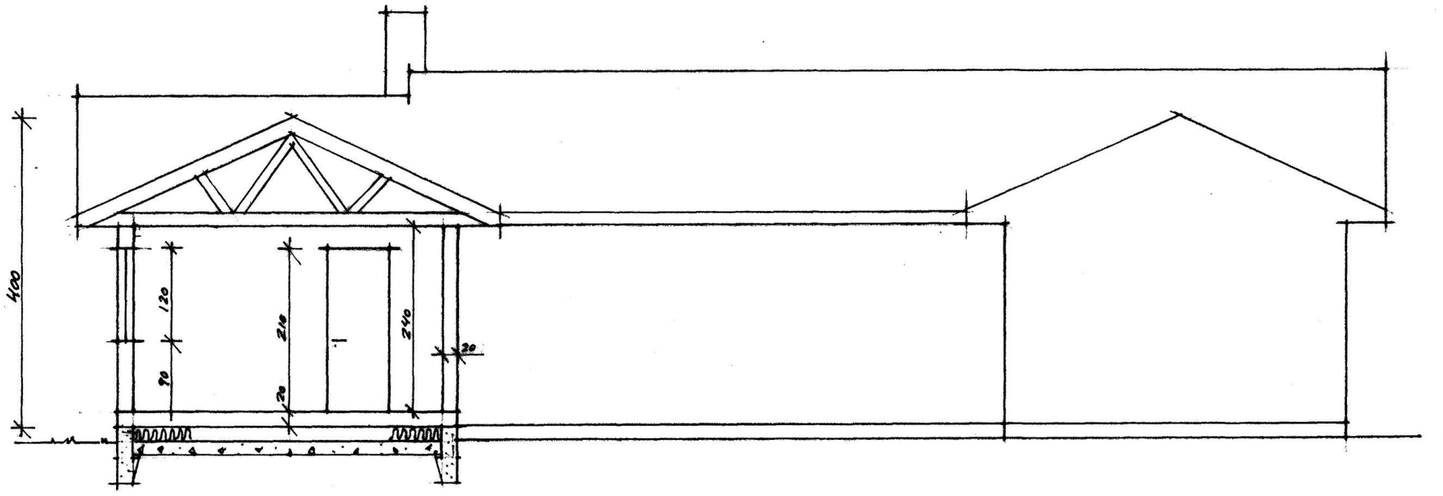
6.



(15.) Fasade mot sør-øst; m. 1:100

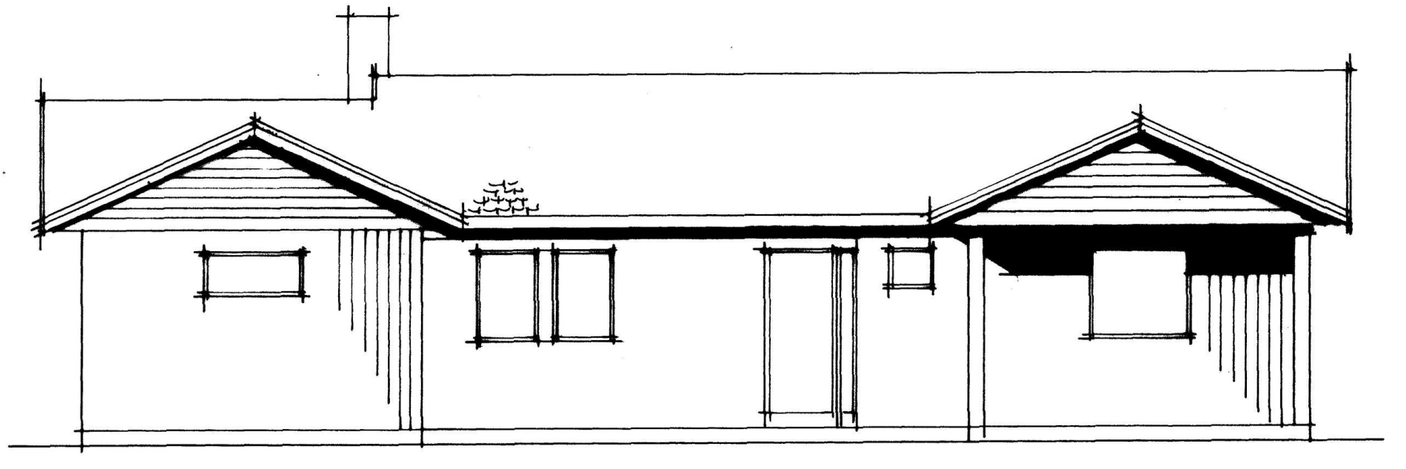
ELIN & KNUT JANSSEN
Tilbygg; garasje - carport - terrasse
06.10.2001

