



Velkommen  
til visning!



**SÆTRE** Ugleveien 13



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

---

**Type bolig:** Enebolig

---

**Eierform:** Selveier

---

**Soverom:** 4

---

**BRA-i** 153,0 m<sup>2</sup>

---

**Total BRA** 184,0 m<sup>2</sup>

---

**Byggeår** 2001

---

**Tomt** 1273

---

















## Tony-Andre Aspegren Dahl

Det å kjøpe og selge bolig er en av de største økonomiske avgjørelsene man tar her i livet. Det å få god og riktig veiledning vil være helt avgjørende for mange for å kunne ta de riktige beslutningene.

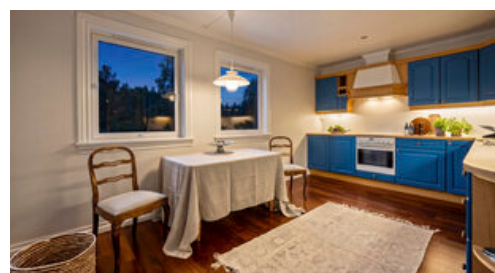
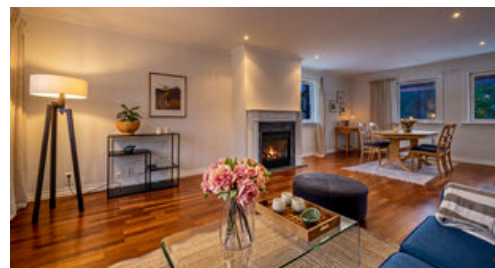
Jeg ble ferdig utdannet eiendomsmegler i 2001 og har nå opparbeidet meg ca 20 års erfaring i bransjen. Jeg har hele tiden hatt hovedvekt av mine oppdrag på Hurumhalvøya og har nå passert over 2000 eiendomssalg.

Om du vurderer å selge din eiendom gjennom meg kan jeg love deg en eiendomsmegler som hele tiden gjør sitt for at du som kunde skal få best mulig veiledning gjennom denne prosessen.

Fornøyde kunder genererer nye kunder.



## ASKER - Sætre - Velholdt enebolig med barnevennlig og solrik beliggenhet - Dobbelgarasje - Usjenert hage - 4 sov - 2 bad



Adresse: Ugleveien 13  
3475 Asker

Eiendomstype: Enebolig (Selveier)

Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 153,0 kvm  
BRA-e: 31,0 kvm  
Total BRA: 184,0 kvm

Prisantydning: 6 490 000,- + omk

Megler: Tony-Andrè Dahl  
+4795409061  
Kristoffer Løvlie  
+4797026023

Eier/Selger: Johnny Brovoll  
Heidi Brovoll-Bø

Matrikkel: GNR 301, BNR 445 i Asker kommune

### STANDARD

Velkommen til Ugleveien 13 - Innbydende og pen enebolig over 2 plan med meget barnevennlig beliggenhet. Dobbelgarasje med lagringsloft, fine og usjenerte uteplasser med gode solforhold og et hyggelig nabolag. Her er det gangavstand til fjorden og Sætre sentrum. Kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole, og ellers Sætre sentrum som har et rikelig servicetilbud, restauranter, vinmonopol, apotek og diverse butikker. I tillegg er det nærhet til marka og flotte turområder sommer som vinter.

#### 1.Etasje:

Velkommen inn!

#### Entré:

Romslig entré med god plass til å henge fra seg klær og sette fra seg sko.

#### Kjøkkenet:

Kjøkkenet har godt med skapplass og profilerte fronter. Det er plass til spisebord i forbindelse med kjøkkenet, men og god plass til langbord videre ut mot stuen. Det ble montert nytt armatur og ny ventilator i 2026. Integrert oppvaskmaskin og komfyr.

#### Stue:

Lys og luftig stue med plass til sofakrok og ønsket møblement. Gasspeis.

#### Bad/Vaskerom:

Praktisk bad og vaskerom i åpen løsning i forbindelse med entré. Det er flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger i baderomsdelen. På vaskerommet er det flislagt gulv med varme. Badet har vegghengt servantinnredning, ovenpåliggende servant med armatur og speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjhjørne med forheng. Gulvstående toalett montert nytt i 2026. I vaskeromsdelen er det en vegghengt servant med armatur samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Varmtvannsbereder og sentralstøvsuger er plassert på vaskerommet.

#### Soverom:

I 1.etasje har boligen 1 soverom med adkomst fra entré og bad. Her er det plass til seng, garderobe og nattbord, eventuelt om man bruker det som kontor.

#### 2.Etasje:

#### Loftstue:

Praktisk og fin loftstue med mulighet for ulike møbleringsløsninger. Ypperlig for barnefamilier!

#### Bad:

Bad med badekar og vegghengt armatur. Her er det flislagte gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. Speil med overlys og gulvstående toalett.

#### Soverom:

Hovedsoverommet er av god størrelse og det er montert skyvedørgarderobe. For øvrig 2 soverom til i 2.etasje.

Diverse:

- Boligen og garasjen er nymalt i 2026 med Norsjø One Super Tech (16 års garanti).
- Meget praktisk lagringsloft over garasje.

### **BYGGEMÅTE**

Bolig oppført i 2002. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. 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 karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre

### **TILSTANDSRAPPORT**

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

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

Våtrom - Bad 1.etasje:

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Sanitærutstyr og innredning: Innredningen har noe slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende ved dusjonen). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Våtrom - Bad 2.etasje:

- Overflater gulv: Det er registrert bom (hulrom med påfølgende riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Kjøkken:

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

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Inspeksjonsmulighet: Kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet ingen tilkomstmulighet. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.

Våtrom - Vaskerom:

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

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

Vinduer og ytterdører:

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

Yttertak:

- Tekking (med tilhørende beslag): Det gjøres oppmerksom på at det registreres enkelte knekte takstein i gradrenne. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet for tekkingen. Foreslått tiltak er lokal reparasjon/utskiftning.

Andre byggverk - Garasje:

- Vinduer, dører og porter: Porten viser tegn til slitasje, og begynnende tegn på skader/nedsatt funksjon. Porten har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for videre nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

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

#### **AREALER**

Totalt bruksareal: 184,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 153,0 m<sup>2</sup>  
- BRA-e: 31,0 m<sup>2</sup>

BRA i 1. etasje: 95 m<sup>2</sup>  
BRA i 2. etasje: 58 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 37,0 m<sup>2</sup>

Totalt gulvareal (GUA) er 68,00 m<sup>2</sup>, som er summen av totalt bruksareal + areal med lav himlingshøyde (ALH): 10,00 m<sup>2</sup>.

#### **INNHOLDSBESKRIVELSE**

Innhold: 1.etasje med entré, bad/vaskerom, kjøkken, 1 soverom, spisestue og stue. 2.etasje med loftstue, bad og 3 soverom. Dobbeltgarasje med lagringsloft.

#### **OPPVARMING**

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

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

#### **ENERGIMERKING**

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

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

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

#### **LØSØRE OG TILBEHØR**

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

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

#### **TOMTEN**

Eiendommen har en stor og variert tomt på hele 1 273 kvm. Rundt boligen er det plen, beplantning og gode uteplasser, mens deler av tomten er bevart som naturtomt med blåbærløng og naturlig vegetasjon.

Tomten gir eiendommen et grønt og skjermet preg, samtidig som den byr på gode solforhold og god plass til lek, aktivitet og avslapning. Kombinasjonen av naturtomt og åpne uteområder skaper et særpreg som er sjeldent i etablerte boligområder.

#### **PARKERING**

Parkering i dobbeltgarasje ellers godt med parkering i egen gårds plass.

#### **OMRÅDEBESKRIVELSE**

Eiendommen har en flott og solrik beliggenhet i et veletablert og meget barnevennlig boligfelt på Slingrebekk i Sætre. Boligen har en fin og skjermet intern beliggenhet på feltet, med kort gangavstand til Slingrebekken barnehage samt marka og turstier. Om vinteren kjøres det opp milevis med skiløyper i Hurummarka. Utgangspunkt for dette er nettopp her på Slingrebekk, og det er ikke mange minuttene med gange før du kan ta på deg skiene.

Sætre er et flott tettsted beliggende langs Oslofjorden med sitt idylliske havneområde, vakker skjærgård og øyer. Sætre ligger også nær marka, noe som betyr at man kan nyte varme sommerdager ved sjøen, eller flotte skiturer på vinterstid i Hurumskogen. 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 Oslofjordtunnelen, 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) ligger ca. 5 minutter i bil unna boligen. Skolen har et rikt aktivitetstilbud i sin skolegård som blant annet fotballbane, ballbinge, basketbane, asfaltert og nyere skatepark med rails, funbox, bank og drop/quarter.

Grytnes ungdomsskole (8-10 trinn) befinner seg ved Sætrehallen og den er under 10 minutters gange unna boligen. Skolen ligger fint til med sin markanære beliggenhet og kort vei til Sætrehallen med sitt tilbudsrrike aktivitetstilbud som blant annet innendørs idrettshall og Trimmen (treningscenter). Det er planlagt ny barne- og ungdomsskole, samt turnhall, som skal være ferdigstilt i 2028. Den vil ligge der hvor ungdomsskolen ligger i dag.

Barnehager:

Det er flere barnehager i Sætre og lokalområdet: Slingrebekken barnehage - 5 min gange. Ødegården barnehage - 6 min med bil.

Trening, sport og rekreasjonsmuligheter:

I Sætre er det mange fine muligheter for trening, sport og rekreasjonsmuligheter.

Disse tilbudene gjør Sætre til et attraktivt sted å bosette seg. Sletta er en utendørs idrettsarena som ligger ca. 6 minutters kjøretur unna leiligheten. Her befinner det seg en stor kunstgressmatte for fotball og andre aktiviteter samt en mindre kunstgressbane. Sletta driftes av Sætre IF Graabein stiftet i 1872. Her kan man trekke seg tilbake, og virkelig koble av med en god treningsøkt. Sætre har flere tilbud som blant annet Hurum Seilforening og Hurum Krav Maga klubb i Sætrehallen. Flere flotte turmuligheter er også å finne i nærhet av boligen: Kyststien finner du langs Oslofjorden, med en rekke veier og stier for hyggelige turer. Legg turen bort til Sjødalstranda for et forfriskende kveldsbad. Turene kan også legges opp i marka som fører deg opp til blant annet Stikkvannshytta, noe som er et populært turmål for innbyggerne i Sætre. Her er det også fine skiløyper på vinterstid.

Spisesteder:

Cæsar restaurant ligger i Sætre sentrum, og er et hyggelig spisested ved sjøen med god mat. Den berømte 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. Det er flere hyggelige spisesteder rundt omkring på Hurum som blant annet i Holmsbu, og de kan enkelt besøkes med en biltur på halvøya.

I Sætre sentrum finner du matvarebutikker, vinmonopol, apotek, frisør og Nille på nærsenteret. I sentrum har man også legesenter, tannlege, klesbutikker, bensinstasjon, byggevarerhandel mm. Man går til sentrum på ca. 20 minutter.

Kollektivtransport:

Fra hovedveien finner man busstoppet som fører deg i retning: 86-bussen til Åsheimterminalen og Verket fergeteie 89-bussen til Sætre bussterminal og Røyken vgs.

I Sætre sentrum fører bussene deg til flere steder som blant annet:

250 til Oslo bussterminal  
261-bussen til Drammen busstasjon  
256-bussen til Holmsbu torg  
251-bussen til Verket fergeteie

Fra Slemmestad:

Fra Slemmestad går det båt til Aker brygge

#### **ADKOMST**

Fra Oslo/Asker følg E18 og ta av til Asker, følg veien videre mot Heggedal og videre mot Røyken. Deretter følg E-134 mot Drøbak og ta av i rundkjøring mot Sætre.

