



Velkommen
til visning!



SÆTRE Sætretunet 4 A



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Leilighet
Eierform:	Eierleilighet
Soverom:	2
BRA-i	84,0 m2
Total BRA	99,0 m2
Byggeår	1997
Tomt	5795















SÆTRE - Sjelden mulighet i Sætre sentrum - Bo et steinkast fra sjøen, tilbaketrukket og omkranset av fine grøntområder.



Adresse:	Sætretunet 4 A 3475 Asker
Eiendomstype:	Leilighet (Eierleilighet)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 84,0 kvm BRA-e: 15,0 kvm Total BRA: 99,0 kvm
Prisantydning:	5 450 000,- + omk
Megler:	Jannicke Skønberg +4791789928
Eier/Selger:	Sonja Rølsåsen og Fredrik Rølsåsen(Marion Rølsåsens dødsbo)
Matrikkel:	GNR 357, BNR 772, snr 8 i Asker kommune
Oppdragsnr.	8260178

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

STANDARD

Salg på Sætretunet er sjelden vare og denne er det verdt å se på! Leiligheten er velholdt og pent oppusset og du kan flytte rett inn uten å gjøre noe, hvis ikke du har lyst å ha det annerledes.

Her bor du et steinkast fra sjøen og sentrum, men likevel tilbaketrukket og omkranset av fine grøntområder. Sameiet er veldrevet og ryddig og har egen redskapsbod med utstyr.

Bad: Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført for ca. 6-7 år siden (gjelder gulvflater ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Dusjnise med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning med tidløs innredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer kan medfølge etter avtale. Ventilator i overskap.

Diverse:

- * Velholdt og pen selveierleilighet fra 1997.
- * 2 soverom
- * Skyvedørsgarderober i gangen og på gjesterommet
- * Garderobeskap på hovedsoverom
- * Romslig bad og godt utstyrt kjøkken
- * Parkett på gulvene (ny parkett i stue og kjøkken)
- * Fliser på gulv i gang og bad
- * Overbygget inngangsparti via svalgang
- * Lagringsplass i innvendig bod
- * Garasje med elektrisk portåpner

BYGGEMÅTE

Leilighetsbygg med 6 enheter oppført i 1997. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre. Verandadører med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

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

AREALER

Totalt bruksareal: 99,0 kvm
 BRA-i: 84,0 kvm: Entre/gang, bod/tekniskrom, bad, kjøkken, to soverom og stue/spisestue.
 BRA-e: 15 kvm: Garasje

I tillegg kommer TBA (veranda): 17,0 kvm.

INNHOLDSBESKRIVELSE

Leiligheten inneholder: Entré/gang, bod/teknisk rom, bad, to soverom, kjøkken og stue/spisestue. Det er adkomst til veranda både fra stue og fra hovedsoverommet.

Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke.

OPPVARMING

Oppvarming av boligen skjer ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Elementpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue. Det er varmekabler i gangen og på badet. Det er en panelovn på kjøkkenet og en i stua.

ENERGIMERKING

Energiattest, datert 30.09.2026 med energimerke Oransje og energikarakter E kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i tekniskrom/bod. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert i tekniskrom/bod. Varmtvannsbereder fra byggeår plassert på teknisk rom/bod. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren). Det er etablert radon avtrekk/vifte. Radonmåling er ikke fremlagt.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet 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, på et generelt grunnlag, at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Anticimex AS ved bygningssakskyndig Amund Kjeldsaas
Takstdato: 28.09.2026
Rapportdato: 29.09.2026

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

Følgende bygningsdeler har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000).

Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Vannrør og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (bod/tekniskrom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 10,5 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Kjøkken:

- Overflate gulv: Det er registrert noe knirk og svikt i gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene.

- Avløpsrør: Avløpsrør og vannrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør og avløpsledninger (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Skorsteiner inne i boligen: Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Det observeres enkelte riss på skorsteinen ved vedovn.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) - 1. Etasje:

- Skjevhetmåling: På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 19 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.

Terrasse / platting:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje. Noe råteskader er observert på en stolpe til rekkverk Selger opplyser at utvendig bygningsdeler er sameiets vedlikeholdsansvar.

Andre byggverk (garasje):

- Innvendige forhold: Innvendige flater viser tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader/konsekvenser av større betydning, men tiltak som

vedlikehold og lokale utbedringer må forventes på sikt.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 i tilstandsrapporten:
Sepunktet under TG2 - våtrom.

Følgende bygningsdeler har fått TGIU i tilstandsrapporten: Ingen

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

5795,00 kvm eiet tomt. Sameiets tomt er opparbeidet med asfaltert veier, parkeringsplasser og beplantning. Tomten er pen og velholdt og vedlikeholdes av eierne hovedsakelig gjennom dugnad. Det er plen foran huset, og hekk ned mot stikkveien og uteområdet er rolig og skjermet.

PARKERING

Leiligheten disponerer egen garasje plass i felles garasjeanlegg på sameiets grunn. Det er også gode parkeringsmuligheter for gjester, enten på egne gjesteplassen eller utenfor garasjen. I tillegg er det parkeringsmuligheter i Sætre sentrum bare en kort spasertur unna.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Salg på Sætre tunet er sjelden vare og denne er det verdt å se på! Sætre tunet ble etablert i 1997/1998 og her er det sjelden enheter for salg.

Her bor du et steinkast fra sjøen og sentrum, men likevel tilbaketrukket og omkranset av fine grøntområder. Sameiet er veldrevet og ryddig, har egen redskapsbod med utstyr til felles benyttelse og bra med parkeringsplasser.

Sætre har i de siste årene vært i spennende utvikling, og fått et sentrumsområde med parkanlegg, lekeplasser og strand. I tillegg finnes flere serveringssteder, butikker, yoga, flere frisører, marina, hud- og fotpleie for å nevne noe. Nærsenteret har 2 store matbutikker, blomsterbutikk, Nille, frisør, apotek og Vinmonopol. Sætre havn er også kjent for sitt yrende båtliv om sommeren. Det jobbes stadig med hurtigbåt og Sætre skal bygges ytterligere ut og vil bli enda mer attraktivt å bosette seg i.