3.



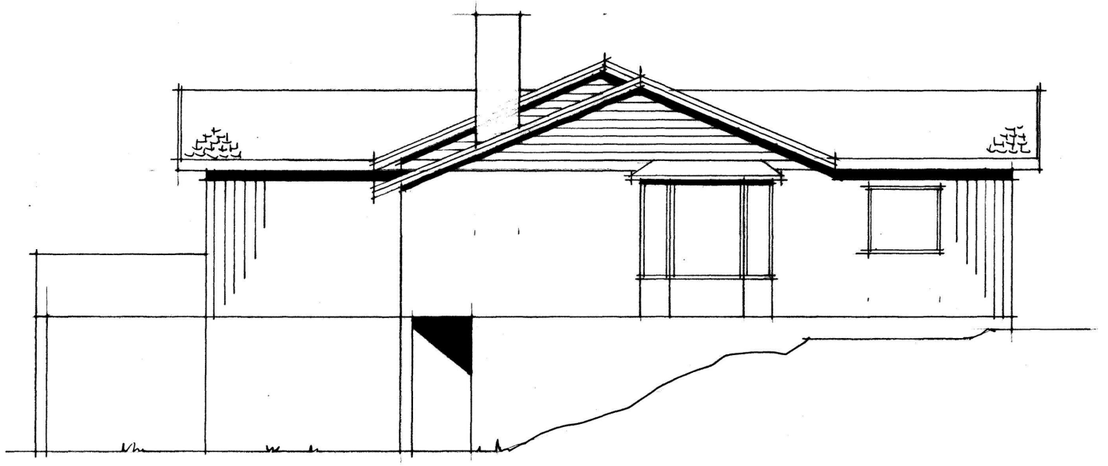
SNITT A-A
MÅL: 1:50

2.



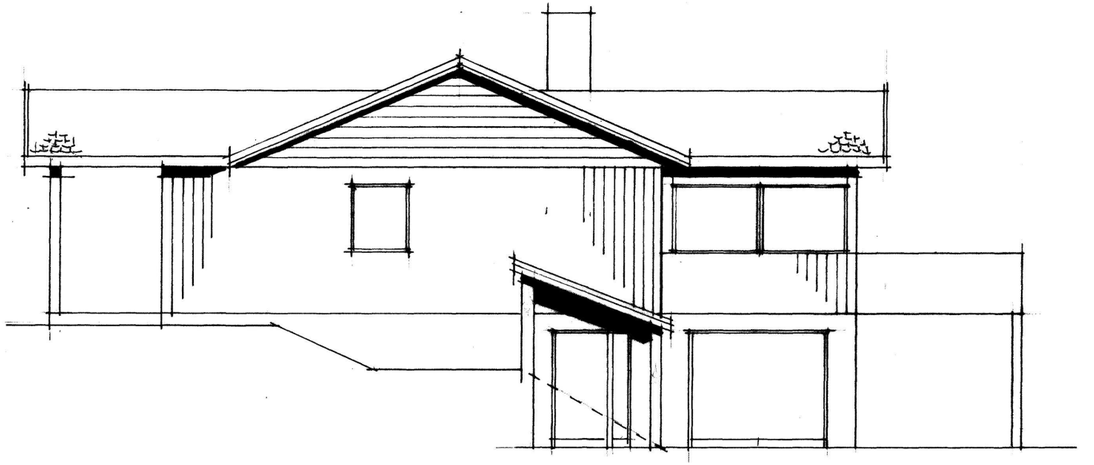
FASADE ØST
MÅL: 1:50

5.