Fra Drammen følg skilting mot E-134 Drøbak, forbi Røyken og følg E-134 videre mot Sætre.

Fra Drøbak/Oslofjordforbindelsen - ta av til Sætre i andre rundkjøring etter man kommer ut av tunnelen.

Felles: ta første avkjøring til høyre etter rundkjøringen og deretter første til høyre igjen. Kjør bakken ned, ta deretter til venstre før barnehagen og så tre ganger første

til venstre igjen. Følg så Ugleveien videre rett fram til du får huset på venstre side av veien.

Det vil bli skiltet med Frem visningsskilt på visningsdagen.

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter utgjør 12 788 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

#### **ANDRE LØPENDE KOSTNADER**

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

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca .20.000 kwh. pr. år.

Årlig velavgift kr.1.000,-

Boligen er tilknyttet Altibox/Viken Fiber som leverandør av kabel-tv og internett.

Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider.

#### **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 Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 13982740

#### **FORMUESVERDI**

Fås ved henvendelse til megler.

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.

#### **VELFORENINGEN**

Eiendommen har pliktig medlemskap i velforening, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen.

#### **TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 162 250,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 673 241,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

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

#### **BETALINGSBETINGELSER**

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

#### **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert 06.08.2001.

#### **KONTROLL AV BYGGETEGNINGER**

Byggetegninger fra kommunen datert 26.06.2001 samsvarer med dagens bruk av boligen.

#### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til boliger. Reguleringsbestemmelser for Slingrebekk, vedtatt 25.05.1999, gjelder for eiendommen.

Delareal 938 m  
Formål Boliger

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

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

#### **RETTIGHETER OG HEFTELSE**

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 12366, tgl. 09.07.2002 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.  
Bestemmelser om lekeplasser, fellesområder, veier og tekniske anlegg m.m.

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet

etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### **UTLEIE**

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

#### **RADON**

Det 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**

Ugleveien 13  
301/445/0/0 i Asker  
Type bolig: Enebolig

#### **SELGER**

Johnny Brovoll  
Heidi Brovoll-Bø

#### **EIENDOMSMEGLER**

Oppdragsnummer: 4260111  
Ansvarlig megler: Tony-Andrè Dahl  
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

#### **OM SALGSOPPGAVEN**

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig 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 byggetegninger, matrikkelkart mm.

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.

## SÆRLIG OM KJØP AV DØDSBO

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

## BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

## BOLIGSELGERFORSIKRING

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

## BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

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

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

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett

opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

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

## OPPGJØR

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

## LOVANVENDELSE

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i

avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

#### **PERSONVERN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

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

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

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

#### **MEGLERS VEDERLAG**

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

Fastpris 55 000 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. 5 150.

Samlet skal selger betale ca. kr. 123 360 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

# Nabolagsprofil

Ugleveien 13 - Nabolaget Sætre syd - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Bjørndalen Linje 251	10 min	0.9 km
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	20 min	1.8 km
Bergholmen brygge Linje Drøbak - Oscarsborg - Berghol...	9 min	6 km
Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	10 min	8.3 km
Røyken stasjon Linje L1	16 min	15.1 km

## Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	26 min	1.9 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	17 min	1 km
Frogn videregående skole 426 elever	14 min	12.1 km
Røyken videregående skole 820 elever	17 min	14 km

## Ladepunkt for el-bil

Langsethveien 16 Boretslag gjestelad...25 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Naboskapet

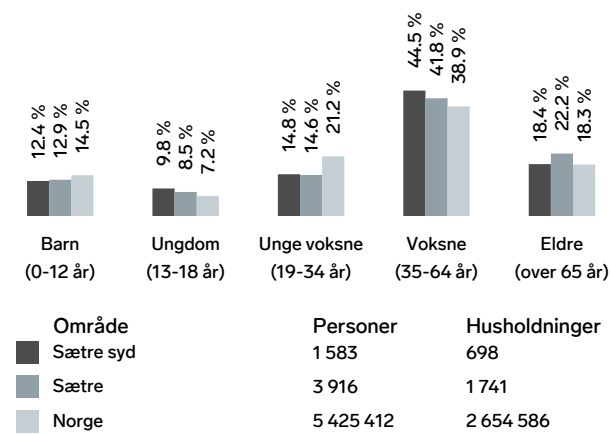
Godt vennskap 69/100



## Kvalitet på skolene

Bra 55/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Slingrebekken barnehage (0-5 år) 75 barn	8 min	0.7 km
Ødegården Barnehagedrift (1-5 år) 90 barn	7 min	4.6 km
Askeladden Steinerbarnehage (1-5 år) 49 barn	6 min	5.6 km

## Dagligvare

Kiwi Sætre	19 min
Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	20 min 1.8 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel



## Støynivået

Lite støynivå 92/100



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



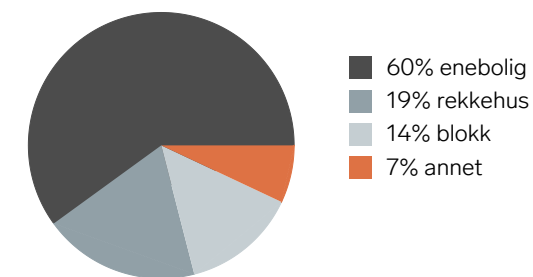
## Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

Sætrehallen Aktivitetshall, ballspill, sandhåndball	19 min	1.3 km
Sætre skole Ballspill	26 min	1.9 km
Trento Hurum/Røyken	9 min	

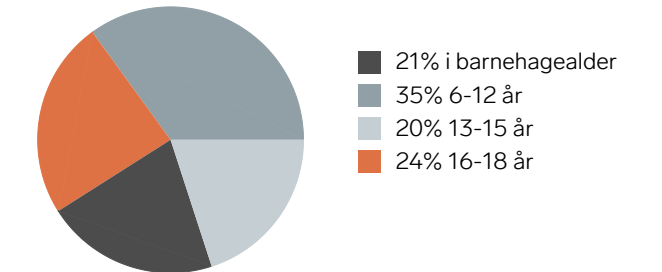
## Boligmasse



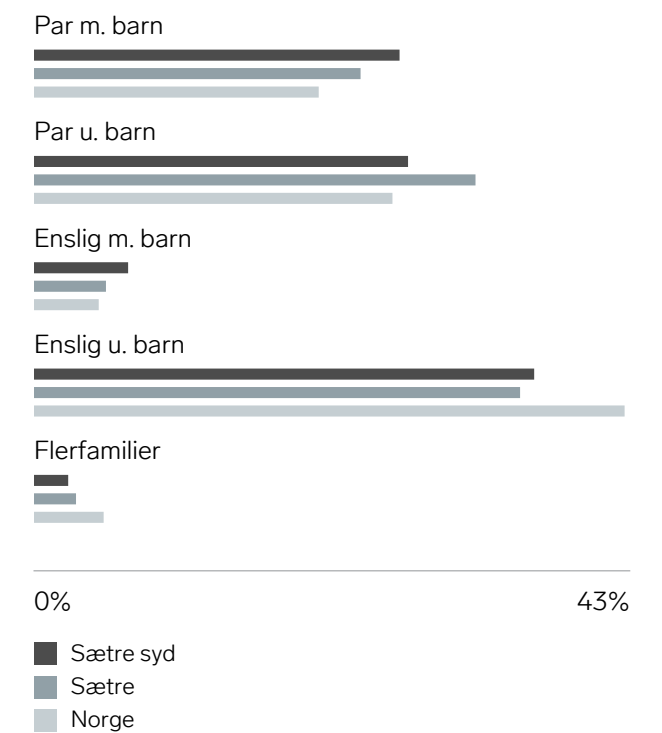
## Varer/Tjenester

Sætre Nærserver	19 min
Boots apotek Sætre	19 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

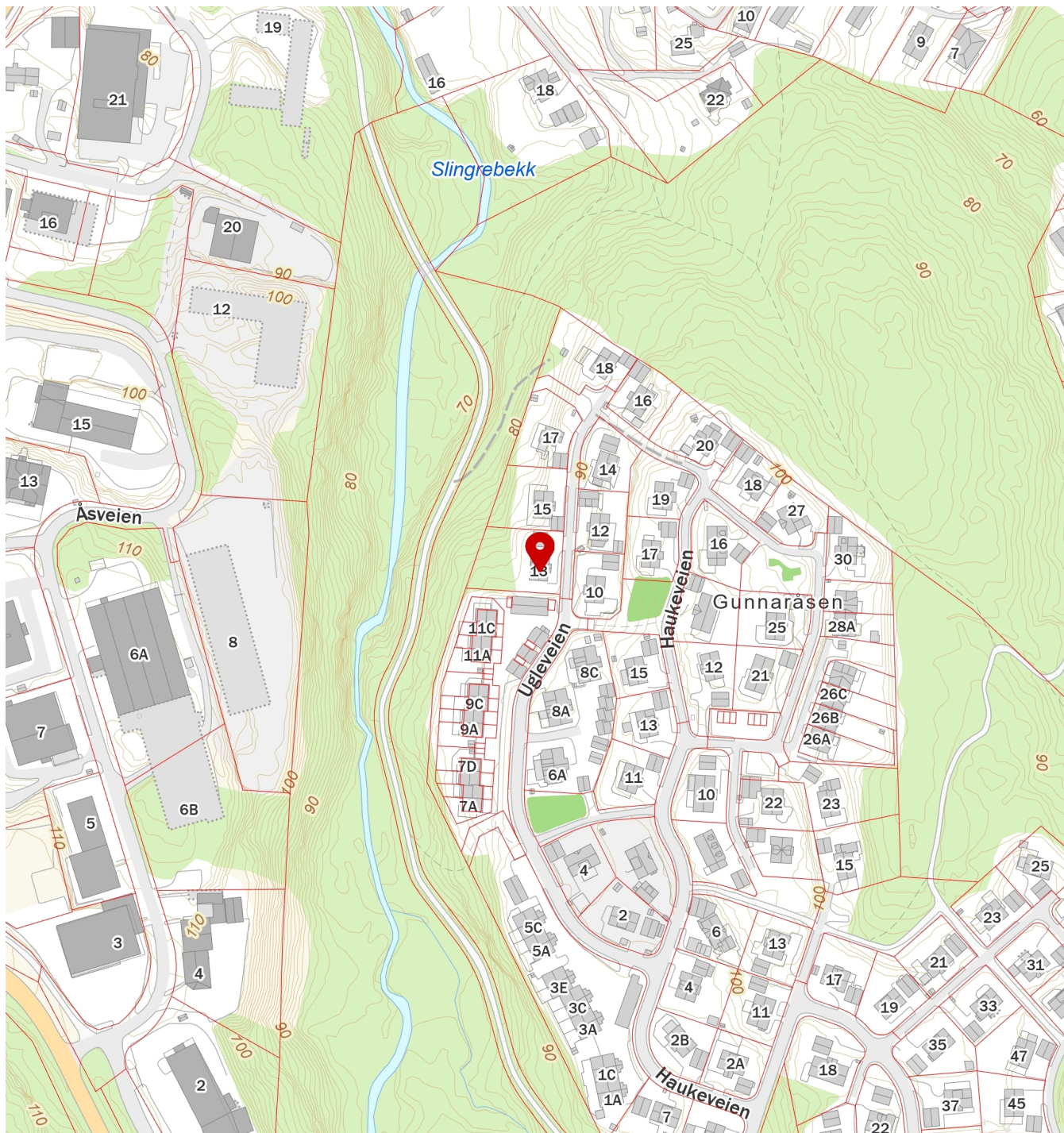
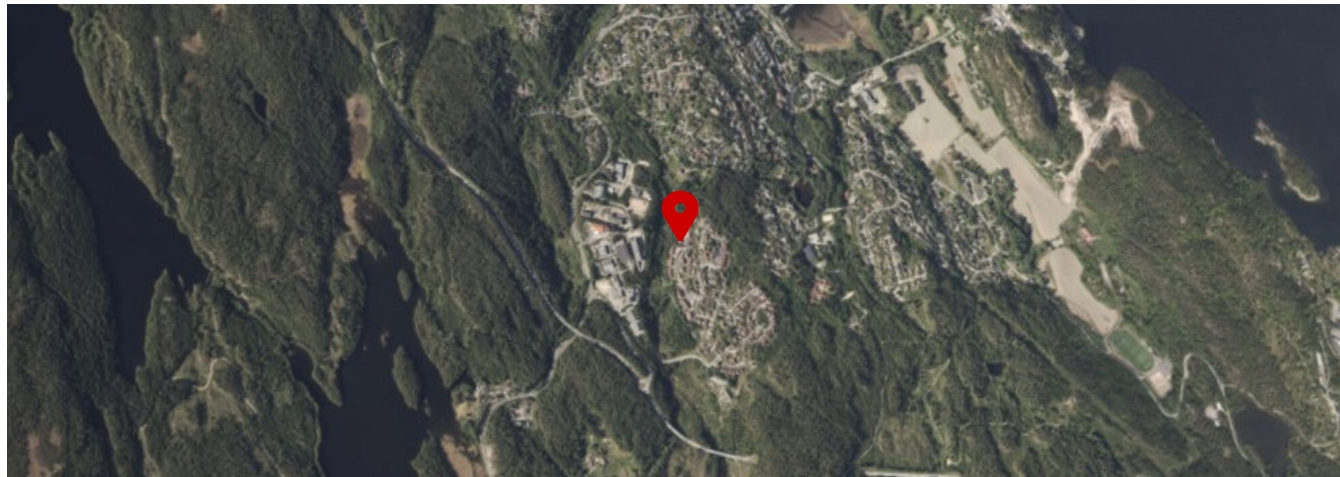