Området har også fantastiske turområder i skog og mark og har veier som egner seg perfekt for sykling, og stier i alle retninger. Om vinteren er det oppkjørte skiløyper og lysløypeanlegg.

Her går også fint an å bo med barn! Det er god plass til sykler og barnevogn både ved inngangspartiet, og i garasjen.

Det er bussforbindelser til Drammen, Lier, Verket, Oslo (ekspress) og Slemmestad. Togforbindelse til Oslo fra Røyken, og hurtigbåt fra Slemmestad til Aker brygge.

Reisetid med bil til Drammen ca. 30 minutter, Oslo ca. 45 minutter, Vinterbro via Oslofjordtunnelen og Drøbak, ca. 20 minutter.

SKOLE OG BARNEHAGE

Det er flere barnehagetilbud i området og gangavstand til skoler. Det kommer ny barne- og ungdomsskole på Sætre, som skal ligge i området der ungdomsskolen ligger i dag. Steinerskolen er 10 minutters kjøretid fra huset (1.-10. trinn.).

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Sætre tunet består av småhusbebyggelse og sentrum for øvrig består av blokkbebyggelse og næringsbygg.

ADKOMST

Fra Oslo: Følg E18 og ta av til Asker og videre mot Heggedal. Følg skilting videre mot Drøbak (E134). Ta så avkjøring til Sætre. Alternativt fra Oslo: Følg E6/E18 forbi Tusenfryd og ta av mot Drammen (E134) rett etter Nordbytunnelen. Kjør gjennom Oslofjordtunnelen og ta andre avkjøring til Sætre. Fra Drammen: Følg skilting mot Drøbak (E134) og ta av mot Sætre i rundkjøring. I Sætre sentrum, ta rett frem i rundkjøringen, ned mot sentrum og videre ned til stranda. Ta til venstre når du kommer til strand og første til venstre, og så til høyre. Eiendommen ligger på høyre side av veien (grønn 6-mannsbolig over 2 etasjer).

Det vil bli skiltet med FREM sien skilt når det er visning. Når det er visning kan du gjerne parkere i sentrum og rusle opp til boligen.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjorde 13 313 i 2025. 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.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 2 652,- pr. mnd. Felleskostnader fordeles på : Snørydding kr 144,- og fellesutgifter kr 2508,00. Fellesutgiftene inkluderer felles forsikring, drift av sameiet, strøm i fellesområder og TV-anlegg/bredbånd. Se for øvrig oversikt over sameiets driftskostnader i regnskapet som ligger ved innkallingen til årsmøte.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Foruten kommunale avgifter og fellesutgifter, må det påregnes kostnader til strøm og innboforsikring. TV-anlegg/bredbånd er inkludert i fellesutgiftene, men dersom man ønsker mer enn det som leveres som standard må man bekoste det selv. Eier har strømforbruk på ca. 10.000 kWh i 2025.

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 via sameiet i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP5353535.2.1. . Ny eier må tegne egen innboforsikring.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024: Som primærbolig kr. 756 401,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig. Som sekundærbolig kr. 3 025 603,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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

SAMEIET

Sameie: Toieåsen Boligsameie, Orgnr.: 978624464

Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra Hurum kommune den 27. 01.1997. Sameiet består av 16 boligseksjoner. I tillegg består eiendommen av to separate garasjeanlegg samt en gjesteparkering. Eierbrøk: 83/1490.

Vedtekter, husordensregler og protokoll fra årsmøte 2025 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Innkalling til årsmøte med budsjett og regnskap mv, fås ved henvendelse til megler.

Sameiet har tinglyst pant på kr. 42.000,- til dekning for utestående beløp, samt lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

FELLESgjELD

Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap og budsjett kan fås ved henvendelse til megler.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 136 250,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 597 590,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

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

BETALINGSBETINGELSER

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 27.02.2003.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Kommuneplan for Asker, ikraftttredelse 13.06.2023
Delareal 408 kvm: Formål: Bevaring kulturmiljø
Delareal 4 935 kvm: Formål: Sentrumsformål, Nåværende
Delareal 3 kvm: Formål: Blå/grønnstruktur, Nåværende
Delareal 856 kvm: Formål: Sentrumsformål, Framtidig
Delareal 3 551 kvm: Formål: 100m bygging langs sjø.

Reguleringsplaner
Områderegulering for Sætre sentrum øst, ikraftttredelse 23.10.2012
Delareal 8 kvm: Formål: Fortau

Reguleringsplan for TOIEÅSEN, eldre reguleringsplan, ikraftttredelse 20.09.1994
Delareal 678 kvm. Formål: Friluftsområde
Delareal 3 313 kvm: Formål: Boliger
Delareal 157 kvm: Formål: Felles lekeareal
Delareal 1 636 kvm: Formål: Felles parkeringsplass

Detaljregulering for Sætre sentrum, ikraftttredelse 30.06.2015
Delareal 2 kvm: Formål: Boligbebyggelse

VEI, VANN OG KLOAKK

Offentlig vei, via privat stikkvei inn til sameiet. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 7579, tgl. 16.05.1997 - Obligasjon
Beløp: 42 000
Panthaver: TOIEÅSEN BOLIGSAMEIE
Orgnr: 1 342 023

Dnr. 7578, tgl. 16.05.1997 - Seksjonering
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83 / 1490

Dnr. 15928, tgl. 01.10.1996 - Best. om adkomstrett. Rett til gangvei frem til badehus ved sjøen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 15928, tgl. 01.10.1996 - Erklæring/avtal. Bestemmelse om stemmerett m.m. når det gjelder saker som berører vei, park og strandparsell. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 19271, tgl. 19.11.1996 - Erklæring/avtal. Stemmerett m.m. når det gjelder saker som berører forhold rundt vei, park og strandparsell. Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1336, tgl. 27.01.1997 - Erklæring/avtale. Veirett for gangvei. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 7576, tgl. 16.05.1997 - Erklæring/avtale. Rett til oppføring av garasje 5-6 kvm på lekeplass på bnr 772. Bestemmelse om adkomstrett for bnr. 771. Eier av bnr 771 aksepterer at bakkant av garasje for hus C kommer 0,75 m nærmere tomtegrense enn hus C mot bnr 771. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1310250, tgl. 22.11.2017 - Bestemmelse om bebyggelse. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler og vedtekter på lik linje som kjøper.