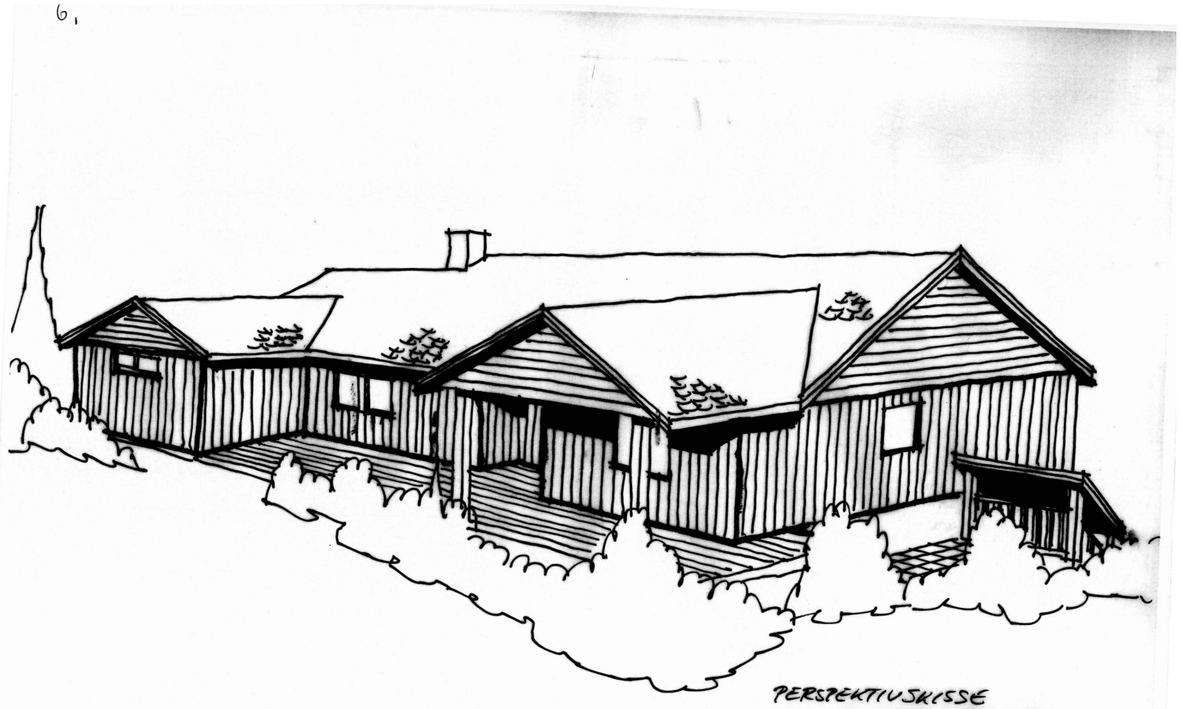
FASADE SØR/ØST
MÅL: 1:50

4.