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



# Tilstandsrapport

## Enebolig

Ugleveien 13  
3475 SÆTRE  
Gnr./Bnr.: 301/445  
Asker kommune

Rapportdato: 03.06.2026  
Befaringsdato: 28.05.2026  
Referansenummer: 15082429

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 184 m<sup>2</sup> (BRA-i: 153 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 184 m<sup>2</sup> (BRA-i: 153 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)
-  E-post: [boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:

-  Amund Kjeldsaas
-  99617222

## Rapportens innhold

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

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

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

## Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningssmyndighetene (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 krepkjelleren 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	28.05.2026
Referansenummer	15082429
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0111
Hjemmelshaver/selger	Johnny Brovoll og Heidi Brovoll-Bø
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas
Tilstede på befaringen	Johnny Brovoll
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	03.06.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Ugleveien 13
Postnummer/sted	3475 SÆTRE
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	301/445
Tomt	Eiet tomt: 1273 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2002		

### Tomtebeskrivelse

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

### Byggemåte

Bolig oppført i 2002. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. 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 karm av tre. Terrassedør med karm av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet og gasspeis.

### Boligen inneholder

- etasje: entré/hall, soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stue/spisestue.
  - etasje: loftstue, bad og tre soverom.
- Adkomst til steinbelagt uteplass fra stue.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Våtrom - Bad 2.etasje		Overflater gulv	10	
		Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
Våtrom - Vaskerom		Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger	11	
		Sanitærutstyr og innredning	11	
Kjøkken		Vannrør	11	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	12	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	13	
Yttertak		Tekking (med tilhørende beslag)	13	
Andre byggverk - Garasje		Vinduer, dører og porter	14	

## 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

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

### Skjønnsvurderinger

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

## Arealberegninger

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	95	31		126	37
	Entré/hall, soverom, vaskerom, bad, kjøkken og stue/spisestue	Garasje			Steinbelagt uteplass
2.etasje	58			58	
	Loftstue, bad og tre soverom.				
SUM	153	31		184	37
<b>Total bruksareal: 184 m<sup>2</sup></b>					

### Kommentar til arealmålingen

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 68 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 58 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m<sup>2</sup>.

Arealet på loft i garasje måles til 19 m<sup>2</sup> (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.



## Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringsdagspunktet 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 befaringsdagspunktet som blir kontrollert, og den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 26.05.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 06.08.01
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan
Energiattest	Ikke relevant
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende montering av ny kjøkkenarmatur og nytt toalett i 2026. Fremlagt dokumentasjon vedrørende utvendig maling av boligen i 2026. Fremlagt dokumentasjon på service av gasspeis/gassanlegget i 2026. Fremlagt dokumentasjon vedrørende montering av ny kjøkkenventilator.
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 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 22.12.2025 og 12.05.2026.  For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

## Rapport

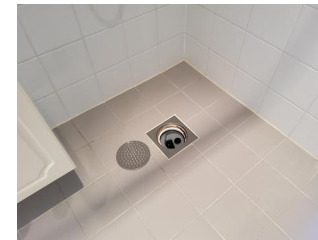
### Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjhjørne med forheng. Gulvstående toalett montert nytt i 2026. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil 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 - Lekkagesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	
 TG 1	Overflater gulv  Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	Det er registrert mindre tegn til riss i flisfuger ved dusjsonen. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.  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. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger  Sanitærutstyr og innredning	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, uttetheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.  Innredningen har noe slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende ved dusjsonen). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling






Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

## Våtrom - Bad 2.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.




 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	
 TG 1	Overflater vegger	Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Utført kontroll i tiliggende 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. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Overflater gulv	Det er registrert bom (hulrom med påfølgende riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
	Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger	Vannrett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling

## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv. Malte veggflater. Malte flater i himling. Gulvstående servantinnredning. Vegghengt servant med armatur. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.




 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 - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon	
 TG 2	Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger	Vannrett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
 TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgangen mellom sluk og vannrett sjikt er uoversiktlig på grunn av plasseringen under innredning, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.
	Kontroll i tiliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



## Kjøkken

Kjøkken fra byggeår. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Nytt armatur montert i 2026. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert oppvaskmaskin og komfyr. Vegghengt ventilator montert ny i 2026. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte fronter. Glatte fronter.

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



## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår.  
Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.  
Vanninntaksrør i plast.  
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.  
Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er plassert ved hall.  
Fordelerstamme for rør-i-rør system er plassert på vaskerom.  
Varmtvannsbereder på 198L fra byggeår plassert på vaskerom.  
Sentralstøvsuger plassert på vaskerom.  
Gasspeis i stue.  
Mekanisk avtrekksventilator for våtrom, plassert på kaldloft. Avtrekksvifte til radon plassert på kaldloft.

 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 - Innvendig stakeluke - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Gassinntallasjoner (forenklet vurdering) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
 TG 1	Gassinntallasjoner (forenklet vurdering) <b>Boligen har gasspeis på stuen. Gassanlegget er fra boligens byggeår. Ifølge huseier har det vært en pågående serviceavtale på anlegget, og det har blitt gjennomført årlig kontroll. Dokumentasjon fra RSM Gas service fremlagt. Siste service utført i 2026.</b>


## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
 TG 1	Overflate vegg <b>Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornyng av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.</b>
	Innerdører <b>Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.</b>



## Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Ingen adkomst.

 TG 2	Inspeksjonsmulighet <b>Kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet ingen tilkomstmulighet. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.</b>
--	---



## 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 <b>Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).</b>


## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  1.etasje - 2.etasje
 TG 1	1.etasje <b>På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.</b>



## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning. Selger opplyser at boligen samt garasje er nymalt i 2026 med Nordsjø One Super Tech (16 års garanti). Malerarbeid er utført av Malermester Rune Janjak.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufiting av ytterkledning - Gnagersikring
--	---



## Vinduer og ytterdører

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

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Vinduer og omramming - Takvinduer
 TG 2	Ytterdører og omramming <b>Det registreres følgende avvik på terrassedør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</b>


## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein. Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner
 TG 2	Tekking (med tilhørende beslag) <b>Det gjøres oppmerksom på at det registreres enkelte knekte takstein i gradrenne. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet for tekkingen. Foreslått tiltak er lokal reparasjon/utskiftning.</b>


## Terrasse / platting

Utgang fra stue til steinbelagt uteplass på ca 37 m2.

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


## Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

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


## Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Tilnærmet flat tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann
--	---


## Stikkledninger og tanker


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

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

## Andre byggverk - Garasje

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Ifølge huseier har konstruksjonen isolerte vegger og tak. ( 1 2. etasje).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold
--	---

 TG 2	Vinduer, dører og porter  Porten viser tegn til slitasje, og begynnende tegn på skader/nedsett funksjon. Porten har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for videre nedsett funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
--	---

## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

[Nei](#)

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige.

### Spørsmål stilt til eier

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

[Ja](#)

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

[Byggeår](#)

Forekommer det at sikringer løses ut:

[Nei](#)

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

[Nei](#)

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

[Ja](#)

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

[Nei](#)

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

[Nei](#)

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

[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 bygningsakkyndige

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

[Soverom - 1.etasje](#)

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 bygningsakkyndiges 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 byggetillatelsen.

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

Nei

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspiktige 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 byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske 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 branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei

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

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

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

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

#### Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

### Radon

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

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

Ja

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Radonmåling ikke fremlagt men det er etablert radon avtrekk/vifte.

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

Nei

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

Ikke relevant

#### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

### Geologiske forhold

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

#### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig

inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leker 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, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, 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.

## Frem Eiendomsmegling



# Egenerklæring

Ugleveien 13, 3475 S.ÆTRE

25 May 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ugleveien 13	Ugleveien 13	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**

Ja  Nei

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

**Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte eieren boligen?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49, 13982740

### Informasjon om selger

Selger

Brovoll, Johnny Kai

### 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.

Amund Kjeldsaas

Signatur bygningssakkyndig:


Mobil: 99617222



## Egenerklæringskjema

Name: Johnny Kai Brovoll  
Date: 2026-05-25

Identification

 Johnny Kai Brovoll

### Egenerklæring

#### A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Dette er dødsbo etter vår mor, som har bodd i boligen siden den ble oppført. Det er begrenset hva min søster og jeg kjenner til om boligen siden vi selv aldri har bodd i boligen. Min søster og jeg står begge som likeverdige selgere av boligen, med en halvpart hver (50/50). Her er en beskrivelse av det vi er kjent med om boligen og eiendommen.

Bolig og garasje er nymalt i mai 2026 av malermester Rune Janjak. Info i boligmappe.

Ny wc på bad 1. etg. og nytt blandebeholder på kjøkken ble installert av Hurum rør i mai 2026.

Ny avtrekksvifte over stekeplate kjøkken, ble installert mai 2026. Det ble i den forbindelse installert ny avtrekkskanal ut gjennom yttervegg. Ny flertrinns bryter for avtrekk i bolig ble montert på vegg i kjøkken. Arbeidene ble utført av Viken Elektro.

Garasje er rettet opp etter skjevhet, som følge av tung/skjev snolast. Arbeidet ble utført av Igland garasjen i 2025.

Etter oppretting er garasjen fortsatt ikke i lodd/vater. Garasjegulvet har motfall. Vann renner inn på garasjegulvet ved betydelig eller vedvarende nedbør. Garasjegulvet har spekker i betongen. Treverk på levegg bak garasje og gjerdet ved innkjøring og mot garasjen, er slitt og noe angrepet av råte. En av plankene på venstre side ved inngangspartiet har noe råte nederst. Vindussprosser til alle vinduer står i garasjen. Disse trenger oppussing /grunning/maling. Belegningsstein rundt huset er med årene blitt noe ujevn. Dette er utbedret enkelte steder. Thuja hekk mot den lange nabogarasjen (sør) og slyngplanter mot steinmur ved nabogarasje (sør), tilhører naboeiendommen. Thujahekken har likevel blitt vedlikeholdt av Ugleveien 13, (vår mor) fordi hekk/beplantning ble oppført som en kompensasjon fra Block Watne i sin tid, da de plasserte garasje kun 3 meter fra eiendomsgrensen. Formålet med thujahekken var å skjule steinmur/garasje for å gi et bedre visuelt uttrykk.