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.

RADON

Det er etablert radon avtrekk/vifte. Radonmåling er ikke fremlagt. 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

Sætretunet 4 A
357/772/0/8 i Asker
Type bolig: Leilighet

SELGER

Fredrik Rølsåsen og Sonja Rølsåsen

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260178
Ansvarlig megler: Jannicke Skønberg
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

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

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

- Planskisse
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Husordensregler
- Vedtekter
- Boligopplysninger fra obos
- Kommunale opplysninger
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Informasjon om budgivning

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

OVERTAKELSE

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

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. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

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.

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. 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 §

SætreUNET 4 A, 3475 SÆTRE
Selveierleilighet - 1. Etasje



3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG

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

Provisjon 1 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Oppstart - og tilrettelegging; 18 500,00

Annonsering; 15 000,00

Oppgjørshonorar : 7 900,00

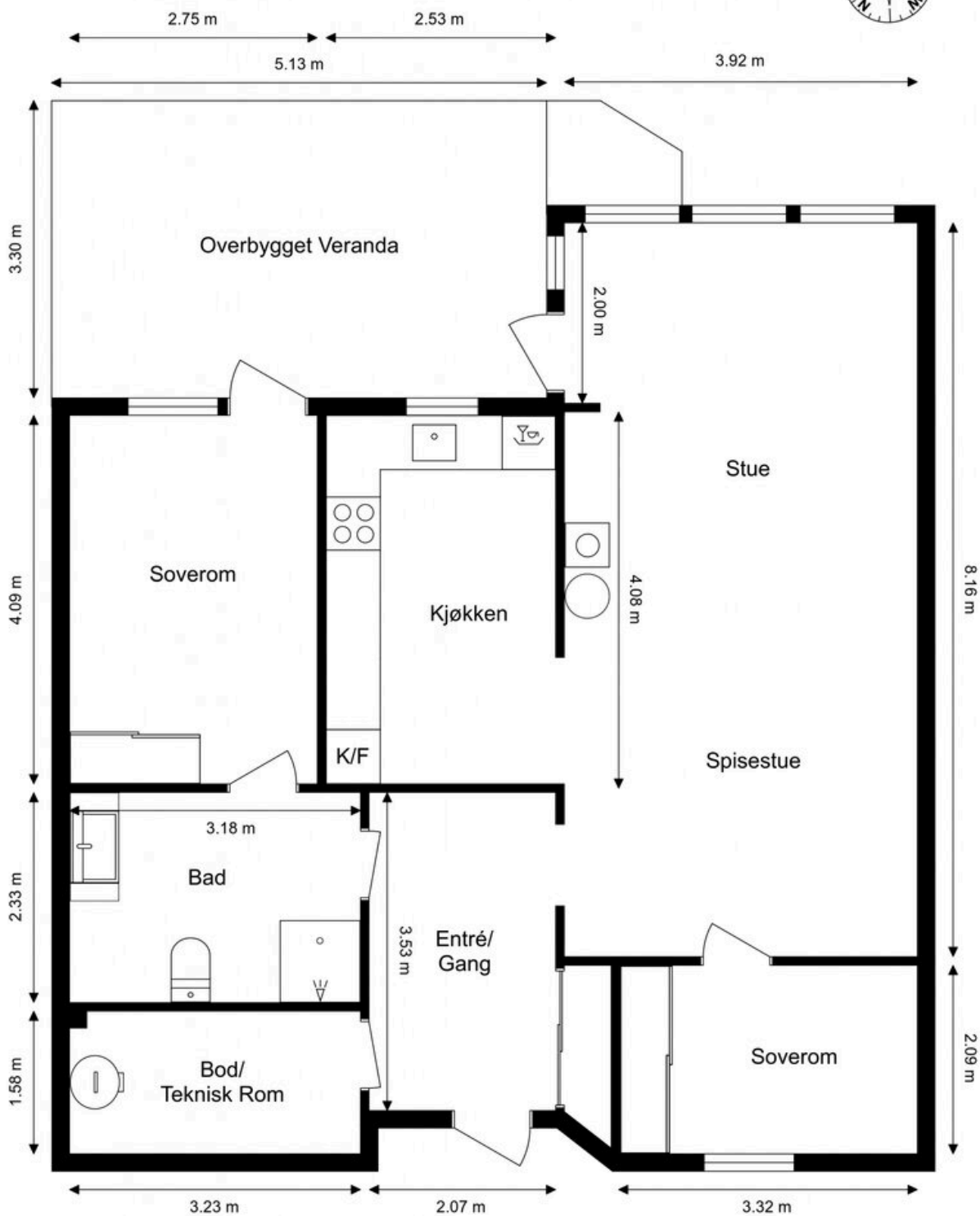
Visninger; 3 500,00

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. 21 503.