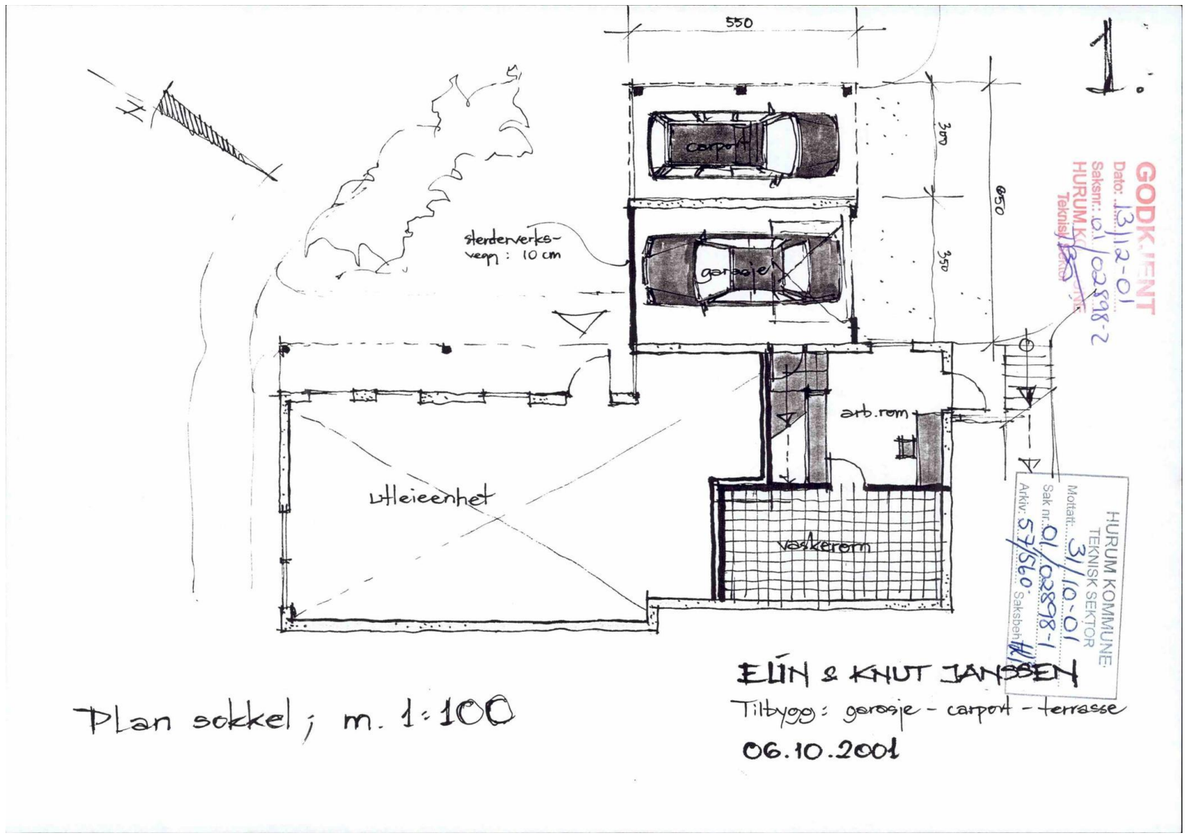


FASADE NORD/VEST
MÅL: 1:50

6.



PERSPEKTIVSKISSE
HAGEFASADE M/TILBYGG



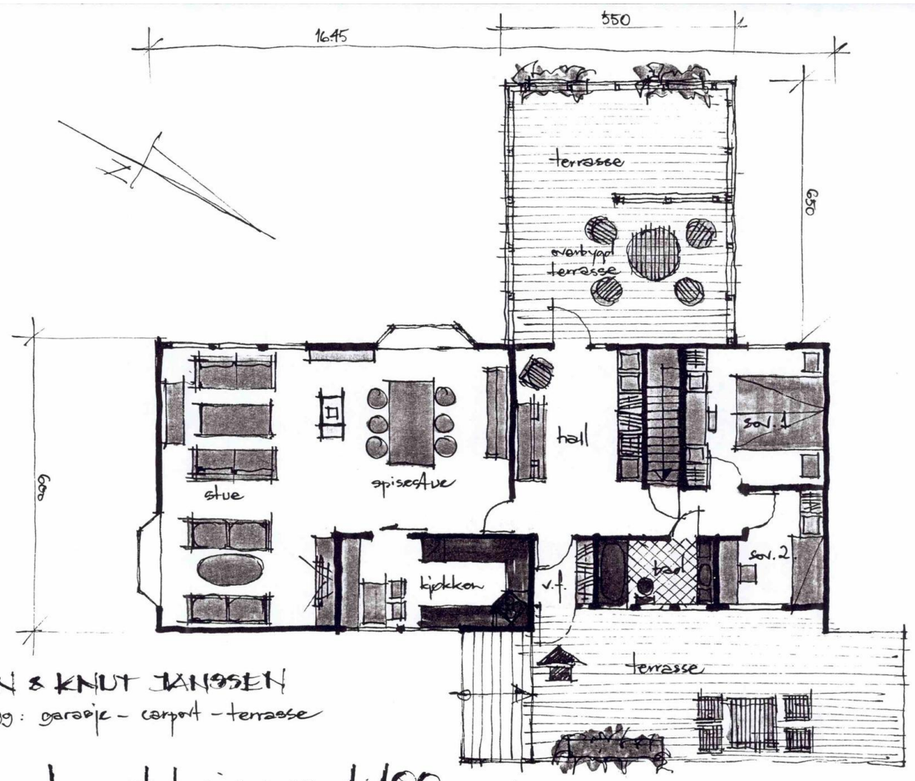
GODKJENT
Dato: 13/12-01
Saksnr.: 01/02598-2
HURUM KOMMUNE
Tekniske