### 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 70921776



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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 301, Bruksnr 445	<b>Kommune:</b>	3203 Asker
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	2304 Sætre syd
Veiadresse:	Ugleveien 13, gatenr 31299 3475 Sætre	<b>Valgkrets:</b>	14 Sætre
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	1070401 Nordre Hurum
		<b>Tettsted:</b>	2165 Sætre

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	14.05.2000	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 273,4 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

## Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Johnny Kai Brovoll

25/05-2026  
22:03:11

BankID OIDC  
High

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/301/445	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3203/301/445	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 14.05.2000 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	3203/301/440 3203/301/445	-1 274,6 1 274,6

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ugleveien 13	Bolig	128,0	Kjøkken	4	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.08.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	128,0	Igangset.till.:	06.08.2001
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	128,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.04.2002
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	21927732			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		95,0		95,0				
L01			33,0		33,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.08.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.08.2002
Energikilde:		BRA annet:	35,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	35,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.06.2003
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	21929778			Antall etasjer:	1

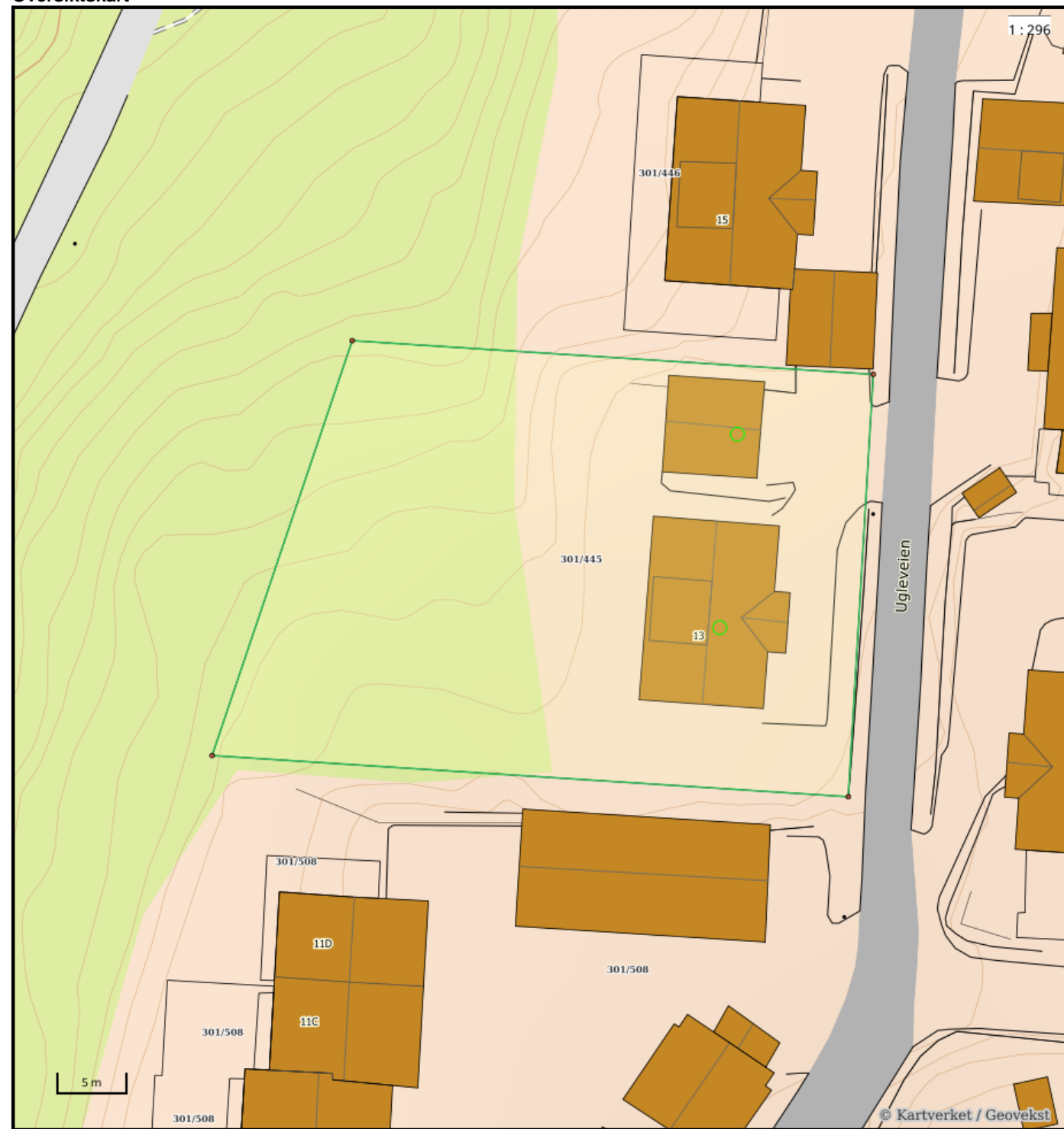
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				35,0	35,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

**Areal og koordinater**

**Areal:** 1 273,40m<sup>2</sup> **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 615 802,51	586 053,40	31,56m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 615 833,20	586 060,76	37,61m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 615 834,17	586 098,36	30,48m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 615 803,70	586 099,31	45,93m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

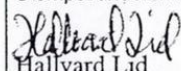
**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Midlertidig brukstillatelse			
Kommune		Saksnr	Løpenr
HURUM KOMMUNE Teknisk Sektor  3482 TOFTE		01/01079	02/5926
		Eiendom/byggested Ugleveien 13	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
1	445		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
<b>Block Watne AS</b> <b>Pustutveien 18</b> <b>1396 BILLINGSTAD</b>	<b>Block Watne AS</b> <b>Pustutveien 18</b> <b>1396 BILLINGSTAD</b>

Spesifikasjon			
Tiltak/byggets art <b>Ny enebolig</b>			
Tillatelsen omfatter <b>Hele eiendom 1/445 uten fellesareal.</b>			
Vedtatt fattet av	Saksnr. STS	Vedtatt dato	Dok nr.
<b>Delegasjon</b>		<b>06.08.01</b>	<b>01/01844 - 3</b>
Vannmåler nummer: 41303961			
Merknader: Ingen			

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
TOFTE	06.06.02	 Hallvard Lid

Kopi til	
Hurum Likning og Folkeregister	Postboks 113 3475 SÆTRE
KomFakt	

Gebyr kr.540, regning vil bli sendt.

HURUM KOMMUNE  
 Teknisk sektor  
 Bygg- og oppmålingsseksjon  
 3482 Tofte  
 Tlf. 32 79 20 50, Fax 32 79 20 99



Teknisk sektor  
Bygg- og oppmålingsseksjonen

Jacob Brovoll  
Ugleveien 13  
3475 SÆTRE

Saksbeh.: Monica S Strandman  
Dir.tlf.:  
Telefax: 32 79 20 99  
DS utv.nr 072/02  
Vår ref.: 02/01725-2  
Arkivkode: 1/445  
Vår dato: 28.08.02

Gnr.1 bnr.445 - Godkjent melding om bygging av dobbeltgarasje  
Tiltakshaver: Jacob Brovoll

Meldingen gjelder oppføring av garasje, og ble tatt til følge av bygningsmyndigheten den 28.08.02 Det foreligger ingen protester til meldingen.

Meldingen er behandlet og tatt til følge som tiltak etter plan- og bygningsloven § 86 a.

Denne melding er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresser.

Det er tiltakshaver sitt ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i-, og i medhold av plan- og bygningsloven. Tiltakshaver er også ansvarlig for at arbeidene utføres i samsvar med annen lovgivning. Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato.

Kommunen er pålagt å sende melding til GAB- registeret om når arbeidet igangsettes og er ferdig. I den forbindelse bes De gi melding til kommunen, på telefon, Fax eller E-mail.

Med hilsen

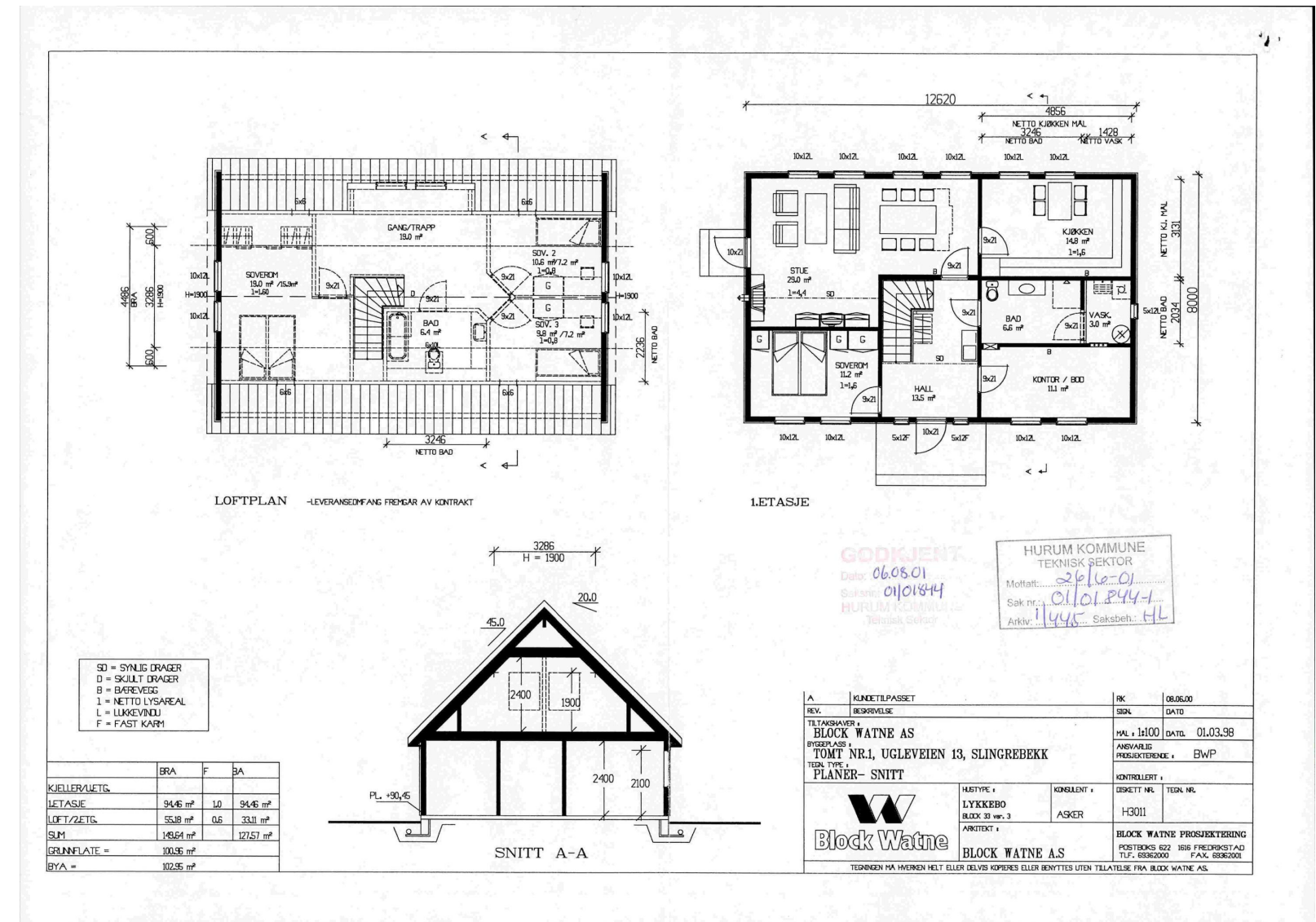
*Kolbjørn Fløystad*  
Kolbjørn Fløystad  
seksjonsleder