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



Ordernr. 15086303



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Særetunet 4 A
3475 SÆTRE
Gnr./Bnr.: 357/772
Asker kommune

Rapportdato: 29.09.2026
Befaringsdato: 25.09.2026
Referansenummer: 15086303

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 99 m² (BRA-i: 84 m²)

Totalt bruksareal: 99 m² (BRA-i: 84 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Amund Kjeldsaas
99617222

Rapportens innhold

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

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser 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 tilleggbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.09.2026
Referansenummer	15086303
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0178
Hjemmelshaver/selger	Sonja Rølsåsen/Fredrik Rølsåsen
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas
Tilstede på befaringen	Glenn Norstad
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	29.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sætretunet 4 A
Postnummer/sted	3475 SÆTRE
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	357/772
Seksjonsnr.	8
Tomt	Eiet tomt: 5795 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1997		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i Sætre, Asker kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1997. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre. Verandadører med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

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

Boligen inneholder

1. etasje: entré/gang, bod/tekniskrom, bad, to soverom, kjøkken og stue/spisestue. Adkomst til veranda fra stue og soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Overflate gulv	9	
		Avløpsrør	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		1. Etasje	11	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	
Andre byggverk		Innvendige forhold	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Selveierleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	84	15		99	17
	Entre/gang, bod/tekniskrom, bad, kjøkken, to soverom og stue/spisestue.	Garasje			Veranda
SUM	84	15		99	17
Total bruksareal: 99 m²					

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 23.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Byggetegninger fremlagt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ferdigattest fremlagt.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke relevant
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	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

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført for ca 6-7 år siden (gjelder gulvflater ifølge huseier).
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malt himlingsflate.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Vegghengt skap ved speil.
Dusjnische med glassvegg og glassdør.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

	TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge eksakt tilstand. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Vannrør og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom.(bod/tekniskrom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 10,5 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.
		Oppsummert	

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert komfyr og platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belag med parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Overflate himling - Overflate vegg - 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	Overflate gulv	Det er registrert noe knirk og svikt i gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene.
		Avløpsrør	Avløpsrør og vannrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i tekniskrom/bod. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert i tekniskrom/bod. Varmtvannsbereder fra byggeår plassert på teknisk rom/bod. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

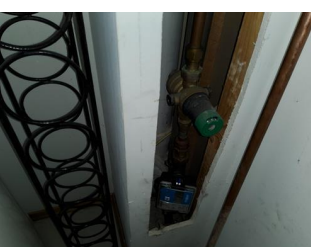
	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
	TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør og avløpsledninger (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
		Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
			Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - RørRøropplegg i benkeskap



Varmtvannsbereder - Varmtvannsbereder fra 1996



Varmtvannsbereder - Vanninntaksrør og hovedstoppekran

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Flislagt gulv i entré og malt betonggulv i bod. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med mdf takpanel og malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Ildsteder	
	TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Det observeres enkelte riss på skorsteinen ved vedovn. Konsekvens er at forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser og medføre brannfare.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

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

 TG 2	1. Etasje	På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 19 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.
--	-----------	--

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelt.
Verandadører med karm/ramme av tre (fra byggeår).
Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

Terrasse / platting

Utgang fra stue og soverom til veranda på 15 m2. Veranda i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje. Noe råteskader er observert på en stolpe til rekkverk Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt.
		Selger opplyser at utvendig bygningsdeler er sameiets vedlikeholdsansvar.

Andre byggverk

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

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Vinduer, dører og porter	
 TG 2	Innvendige forhold	Innvendige flater viser tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader/konsekvenser av større betydning, men tiltak som vedlikehold og lokale utbedringer må forventes på sikt.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei

Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang i anlegget:
Nei

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

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

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

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

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

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

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

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

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

[Ja](#)

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

[Ikke relevant](#)

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

[Nei](#)

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

[Nei](#)

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

[Nei.](#)

Branntekniske forhold

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

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

[Nei](#)

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

[Ja](#)

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

[Ja](#)

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

[Nei](#)

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

[Nei](#)

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

[Ja](#)

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisisiko. 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:

[Ja. Det er etablert radon avtrekk/vifte. Radonmåling er ikke fremlagt.](#)

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

[Nei](#)

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

[Ikke relevant](#)

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

[Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.](#)

Geologiske forhold

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

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

[Nei](#)

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

[Overvann](#)

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?

[Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde \(se punktene over\). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.](#)

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

- Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
 - Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.
- A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.
- Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.
- Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

- Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.
- Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.
- Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.
- Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:**
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

.....
Signatur bygningssakkyndig:
Mobil: 99617222

Egenerklæring for boligsalg

Sætretunet 4 A, 3475 SÆTRE

MEGLERAVDELING	OPPDRAGSNUMMER	GYLDIG TIL
	8260178	23.09.2027
SELGERE	EIENDOMSTYPE	OVERTATT
Sonja Rølsåsen og Fredrik Rølsåsen	Leilighet	2026

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

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen? (Sonja Rølsåsen) Nei (Fredrik Rølsåsen) Nei

Har du husforsikring? Ja, felles bygningsforsikring

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom? Nei, ikke som jeg kjenner til

1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? Nei, ikke som jeg kjenner til

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon		
3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?		Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?		Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?		Ja
3.3.1 Hva ble gjort og når?	Det er montert radon vifte i boden når vites ikke er utført av sameiet	
Elektrisitet		
4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?		Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?		Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?		Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?		Ja
Oppvarming		
5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?		Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?		Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?		Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?		Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker		
6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til	
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til	
Tak		
7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja	
7.1.1 Beskriv feilen/skaden og omfanget	Var lekkasje fra etasjen over inne på kjøkkenet, for ca:5 år siden. Ble bytte gulv i stue og kjøkken, da disse er sammen hengende forsikringssak sameiet	
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til	
Yttervegg og fasade		
8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til	
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til	
Kjeller		
9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til	
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til	

Skadedyr	
10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Planer og godkjenninger	
11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Omgivelsene	
12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap	
13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie /borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Andre opplysninger	
14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sonja Rølsåsen	2026-09-23	Fredrik Rølsåsen	2026-09-23
Identification		Identification	
 Sonja Rølsåsen		 Fredrik Rølsåsen	

Frem Eiendomsmegling AS
Frem Eiendomsmegling Røyken v/Jannicke Skønberg
Postboks 83, 0347
E-post: jannicke@fremeiendomsmegling.no

Deres ref.: 8260178 . Vår ref.: 4221-1-108 Dato: 17.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Toieåsen
Organisasjonsnr: 978624464
Seksjonseier: Rølsåsen (bo), Marion
Medeier:
Leilighetsnummer: 108
Adresse: Sætretunet 4 A, 3475 SÆTRE
Seksjonsnummer: 8
Gnr. 357
Bnr. 772

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP5353535.2.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vann- og avløpsavgift samt renovasjon faktureres direkte fra kommunen. Skjema for bestilling av postkasseskilt er vedlagt husordensreglene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 652,00,-		
Herav:		
Snørydding	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
	144,00	
Felleskostnader	2 508,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 617,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 19 105,-
Gjeld: 0,-



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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon: 22 89 62 77.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Kristin Løken Hoftaniska, e-post: toieasen@styrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Arsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

ORDENSREGLER FOR TOIEÅSEN BOLIGSAMEIE

1. Formål og omfang

Ordensreglene er vedtatt for å sikre beboernes trygghet, ro og orden samt ivaretagelse av et godt bomiljø.