HURUM KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Mottatt: 31/10-01
Sak nr. 01/02598-1
Arkiv 52/560 Saksbeh.

Plan sokkel ; m. 1:100

ELIN & KNUT JANSSEN
Tilbygg : garasje - carport - terrasse
06.10.2001

2.

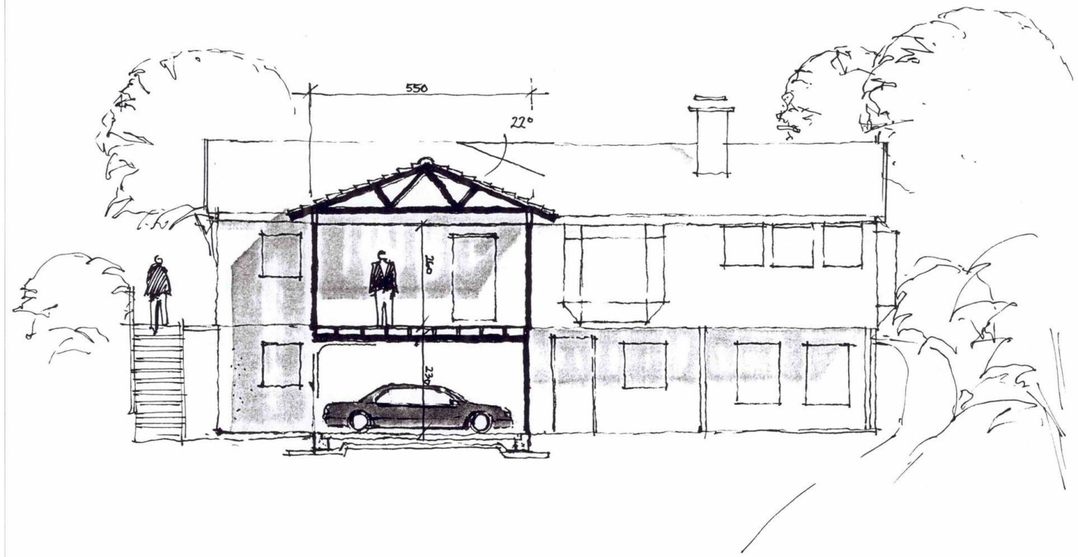


ELIN & KNUT JANSSEN
Tilbygg: garasje - carport - terrasse