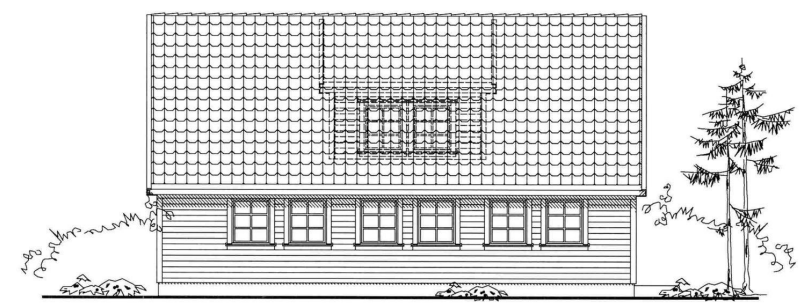
*Monica Strandman*  
Monica S Strandman  
avdelingsingeniør

Gebyr saksbehandling kr.  
Meldingsaker 1 kr 2 000,00 kr 2 000,00

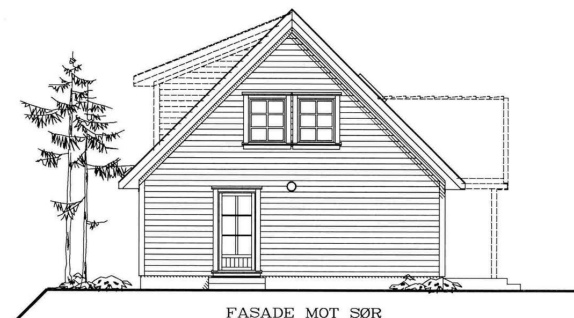
,- regning ligger vedlagt.

RÅDMANNEN/ORDFØRER	KULTUR, OPPVEKST, SOSIAL	HELSE OG OMSORG	LANDBRUK	TEKNISK
Postboks 23	Postboks 143	Bjørnstadvn. 2	Postboks 70	Ø.Skoledalen 12
3491 Klokkarstua	3476 Sætre	3480 Filtvet	3476 Sætre	3482 Tofte
Tlf: 32 79 71 00	32 79 24 00	32 79 23 70	32 79 17 00	32 79 71 00
Faks: 32 79 71 01	32 79 24 39	32 79 63 88	32 79 05 45	32 79 20 99
Org.nr: 964963193				
Bankgiro: 2240.05.60645	Kontomr. skatt: 7855 05 06288	E-mail adresse: postmotak.tek@hurum.kommune.no		





FASADE MOT VEST



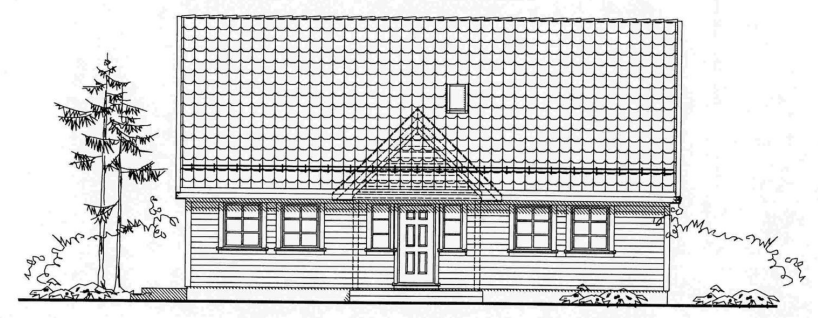
FASADE MOT SØR

GODKJENT  
 Dato: 06.05.01  
 Saknr: 01/0844  
 HURUM KOMMUNE  
 Teknisk Sektore

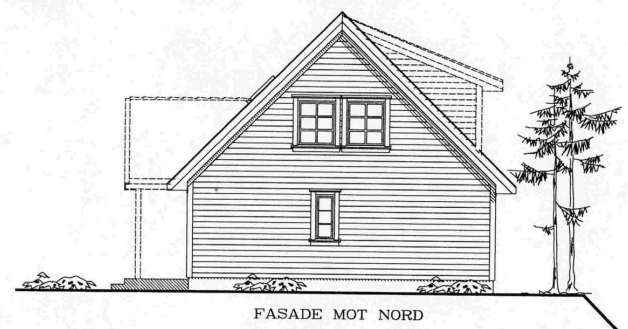
A	KUNNETILPASSET	RK	06.06.00
REV.	BESKRIVELSE	SEN	DATE
	BLOCK WATNE AS	MÅL 1:100	DATE 01.03.99
TELTAGSNER	BYGGEPLASS	ANSVARLIG	PROSJEKTERENDE
	TOMT NR.1, UGLEVEIEN 13, SLINGREBEKK		BWP
TEGN. TITTEL	FASADER	KONTROLLERT	
		DRUKTET NR.	TEGN. NR.
		H3011	
		BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
		POSTBOKS 622 168 FREDRIKSTAD	
		T.F. 6582000 FAX 6582001	
BLOCK WATNE AS TEIENEN PÅ HVORNEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

SPROSSER	
VINDU	UTENPALLIGENDE SPROSSER
BÅRGANGSDØR	
BALKONDØR	
TERRASSELØR	UTENPALLIGENDE SPROSSER
HØVEDINGANGSDØR	

- PLANERT TERRENG
- - - NAVARENDE TERRENG
- ≡≡≡ SNØFANGER



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

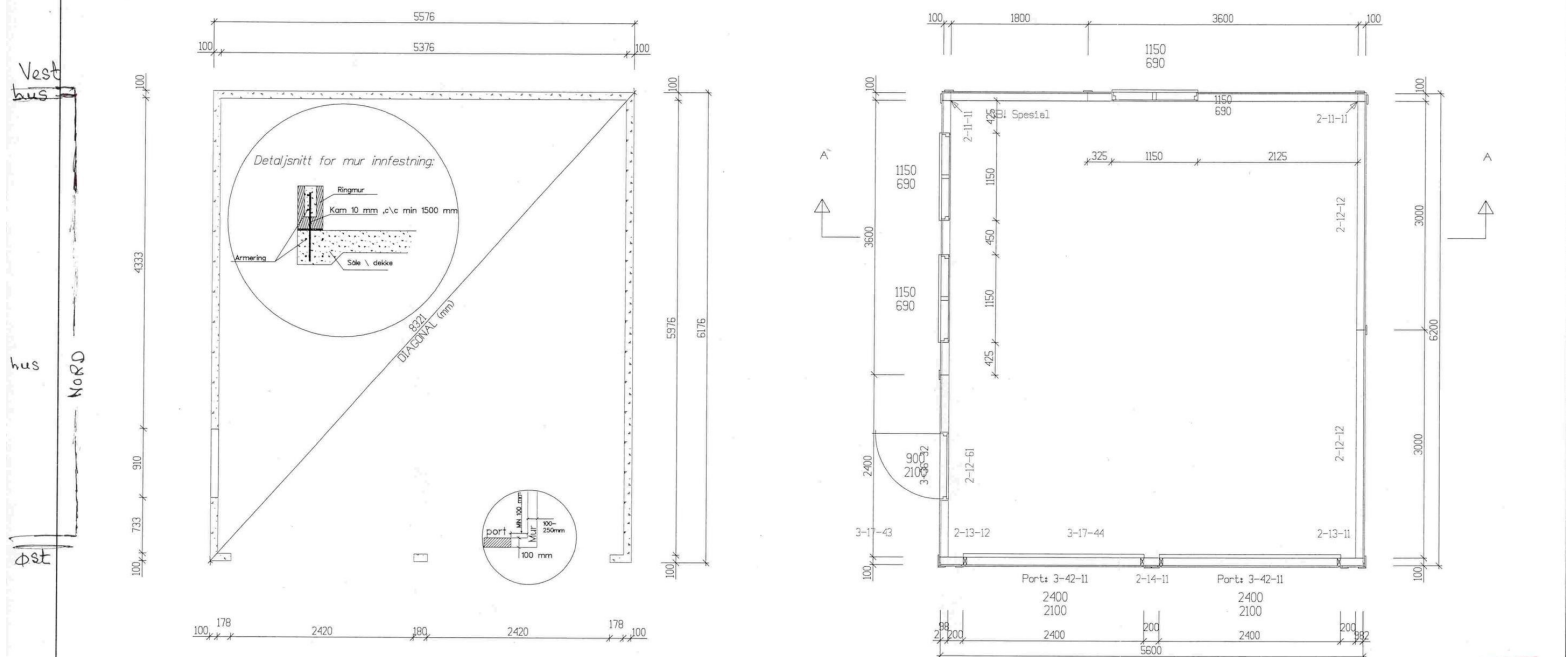
GODKJENT  
 Dato: 06.05.01  
 Saknr: 01/0844  
 HURUM KOMMUNE  
 Teknisk Sektore

A	KUNNETILPASSET	RK	06.06.00
REV.	BESKRIVELSE	SEN	DATE
	BLOCK WATNE AS	MÅL 1:100	DATE 16.06.99
TELTAGSNER	BYGGEPLASS	ANSVARLIG	PROSJEKTERENDE
	TOMT NR.1, UGLEVEIEN 13, SLINGREBEKK		BWP
TEGN. TITTEL	FASADER	KONTROLLERT	
		DRUKTET NR.	TEGN. NR.
		H3011	
		BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
		POSTBOKS 622 168 FREDRIKSTAD	
		T.F. 6582000 FAX 6582001	
BLOCK WATNE AS TEIENEN PÅ HVORNEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

SPROSSER	
VINDU	UTENPALLIGENDE
BÅRGANGSDØR	
BALKONDØR	
TERRASSELØR	UTENPALLIGENDE
HØVEDINGANGSDØR	

- PLANERT TERRENG
- - - NAVARENDE TERRENG
- ≡≡≡ SNØFANGER

Prod.	Dato	Sign.

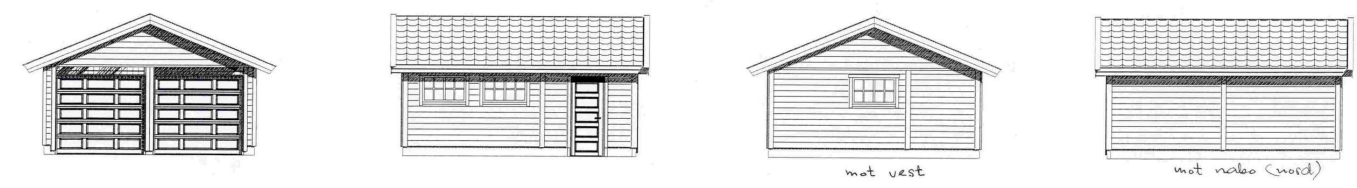


- Grunnmurshøyden må være 25 cm over ferdig gulv.
- Bredden på muren i forkant må være 10 cm
- Toppen av ringmuren må være i vater

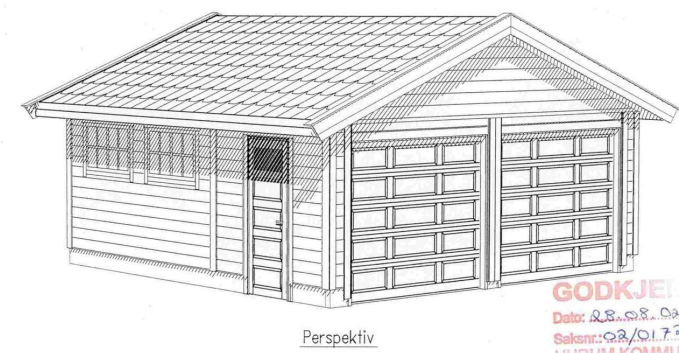
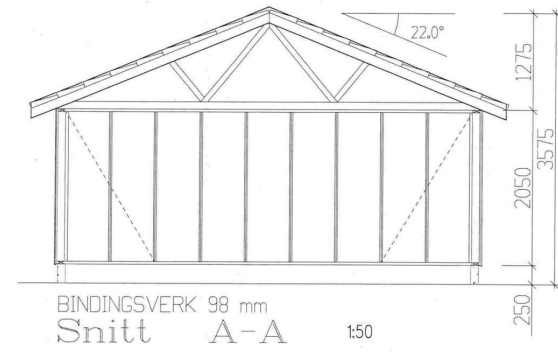
Plan Grunnmur

Plan Elementer

**GODKJENT**  
 Dato: 28.08.02  
 Saksnr: 02/01725-2  
**HURUM KOMMUNE**  
 Teknisk Seksjon



Fasade Plan



Perspektiv

**GODKJENT**  
 Dato: 28.08.02  
 Saksnr: 02/01725-2  
**HURUM KOMMUNE**



# Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 08.05.2026

## Planopplysninger

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

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	301	<b>Bruksnr.</b>	445	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ugleveien 13, 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.