Ordensreglene gjelder for alle som tilhører sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietagere er kjent med og overholder disse. Ved eventuelle brudd på ordensreglene henvises til punkt 8.

Dersom sameiet har særlige regler for behandling av teknisk utstyr, rengjøring ellet annet, er disse å anse for en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne er forpliktet til å begrense all aktivitet som er forstyrrende for naboene. Det skal være ro i boenhetene mellom kl 23:00- 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, eller utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis er til sjenanse for naboene. I enkelttilfeller hvor det forventes støy utover kl 23:00 skal naboer varsles om dette.

Ved inn- eller utflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, bruk av motorsag o.l. kan utføres i tidsrommene:

- På hverdager kl. 07:00-20:00
- På lørdager kl. 10:00-18:00
- På søndager kl. 12:00-18.00

3. Bruk av boligen, balkonger/terrasser og tilstøtende areal

Samtlige beboer skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i vinterhalvåret.
- At innvendige vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet
- At avtrekksvifter på kjøkken og bad holdes åpne for å unngå kondens- og muggdannelse i boligen.
- At vanning av blomster på balkonger ikke renner ned til naboen under.
- At grilling med kull ikke er tillatt, og at det utvises forsvarlighet ved bruk av all ild og varme slik at det ikke oppstår brann i boenhetene.
- Lyslenker anbefales å være hvite. Av hensyn til naboene kan blinkene lys ikke benyttes. Det er viktig at lyslenker på balkonger er festet på en forsvarlig måte.

- At mating av fugler, montering av fuglekasser/brett ikke er tillatt. Dette gjelder også mating av andre dyr.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller vinduer begrenses.
- At balkonger eller terrasser ikke benyttes som lagringsplass for søppel, og at beboere står ansvarlig for fjerning av is og snø på en forsvarlig måte.
- Drensrør fra balkongene må holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å begrense eventuelle skader, eksempelvis kontakte rørlegger for å stanse lekkasje.
- Straks å melde fra til styret om det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- At alle oppdagede skader blir meldt forsikringsselskapet så tidlig som mulig. Det er forsikringsselskapet som vurderer skadens omfang og gjør vurdering av hvorvidt skaden skal dekkes.

Eieren/eiere av boligen skal søke styret/årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som eksempelvis montering av plattinger, permanente levegger, parabolantenner, varmepumper eller lignende.

4. Parkering

Sameiets gjesteparkeringsplasser er til anvendelse for samtlige beboere og deres gjester. Ingen seksjonseier/eiere eller de som disponerer en boenhet kan påberope seg retten til enkelte plasser. Parkering foran søppelcontainere er ikke tillatt. Det skal til enhver tid parkeres slik at dette ikke er til hinder for utrykningskjøretøy.

5. Søppelhåndtering

Enhver som er knyttet til Toieåsen Boligsameie skal tilse at søppel sorteres og håndteres etter anmerkning på containerne. Det er ikke tillatt å kaste farlig avfall i containerne.

6. Dyrehold

Det er i utgangspunktet tillatt med dyrehold. Det er ønskelig at styret varsles i tilfeller hvor dette er aktuelt. Ved dyrehold kan dette ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere i eller rundt eiendommene. En eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig og begrunnes. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal seksjonseiere sørge for at leilighetene er utstyrt og vedlikeholdt i henhold til forskrifter og gjeldende lovverk. Røykvarslere i leilighetene skal plasseres slik at de høres fra soverom med lukket dør. Røykvarslerne skal vedlikeholdes av eier og batteri skal byttes årlig. Det anbefales at røykvarslerne testes månedlig. Brannslukningsapparat skal være oppdatert og plassert slik at de er lett tilgjengelig. Ved feil på utstyr må disse erstattes umiddelbart.

Ved salg av en seksjon skal pålagt brannvernutstyr stå igjen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på disse ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Sist endret og vedtatt på årsmøtet 2022

VEDTEKTER

for

Toieåsen Boligsameie, organisasjonsnummer 978624464

Vedtatt på ordinært årsmøte den 9. april 2018
(Erstatter i sin helhet vedtektene fra 26.03.1998)
Sist endret på årsmøte 10.04.2019

§ 1 Formål med dannelse av sameiet

- 1) Ivaretagelse av vedlikehold og driften av sameiet.
- 2) Administrere og vedlikeholde utvendig bygningsmasse samt vedlikehold av fellesareal. Med eiendommen følger også rett og plikt til fellesdrift og vedlikehold for sikring av adkomst til eiendommen. Særutgifter fordeles med utgangspunkt i antall seksjoner og bruksenheter.
- 3) Løpende behandling av enkeltsaker samt ivaretagelse av alle andre saker med felles interesse.
- 4) Sameiet ved styret skal ta alle beslutninger som ikke ved lov eller vedtektene er lagt til andre organ.

§ 2 Innledende bestemmelser

2-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Toieåsen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra Hurum kommune den 27. 01. 1997.

2-2 Sameiet omfatter

- 1) Sameiet består av 16 boligseksjoner av eiendom med gnr. 57, bnr 772 i Hurum kommune. I tillegg består eiendommen av to separate garasjeanlegg samt en gjesteparkering.
- 2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. For Sætrtunet 10A-10D består en tilleggsdel i form av utebod knyttet til seksjonen. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av: Private uteareal i direkte tilknytning til enkelte seksjoner, garasjeplasser.
- 3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

2-3 Sameiebrøk

- 1) Opprinnelig sameiebrøk videreføres, og ble fastsatt etter areal.
- 2) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
- 3) Sameierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger, terrasser, svalganger, garasjeplasser og gjesteparkering er ikke med i hoveddelenens BRA.
- 4) Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken

- 5) Endringer i gjeldene rettslige disposisjonsrett kan kun endres med samtykke fra de det gjelder.