Plan hovedetasje; m. 1:100

06.10.2001

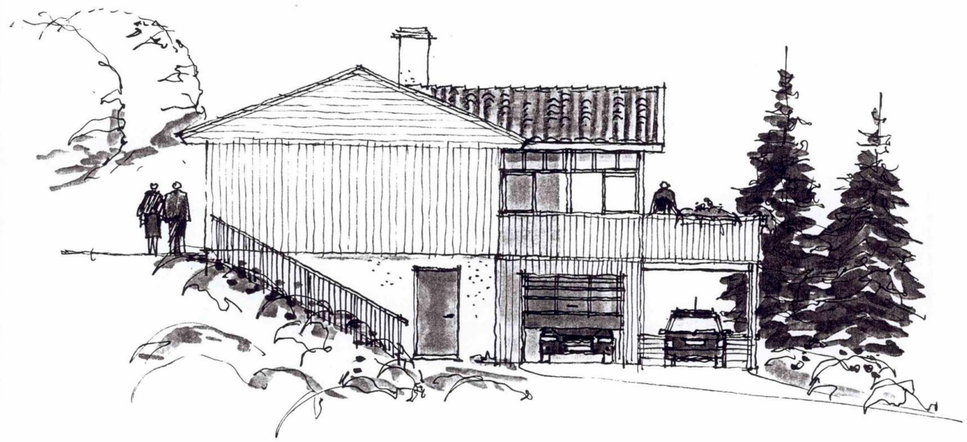
3.



Snitt; m. 1:100

ELIN & KNUT JANSSEN
Tilbygg: garasje - carport - terrasse
06.10.2001

4.



Fasade mot nord-vest
m. 1:100

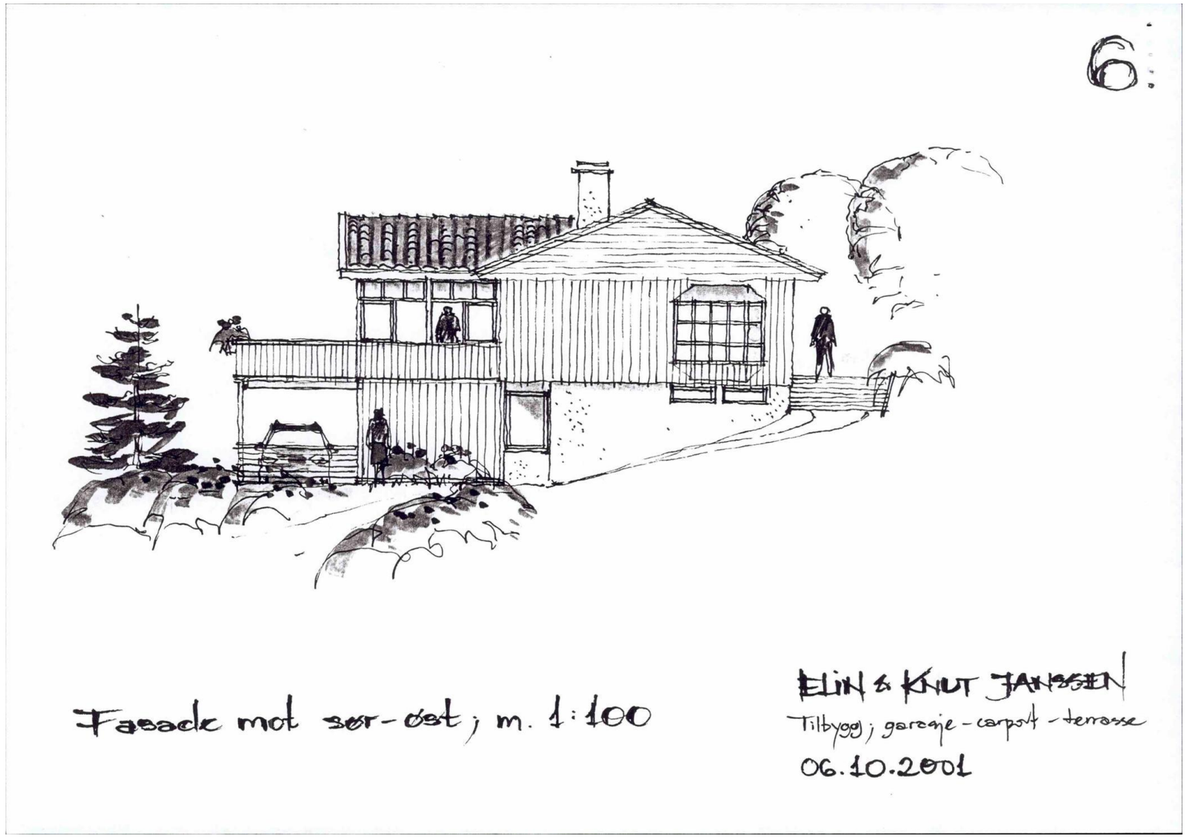
ELIN & KNUT JANSSEN
Tilbygg; garasje - carport - terrasse
06.10.2001

5.