<b>Id</b>	2020100						
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035						
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	13.06.2023						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 273 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Boligbebyggelse,Nåværende</td> </tr> <tr> <td><b>Områdenavn</b></td> <td>SB</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	1 273 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	SB
<b>Delareal</b>	1 273 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende						
<b>Områdenavn</b>	SB						

<b>Delareal</b>	1 273 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	#9 Nullvekst sør
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	06282220				
<b>Navn</b>	DEL FELT 1, SLINGREBEKK				
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan				
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan				
<b>Ikrafttredelse</b>	12.08.1999				
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9765/06282220_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9765/06282220_Bestemmelser.pdf</a>				
<b>Delarealer</b>	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 273 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Boliger</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	1 273 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Boliger
<b>Delareal</b>	1 273 m <sup>2</sup>				
<b>Formål</b>	Boliger				

## **BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPAN FOR SLINGREBEKK, DELFELT 1**

### **Reguleringsbestemmelser for Slingrebekkk gjelder:**

*Etter kommunestyrevedtak 16.06.15 sak 45/25, endres boligområder med tillatt BYA = 20 % til BYA = 25 % og BYA = 25 % til BYA = 30 %.*

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SLINGREBEKK**

**Revidert etter mindre vesentlig endring, vedtatt av Utviklingsutvalget den 27.08.02**

### **1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

### **2 REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til:

<b>1</b>	<b>Bygeområder</b>	<b>(Pbl. § 25.1)</b>
	Frittliggende boliger	<b>B1-B13, B15-B20, B25</b>
	Konsentrert boligbebyggelse	<b>B14, B21-24</b>
<b>2</b>	<b>Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25.3)</b>	
	Kjøreveier	
	Gang- og sykkelstier	
<b>3</b>	<b>Spesialområder</b>	<b>(Pbl. § 25.6)</b>
	Returpunkt, kommunalteknisk	<b>KT</b>
<b>4</b>	<b>Fellesområder</b>	<b>(Pbl. § 25.7)</b>
	Felles lekeplasser	<b>L1 – L8, F1 – F7</b>
	Felles trafikkarealer	<b>T1 - T2</b>
	Felles avkjørslr.	

### **3 FELLESBESTEMMELSER**

Planområdet skal inndeles i delfelt. Det skal utarbeides bebyggelseplan for hvert enkelt delfelt og det skal søkes om byggetillatelse for hvert enkelt delfelt i den takt utbygging skal skje.

Før bebyggelseplaner innleveres, skal det foreligge godkjent plan for bevaring av enkelttrær, grupper av trær samt bevaring av viktig skogbunnvegetasjon. Kommunen kan opprette en bøteleggingsplan ved skade på bevaringsobjekter.

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme flukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Ved utarbeidelse av bebyggelseplaner skal alternative energikilder vurderes.

Kommunen, v/bygningsrådet kan til enhver tid ta avgjørelser om takformer og størrelse og utforming av disse.

Hovedtrekk i fargevalg skal bestemmes av bygningsrådet. Sterkt lyse farger og signalfarger tillates ikke.

Under prosjektering og utføring av bebyggelse skal det velges miljøvennlige materialer og energibesparende løsninger. Disse skal ivareta miljøet ute og inne.

Alle nye bygg skal konstrueres slik at man unngår et eventuelt radonproblem.

I spesielt utsatte områder skal man ta spesielle forhåndsregler ved å legge ned et perforert slangesystem i løsmassen under konstruksjonen. Dette kan man senere koble til avtrekk til friluft.

Store vindusflater plasseres mot sør og små mot nord for å utnytte solvarmen. Ved plassering av store vindusflater mot nord, skal det benyttes egnede energiglass.

Det skal benyttes miljøvennlige materialer som ivaretar inneklime. Dette gjelder også ved bruk av kjemikaliebaserte produkter som for eksempel maling. Det skal legges til rette for installering av ventilasjonsanlegg med varmevekslereffekt og sentralstøvsuger.

Det skal monteres vannbesparende toaletter og det skal legges ti rette for kildesorteringsløsning på kjøkken tilpasset Hurum kommunes kildesorteringsanlegg.

Det skal benyttes og legges til rette for bruk av fremtidige miljøvennlige og energibesparende løsninger. Kommunen kan til enhver tid kreve at gjeldende normer og forskrifter for miljøtilpassing og energibesparende tiltak følges.

Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, særlig i de indre kjerneområder i et belte på 4 m på hver side av felles tomtegrense. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Der det graves, skal matjord avskaves og lagres for senere bruk på tomtene.

Det tillates ikke skjemmende lagring i området.

Avstand fra bygninger til ledningstraséer skal avpasses til kommunale vedtekter.

Hvis det under arbeid skulle dukke opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen straks varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8.2.

### **4 BYGGEOMRÅDER, FRITTLIGGENDE BOLIGER, B1 – B13, B15 – B20, B25**

I byggeområdene tillates oppført frittliggende eneboliger i inntil 2 etasjer evt. med underetasje der forholdene ligger til rette for det, innenfor de viste byggegrenser. Det kan være knevegg på maksimalt 0,7 m i 2. etasje. Underetasje tillates innredet som hybelleilighet.

Før det kan oppføres boliger samt fradeles tomter til disse, må bebyggelseplan med tomtedeling være godkjent. Slik plan må senest behandles samtidig med søknad om fradeling av tomtene.

Maks. mønehøyde skal være 8.0 m, målt fra gjennomsnittlig tilbakefylt terreng. For byggeområdene **B1-B3-B4-B6-B18 og B20** kan mønehøyden være 8,5 m. Bebyggelsen skal ha saltak og takvinkel skal være mellom 27 og 45 grader. Møneretning skal være parallelt med eller vinkelrett på boliggate. Bygninger i samme gruppe eller gatelinje skal ha samme takvinkel. Takene kan ha takopplett eller ark med annen takvinkel.

Det kan oppføres carport/garasje i en etasje for inntil 2 biler. Hver boligenhet skal ha minst 2 biloppstillingsplasser inkl. garasje. Garasje kan legges i tomtegrense ved sammenbygging av nabogarasje, 1 m fra nabogrense som frittliggende eller 4 m fra nabogrense sammenbygd med bolig. Ved avkjørsel vinkelrett på veg, skal det være min 6 m mellom garasjeport og tomtegrense mot vei. Garasjeplassering skal være vist på situasjonsplan, selv om den ikke oppføres samtidig med bolig.

Det skal benyttes tre som hovedmateriale i fasader. Undermurer kan forblendes.

BYA skal ikke overstige 20 %.

#### **5 BYGGEOMRÅDER, KONSENTRERT BEBYGGELSE, B14, B21 – B24**

I områdene tillates oppført konsentrert boligbebyggelse i form av flerfamiliehus i inntil 2 etasjer evt. med underetasje der forholdene ligger til rette for det, innenfor de viste byggegrenser. Boligene kan oppføres som rekkehus eller kjedehus. Carport eller garasje samt bod kan brukes som koblingselement mellom boliger eller oppføres som fellesanlegg. Hver bolig/leilighet skal ha minst 2 biloppstillingsplasser inkl. carport/garasje.

Maks. mønehøyde skal være 8,0 m målt fra gjennomsnittlig tilbakefylt terreng. Bebyggelsen skal ha saltak, og takvinkelen skal være mellom 27 og 36 grader. Møneretning skal være parallelt med eller vinkelrett på boliggate.

Det tillates oppført utvendige felles boder som gruppe eller i forbindelse med inngangspartier. Disse skal plasseres slik at siktproblemer i forbindelse med adkomst ikke oppstår.

BYA skal ikke overstige 25 %.

#### **6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

I planområdet skal det anlegges offentlig kjørevei i henhold til denne plan. Kjøreveien skal ha 5,5 m asfaltert bredde og 1,25 m veiskulder, total bredde 8,0 m. Veien skal prosjekteres og anlegges etter gjeldende veinorm.

I planområdet skal det anlegges offentlig gang- og sykkelsti i henhold til denne plan med 2,5 m asfaltert bredde og 1,5 m veiskulder, total bredde 5,5 m. Gang- og sykkelstien skal prosjekteres og anlegges etter gjeldende veinorm. Gangstier kan ha grusdekke.

#### **7 SPESIALOMRÅDER, KOMMUNALTEKNISK, KT. RETURPUNKT**

I planområdet skal det avsettes areal for returpunkt med plass for kildesorteringsanlegg og snuplass for bringing og henting.

Arealet skal opparbeides, drives og vedlikeholdes av kommunen. Det tillates ikke privat parkering på området.

Trafokiosker.

På avsatte områder i planområdet tillates det oppsatt trafokiosker for strømforsyning. Kioskene tillates oppsatt utenfor byggegrense for bebyggelse.

#### **8 FELLESOMRÅDER, FELLES LEKEPLASSER, L1 - L8, F1 – F7**

Felles lekeplasser skal være felles for hele planområdet. Det kan ikke oppføres bygninger på områdene med unntak av mindre leskur og installasjoner som naturlig hører inn på en lekeplass. Arealet skal opparbeides av utbygger og utstyres med apparater og innretninger for variert lek for barn i alle aldre. Det skal være minimum en sandkasse, ett apparat for bevegelselek samt en sittebenk på hvert lekeareal.

Lekearealene innenfor hvert delfelt skal være ferdig opparbeidet før delfeltet tas i bruk.

Lekeareal L4 skal opparbeides til balløkke som vist på plan.

Fellesarealene F1 – F7 skal ikke opparbeides som ordinære lekeplasser men ha karakter av naturområder der lek er tillatt. Det tillates ikke å fjerne vegetasjon i disse områdene, bortsett fra kratt og lignende. F6 skal være adkomst til område utenfor planområdet. F7 kan opparbeides som parkområde med plass for sittebenk og beplantning. Eksisterende vegetasjon kan tynges.

#### **9 FELLESOMRÅDER, FELLES PARKERING, T1 – T2**

Områdene skal benyttes som felles parkering for byggeområdet B21 samt fellesparkering.

Det tillates oppsatt carporter eller garasjer i rekke i en etasje med maks takvinkel 22 grader. Områdene skal eies av grunneierne i de respektive byggeområdene.

Områdene skal være ferdig opparbeidet og asfaltert før de relevante byggeområder tas i bruk. Plassering av garasjer eller carporter skal være vist på bebyggelseplan.