2-4 Rettslig disposisjonsrett

- 1) Endring i gjeldene rettslige disposisjonsrett kan kun endres med samtykke fra de det gjelder.
- 2) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- 3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

§ 3 Seksjonseiers rettigheter til bruk og plikter

- 1) Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet. I tillegg har vedkommende rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og som er i samsvar med tiden og forholdene. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesareal som anses for nødvendig som følge av egen nedsatt funksjons- evne eller hos andre i husstanden. Dersom det foreligger saklig grunn kan styret nekte å gi slikt samtykke.
- 2) Bruksenheten og fellesarealene kan ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig og unødvendig måte.
- 3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21, annet ledd.
- 4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som alle installasjoner som oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Enhver endring av utomhusplanen skal forhåndsgodkjennes av styret. Dette gjelder også tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser på høyde av hekker og beplantning også innenfor tilleggsdelen.
- 5) Kostnader til re- eller demontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, som fremgår av punkt 4, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon som installasjonen/utstyret tilhører. Årsmøtet/styret avgjøre om remontering skal tillates.
- 6) Forandringer som skjer i strid med vedtektene, gjeldene bygnings-forskrifter eller andre offentlige bestemmelser, er ikke tillat.
- 7) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges og hindrer ulempe for øvrige seksjonseiere. Vedlikeholdsplikt omfatter også inventar, brann-slange og brannslukningsapparat, varmtvannsbereder og vannklosett, badekar og vasker, varmekabler, membran, sluk, rør, ledninger, sikrings-skap fra og med første hovedsikring, innsiden av vinduer, balkong- og ytterdører til boligen.

I tillegg kommer plikten for vedlikehold av øvrig utstyr og apparater, samt

skillevegger, himling-, vegg- og golvplater, innvendig listverk, dører, skap og benker. Vedlikeholdet omfatter også våtrom slik at lekkasjer unngås. Herunder kommer rens av sluk og sikre åpne avløpsrør frem til fellesledning.

Plikten gjelder også nødvendig reparasjon og utskifting av ovennevnte, men ikke utskifting av sluk, vinduer, balkong- og ytterdører til boligen. Ved ødelagte vinduer, eksempelvis ved punktering eller knusing, er dette seksjonseieres ansvar å utbedre hvis dersom dette er et teknisk og økonomisk alternativ til å skifte vinduet.

Vedlikeholdsplikten gjelder utbedring av tilfeldige skader forårsaket av av uvær, innbrudd eller hærverk. Seksjonseieren skal holde boenheten fri for insekter og skadedyr. Hvis dette oppdages skal seksjonseier straks sende skriftlig varsel til styret.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av en seksjon har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftninger i seksjonen, selv om dette skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andra seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34. Alle seksjonseiere eller brukere av en seksjon forplikter seg til å overholde sameiets husordensregler som er en del av disse vedtektene.

§ 4 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesareal m.m.

- 1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygninger og felles installasjoner vedlike. Dette skal utføres slik at skader på fellesarealer eller de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at den enkelte seksjonseier slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke fremgår av § 4. Plikten gjelder også reparasjon og utskifting når det er nødvendig samt utbedring ved tilfeldige skader.
- 2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye installasjoner gjennom bruksenhetene med mindre dette skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseier. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold, reparasjon og utskifting av vinduer, balkong- og ytterdører, av tak, takrenner og nedløp, bjelkelag, sluk, bærende veggkonstruksjoner samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 3) Seksjonseier skal gi sameiet ved styret adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheten skal varsles i rimelig tid og gjennomføres uten unødvendig ulempe for seksjonseier eller andre brukere av enheten.
- 4) Et sameie som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, i henhold til Eierseksjonsloven § 35.

§ 5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

- 1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.
- 2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter bruk.
- 3) Dersom berørte seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling en den som følger av punkt 1.
- 4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fast-settes på ordinært eller ekstraordinært årsmøte for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, fellestiltak eller påkostninger på eiendommen dersom dette er vedtatt på et årsmøte. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetting til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøken.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan for hver bruksenhet ikke overstige det som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§ 6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk samt brudd på husordensreglene.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseieren eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Tvangsfull-byrdelsesloven kapittel 13, jf. Og Eierseksjonslovens § 39.

§ 7 Styret og dets vedtak

7-1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to styrerepresentanter. Det kan velges inntil to vararepresentanter. I tillegg skal det velges inntil 2 personer som utgjør valgkomiteen.

7-2 Valg og tjenestetid

Styrets leder velges særskilt, og med en tjenestetid på ett år. Styrerepresentantene tjenestegjør i to år. Vararepresentantene velges for ett år. Leder, styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges. Valgkomiteens tjenestetid er ett år. Også valgkomiteens medlemmer kan gjenvelges.

7-3 Stemmeavgivning

Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7-4 Styrets vederlag

Årsmøte skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-5 Særlige forhold

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre sitt verv før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved en eventuell fratredelse skal en av vararepresentantene tiltre i styret. Ved fratredelse, og ny sammensetning av styret, skal forretningsfører varsles.

7-6 Fratreden som følge av årsmøtevedtak

Med vanlig flertall av de avgitte stemmer kan årsmøte beslutte at en styrerepresentant skal fratre.

7-8 Styremøter, beslutningsmyndighet, representasjonsadgang og ansvar

Styret avholder møter når styreleder anser det for nødvendig, dog minst to ganger pr. år. En styrerepresentant eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Møtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stedet, skal det velges en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styrerepresentantene er til stedet. Beslutninger treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet utgjør leders stemme utslaget. Det føres referat/protokoll fra møtene som signeres av alle fremmøte før innsendelse til forretningsfører. I fellesanliggender representerer styret seksjonseiernes rettigheter og plikter, og kan

forplikte dem med underskrift av styrets leder og minimum et styremedlem. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av styret, eller på ordinært eller ekstraordinært årsmøte, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og eiendommen.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret skal sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger tatt på årsmøter.