Fasade mot sør-vest ; m. 1:100

ELIN & KNUT JANSSEN
Tilbygg: garasje - carport - terrasse
06.10.2001



Ledningskart

Asker kommune

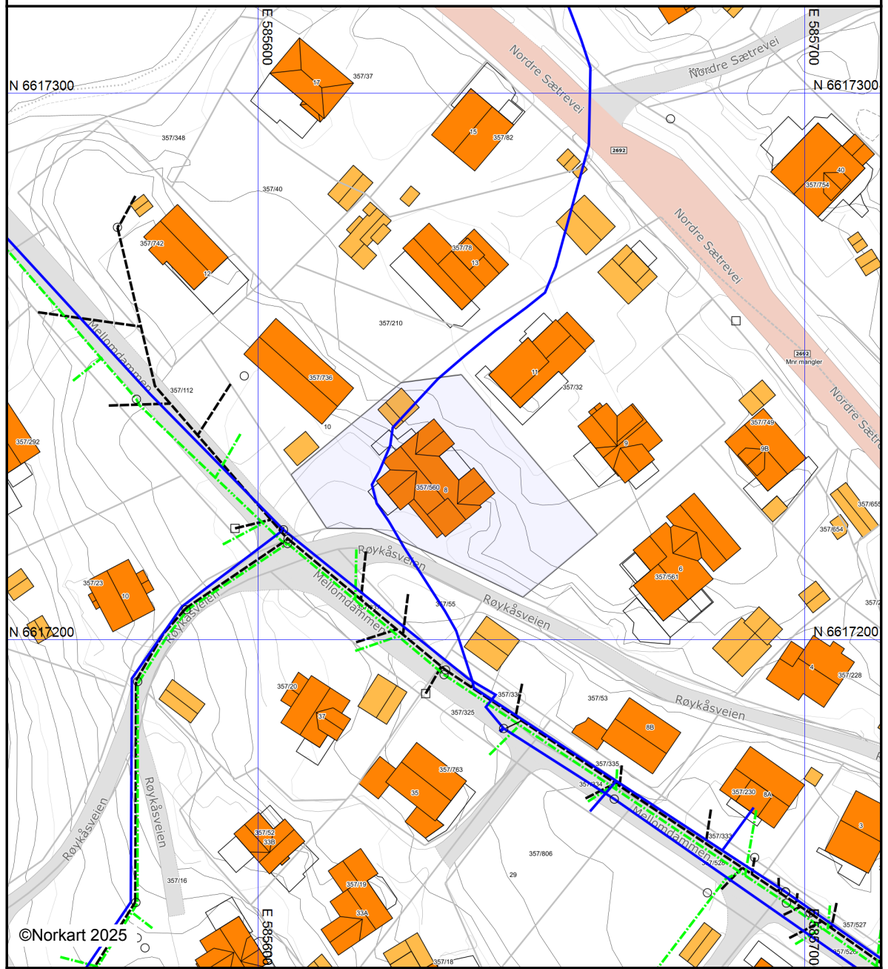
Eiendom: 357/560
Adresse: Røykåsveien 8
Dato: 03.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