#### **10 FELLESOMRÅDER, FELLES AVKJØRSLER**

Felles avkjørsler er vist på plankartet med egen skravur. Avkjørslene skal benyttes av de eiendommer som grenser inn til de respektive avkjørsler. I planområdet skal det anlegges felles avkjørsler med 3.5 m asfaltert bredde og 1,25 m veiskulder, til sammen 6,0 m bredde. Avkjørslene skal eies av de tilgrensende eiendommer og vedlikeholdes av felles interesseforeninger.

#### **11 DIVERSE.**

Avfallshåndtering.

Frittliggende eneboliger kan ha eget søppelstativ plassert på egen tomt maks. 10 m fra veikant. På felles parkeringsplasser for konsentrert bebyggelse skal 1 stk. parkeringsplass merkes for oppsetting av felles søppelcontainere dimensjonert for det antall leiligheter som den aktuelle felles parkeringsplass tilhører. Søppelcontainere skal bygges inn på enkel og funksjonell måte.

Postkassestativ

På egnede steder skal det settes opp felles enkle og funksjonelle postkassestativer. Stativene skal vises på bebyggelseplan for hvert enkelt delfelt.

Kommunens navn: **Hurum Kommune**

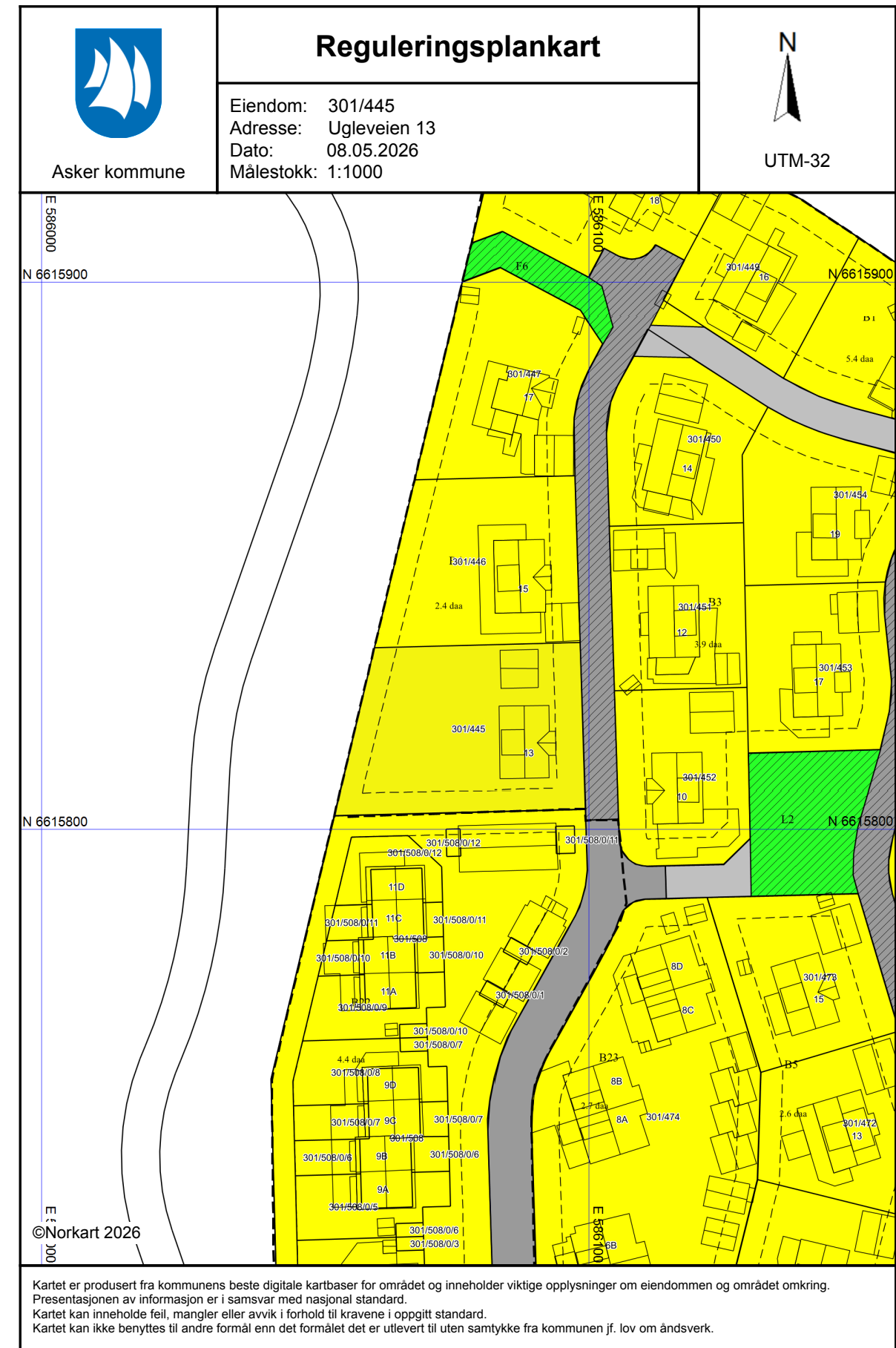
Reguleringsplanens navn: **Slingrebekk**

I medhold av § 27-2 nr 1 i Plan og Bygningsloven av 14 Juni 1985 nr 77 har **Det faste utvalg for plansaker i Hurum** i møte den **27.08.02**, sak nr. **065/02** vedtatt mindre vesentlig endring i denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Hurum den / - 2002

\_\_\_\_\_  
Ordfører



### Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2001*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal



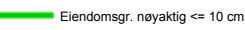
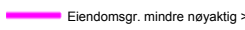
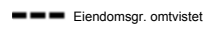

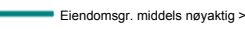
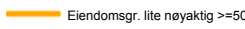
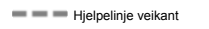

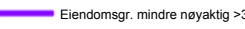
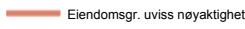
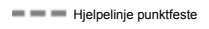
Asker kommune

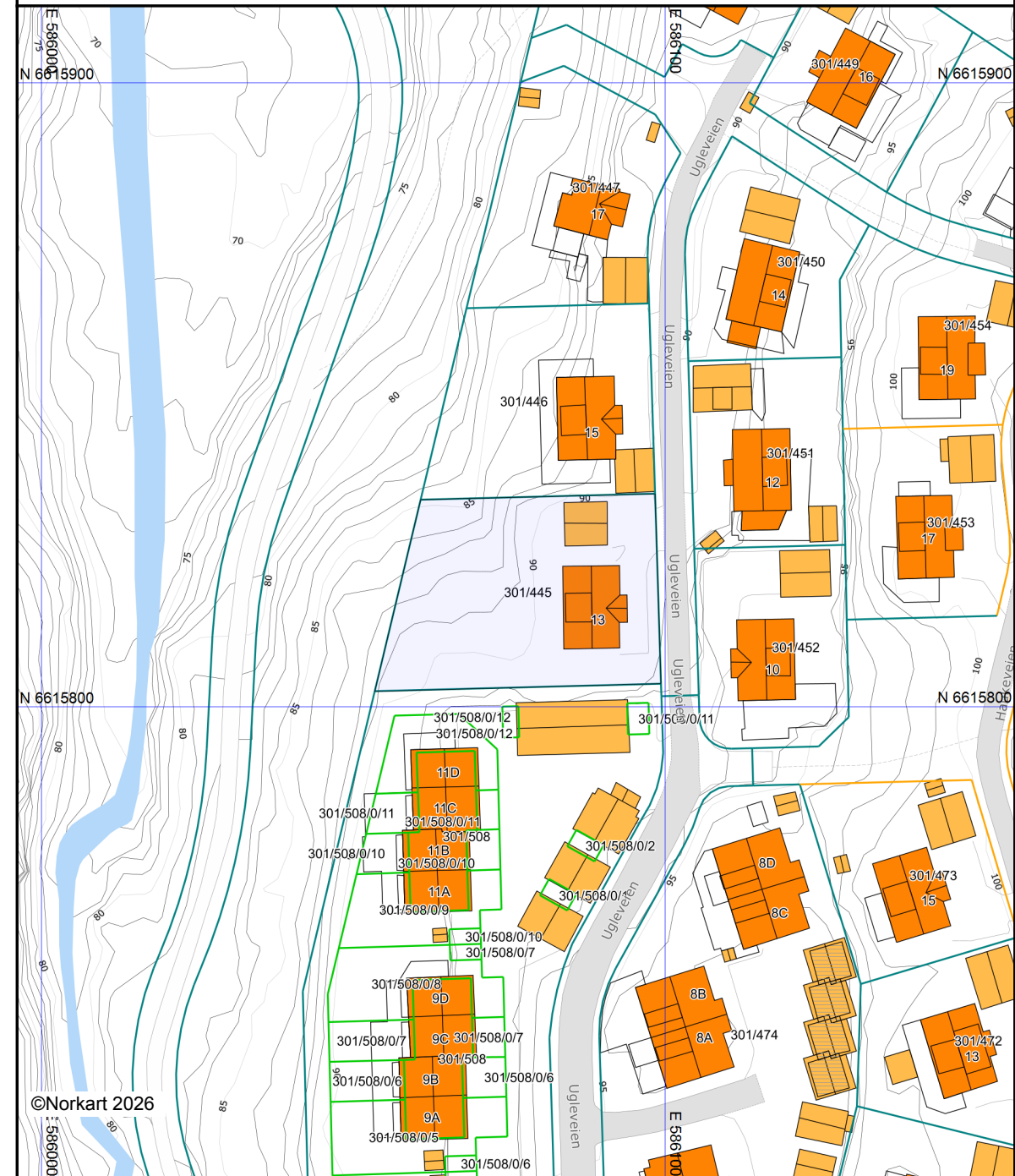
### Grunnkart

Eiendom: 301/445  
 Adresse: Ugleveien 13  
 Dato: 08.05.2026  
 Målestokk: 1:1000