7-9 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv, eller dennes nærstående, har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 8 Årsmøte

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- 1) Det ordinære årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- 2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- 1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- 2) Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som utgjør minst 10 prosent av totale stemmer krever det og de samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøtet

- 1) Styret innkaller til ordinært årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, dog ikke kortere enn tre dager. Innkallinger skal samtidig sendes til forretningsfører.
- 2) Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- 3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal ordinært eller ekstraordinært årsmøte behandle et forslag som etter lov eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-3, ledd 1.

8-4 Saker ordinært årsmøte skal behandle

- 1) Konstituering.
Herunder inngår valg av møteleder, godkjenning av stemmeberettigede inkludert fullmakter, valg av en til å føre protokoll og valg av to til å signere protokollen samt godkjenning av innkalling.
- 2) Behandling av styrets årsberetning
- 3) Behandling av årsregnskapet for foregående år med revisors beretning
- 4) Behandling av innkomne saker
- 5) Fastsettelse av styrets vederlag
- 6) Valg av leder, styrerepresentanter og representanter til valgkomiteen.

8-5 Frist for utsendelse av årsberetning, regnskap og revisjonsberetning

Årsberetningen, regnskapet og revisjonsberetningen skal sendes ut senest en uke før ordinært årsmøte til samtlige seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelige på årsmøtet.

8-6 Saker til behandling på ordinært årsmøte

Bortsett fra saker som skal behandles av årsmøtet, kan årsmøtet bare ta beslutninger om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis samtlige seksjonseiere er til stedet på årsmøte og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke fremgår av innkallingen.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avklare forslag som er fremsatt på møtet.

8-7 Hvem kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtene med forslags-, tale. Og stemmerett. Hver brukerenhet innehar en stemme.

Annet medlem av husstanden til seksjonseieren kan delta på møtene med uttalerett. Styrerepresentanter, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stedet på møtene og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å delta med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig frafall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles, og fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

Likeså har en seksjonseier rett til å ta med en rådgiver på møtene. Rådgiveren har uttalerett forutsatt at flertallet på årsmøtet tillater det.

8-8 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen er ansvarlig for at det føres protokoll over alle saker som er til behandling og alle vedtak som fattes på årsmøtet. Under konstituering i punkt 9-4, 1 fremgår protokollføring og signering.

8-10 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Som nevnt har hver seksjon kun en stemme, og flertallet regnes etter avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer regnes blanke stemmer som ikke gitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-11 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall med mindre annet flertallskrav er

fastsatt av disse vedtektene eller i Eierseksjonsloven.

Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn de som fremgår av loven.

Følgende krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene:

- Ved endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i vårt sameie.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom som tilhører seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt. Samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 20, 2 ledd.
- Ved overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. Eierseksjonsloven § 32, attende ledd, eller motsatt fra sameie til en eller flere seksjonseiere. Sistnevnte krever i tillegg samtykke fra de berørte i henhold til Eierseksjonsloven § 33, tredje ledd.

8-12 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseiere i fellesskap på under fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall på årsmøtet.

Utgjør tiltakene mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Hvis tiltakene medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier på mer en halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet vedtaket ble fattet, kreves seksjonseiers uttrykkelige enighet før tiltaket kan gjennomføres.

8-13 Beslutninger som krever enighet fra samtlige seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutninger om følgende:

- Salg eller bortfestelse av hele eller deler av eiendommen.
- Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
- Ved oppløsning av sameie.

8-14 Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om:

- Et søksmål mot en selv eller ens nærmeste
- Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.
- Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.

- Pålegg eller krav etter Eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærmeste.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikringer

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med Eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor som enten velges på ordinært årsmøte eller i samråd med forretningsfører. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

9-3 Forsikringer

Styret er ansvarlig for at eiendommen til en hver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for.

Styret er også til enhver tid ansvarlig for å ha styreansvarforsikring i et godkjent forsikringsselskap.

§ 10 Diverse opplysninger

10-1 Kostnader ved snøbrøyting/strøing

Kostnader til snøbrøyting og strøing skal fordeles mellom Toieåsen Boligsameie, Toieåsen Borettslag og Sætrretunet 12 etter nærmere fastsatt nøkkel.

10-2 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- Eierseksjon: Eierandel i en bebygd og seksjonert eiendom med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- Bruksenhet: Et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har til å bruke til bolig. En bruksenhet består av en hoveddel, og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendig areal, og kan også ha utvendige areal.
- Fellesareal: De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenheten.
- Sameiebrøk: Seksjonseiernes forholdsmessige eierandel i sameiet.
- Seksjonering: Å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i Eierseksjonsloven med virkning fra 1. januar 2018.
- Reseksjonering: En ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- Sameiet: Fellesskapet av alle seksjonseierne.

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET TOIEÅSEN

Organisasjonsnummer: 978624464
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 17:00, Storstua Sætretunet 1, gult hus..

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Henry Tran er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Kristin Løken Hoftaniska er valgt.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 45 000
✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Hoftaniska

Følgende stilte til valg:
Kristin Hoftaniska

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Knut Haugen

Følgende stilte til valg:
Knut Haugen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anita Austli Johnson

Anita Austli Johnson og Geir Johnson

Følgende stilte til valg:
Anita Austli Johnson
Geir Johnson

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Annie Tørre

Annie Tørre og Else-Margrethe Haugen.