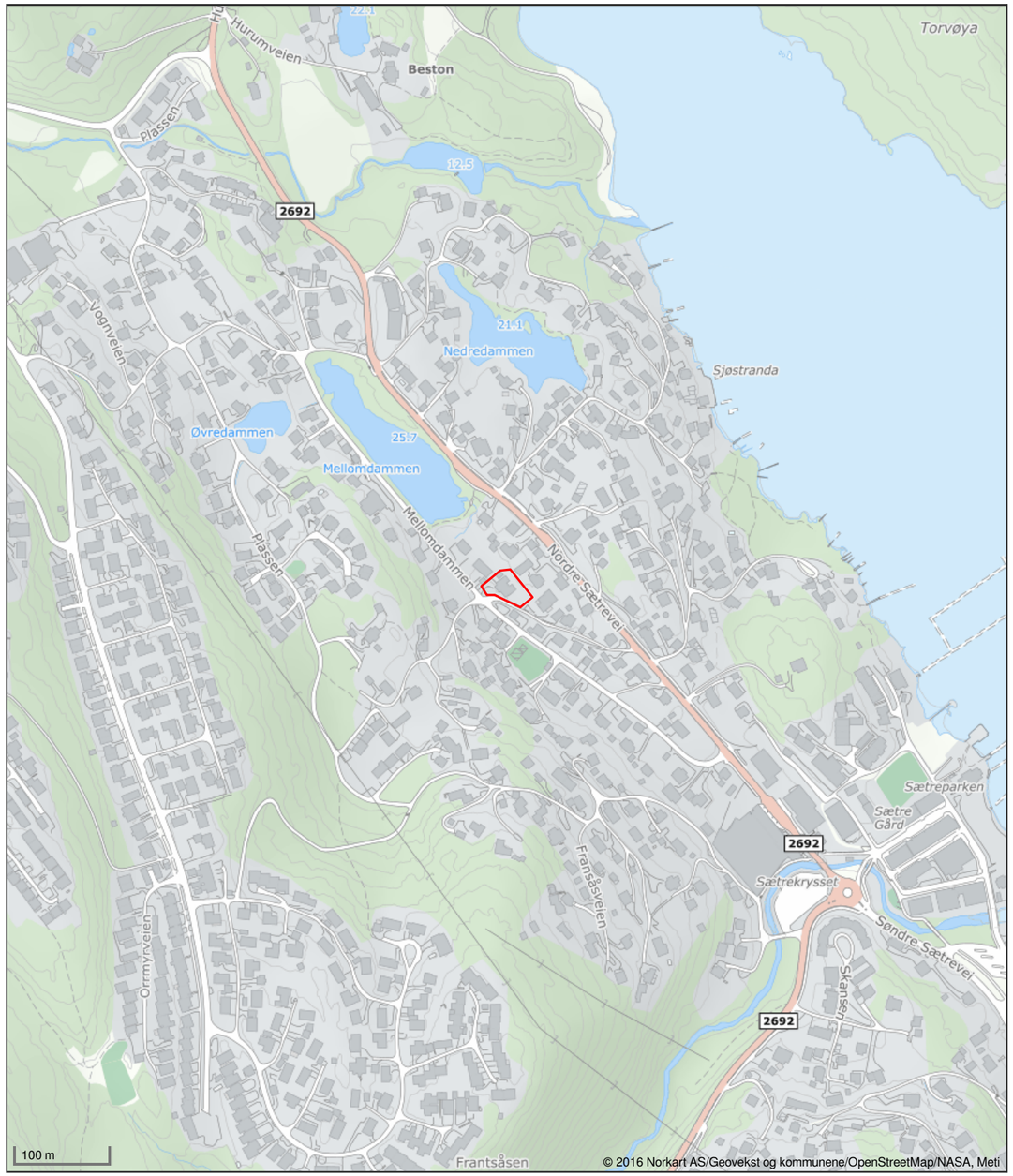
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 03.11.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 357/560//



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.



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse med overtakelsen.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

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

Undertegnede er kjent med følgende:

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

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn:_____ Navn:_____

Fødselsnr:_____ Fødselsnr_____

Adr:_____ Adr:_____

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

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

E-post:_____ E-post:_____

Dato:_____ Dato:_____

Sign:_____ Sign:_____

ASKER - Sætre - Oppgradert enebolig - Sentralt beliggenhet - Høy standard - Utleiedel - Vannbåren bergvarme - Gode solforhold





Vegard Graff
Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre
97 16 56 97
vegard@fremeiendomsmegling.no