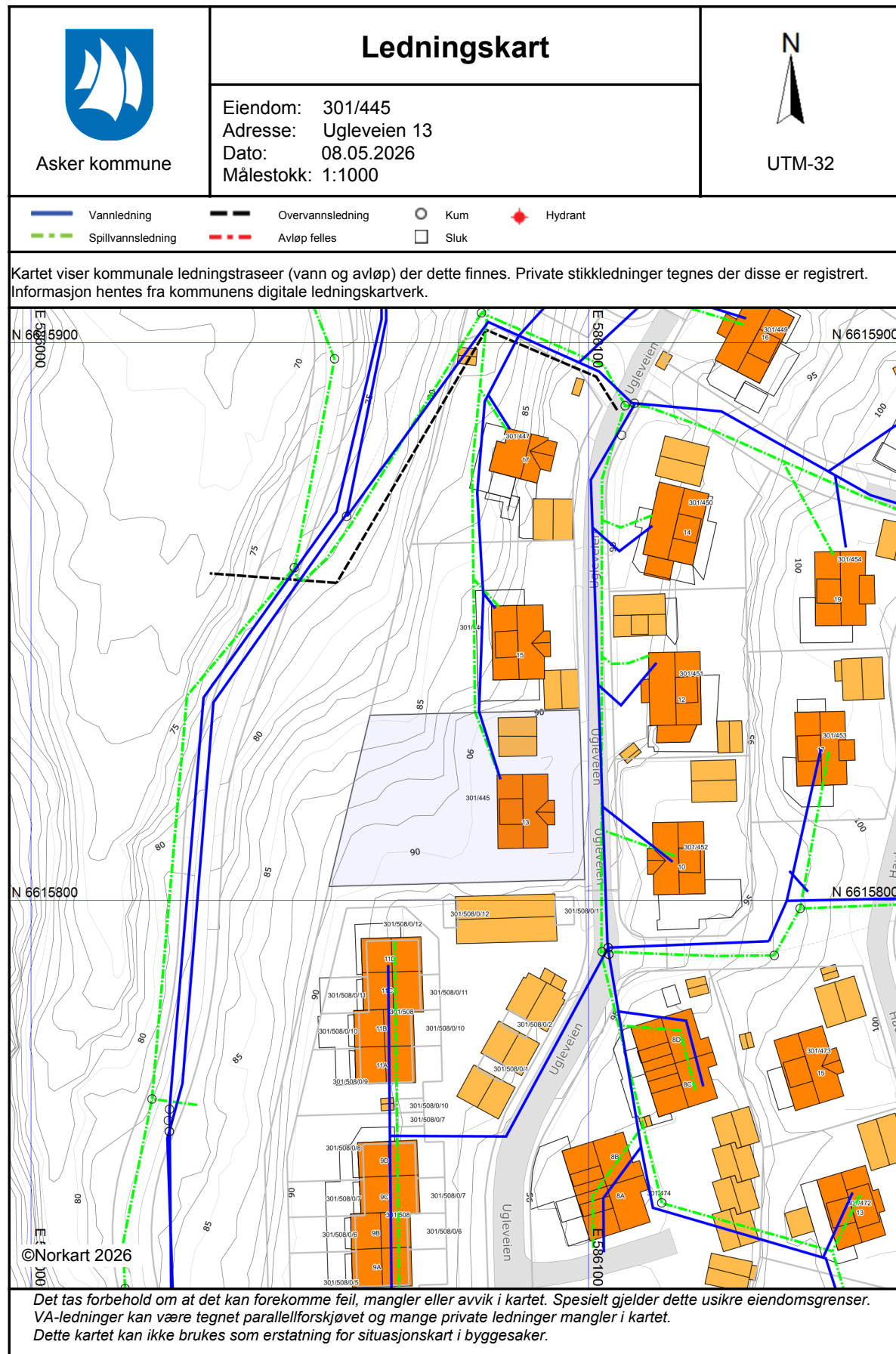
UTM-32

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           |  Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm |  Eiendomsgr. omtvistet   |  Hjelpelinje vannkant |
|  Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm |  Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       |  Hjelpelinje veikant     |  Hjelpelinje fiktiv   |
|  Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm |  Eiendomsgr. uviss nøyaktighet            |  Hjelpelinje punkt feste |  |

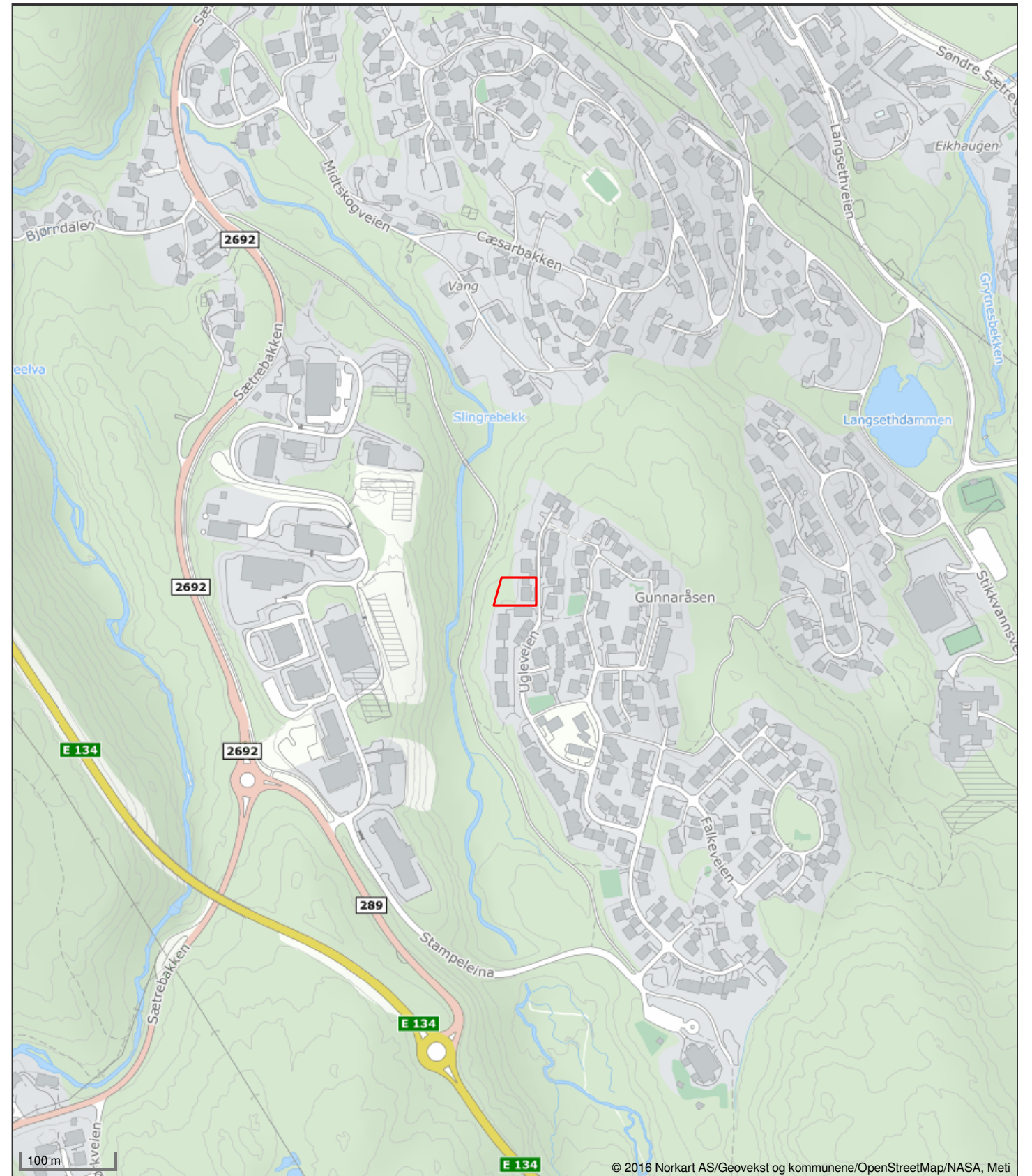


©Norkart 2026

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

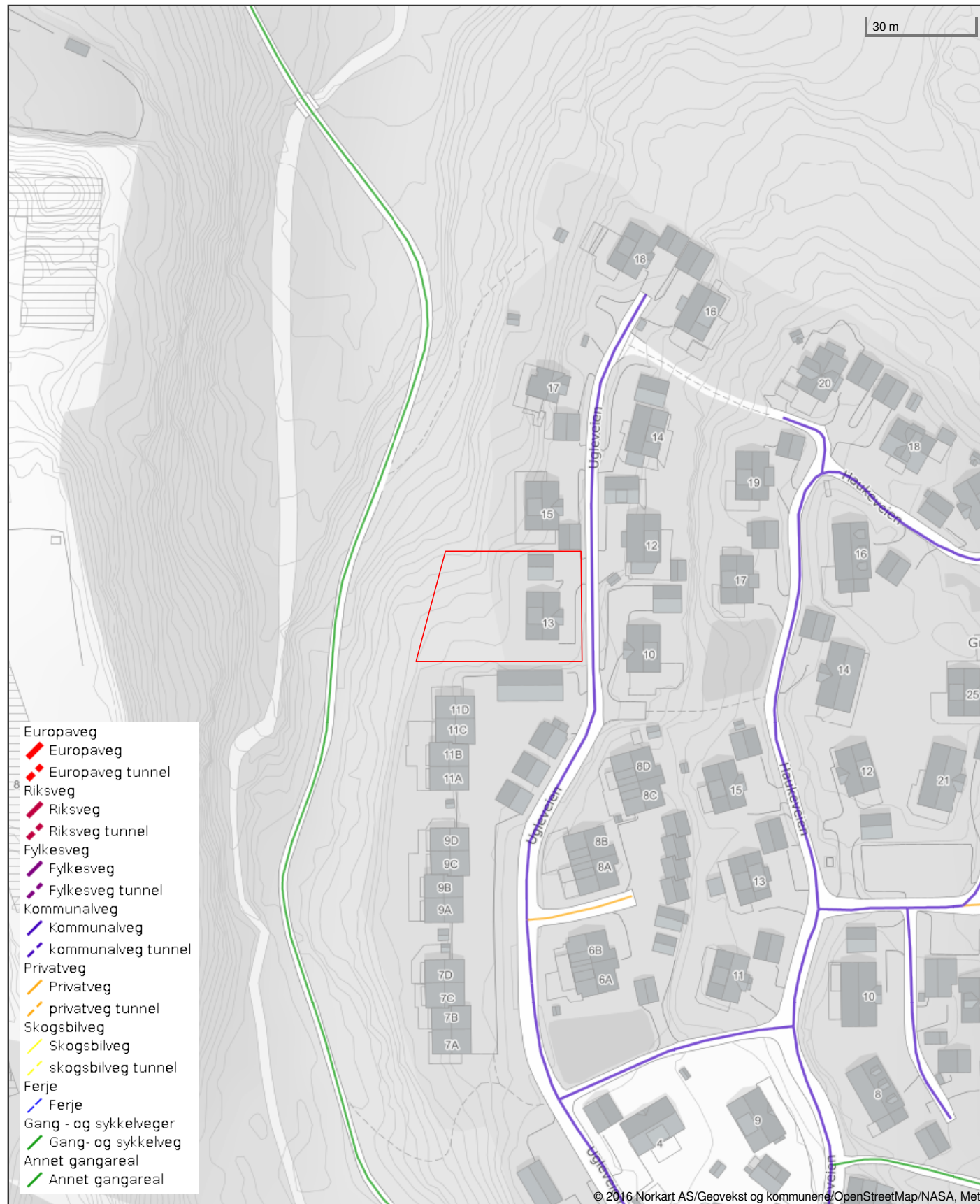


### Oversiktskart for eiendom 3203 - 301/445//



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

## Vegstatuskart for eiendom 3203 - 301/445//



## Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	301	Bruksnr.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ugleveien 13, 3475 SÆTRE								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 479,92 kr
Føiing	205,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	3 357,57 kr

## FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Gjensidige 

### Boligkjøperpakken

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

#### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

#### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

#### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## På vei mot drømmeboligen? Vi finansierer veien dit!

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



**Geir Arne Thrana**  
Kunderådgiver

✉ [geir.arne@oest.no](mailto:geir.arne@oest.no)

☎ 99 29 70 30



**Ann Lisbeth D. Fludal**  
Kunderådgiver

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

☎ 45 87 70 26



**Sigurd Liltvedt**  
Kunderådgiver

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

☎ 48 09 83 38



**Knut-Sondre Blikra**  
Kunderådgiver

✉ [ksb@oest.no](mailto:ksb@oest.no)

☎ 93 27 78 77



**Senka Bratic-Botonjic**  
Kunderådgiver

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

☎ 40 48 73 03



**Terje Torp**  
Avd. banksjef

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

☎ 90 94 45 85

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: \_\_\_\_\_ Kontaktperson og tlf.nr: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kontaktperson og tlf.nr: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

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

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

\_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Undertegnede er kjent med følgende:

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

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr: \_\_\_\_\_ Fødselsnr: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

**ASKER** - Sætre - Velholdt enebolig med  
barnevennlig og solrik beliggenhet -  
Dobbelgarasje - Usjenert hage - 4 sov - 2 bad



**Tony-Andre Aspegren Dahl**

Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

95 40 90 61

[tony-andre@fremeiendomsmegling.no](mailto:tony-andre@fremeiendomsmegling.no)

**Tlf: 32 79 28 80**

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

 **frem**  
eiendomsmegling