Følgende stilte til valg:
Else-Margrethe Haugen
Annie Tørre



HURUM KOMMUNE

Plan og samfunn
Plan og samfunn

Laura Hoff
Sættretunet 4 A
3475 SÆTRE

Saksbeh.: Morten Dyrstad
Dir.tlf.: 32 79 20 54
Telefax: 32 79 20 99
DS utv.nr
Vår ref.: 03/00640-4
Arkivkode: L45
Vår dato: 27.02.03

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gnr. 57 bnr. 772 snr. 8 - Sættretunet 4 A
Laura Hoff

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Morten Dyrstad
avdelingsingeniør

Kopi til:
Hurum Likning og Folkeregister
KomFakt, Hurum Kommune

Gebyr kr. 600,- regning vil bli sendt

RÅDMANNEN/ORDFØRER	KULTUR, OPPVEKST,SOSIAL	HELSE OG OMSORG	LANDBRUK	TEKNISK
Postboks 23	Postboks 143	Bjørnstadvn. 2	Postboks 79	Ø. Skoledalen 12
3491 Klokkestua	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	Kontornr. skatt: 7855 05 06288			

E-post adresse: hurumk@online.no



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 17.09.2026



Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	357	Bruksnr.	772	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Særetunet 4A, 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	4 422,02 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	4 293,20 kr
Vann	4 242,32 kr

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 357, Bruksnr 772, Seksjonsnr 8	Kommune:	3203	Asker	
Adresse:		Grunnkrets:	2305	Sætre nord	
Veiadresse:	Særetunet 4 A, gatenr 31262	Valgkrets:	14	Sætre	
(fra bruksenhet)	3475 Sætre	Kirkesogn:	1070401	Nordre Hurum	
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	2165	Sætre	

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	16.05.1997	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	83/1 490
Arealkilde:				Areal felles tomt:	5 794,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

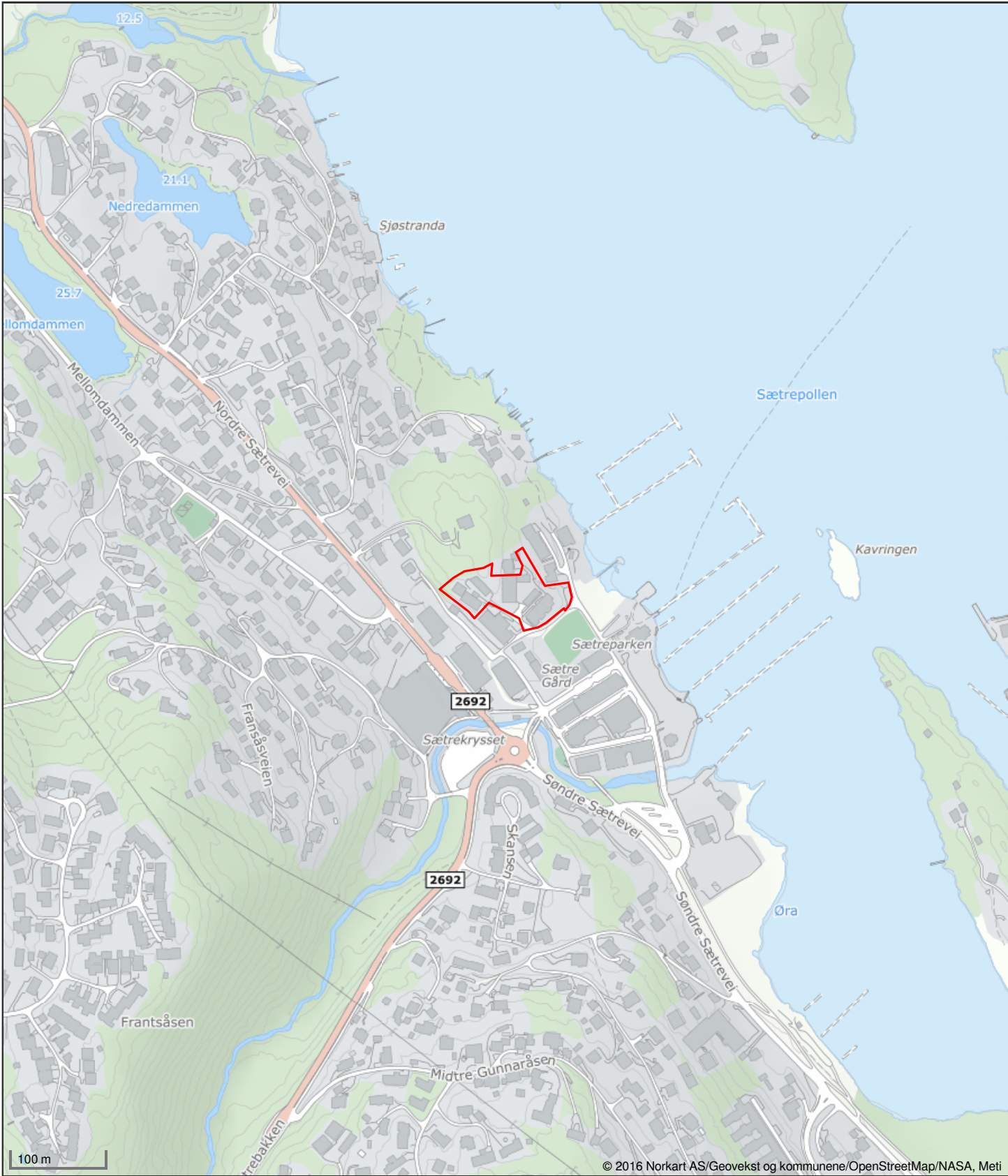
Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/357/772	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/357/772/0/1	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/2	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/3	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/4	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/5	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/6	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/7	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/8	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/9	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/10	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/11	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/12	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/13	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/14	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/15	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/16	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/17	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/357/772	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/357/772/0/1	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/2	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/3	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/4	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/5	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/6	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/7	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/8	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/9	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/10	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/11	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/12	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/13	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/14	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/15	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/16	0,0
			Mottaker	3203/357/772/0/17	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Rekkehus									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
SætreUNET 4 A	Bolig	129,0	Kjøkken	3	1	1			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.02.1995				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	258,0	Igangset.till.:	01.07.1996				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	258,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.07.1998				
Vannforsyning:				Antall boliger:	2				
Bygningsnr:	8080488			Antall etasjer:	2				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		129,0		129,0				
H01	1		129,0		129,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Utskriftsdato: 17.09.2026



Oversiktskart for eiendom 3203 - 357/772//



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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	357	Bruksnr.	772	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Sætrtunet 4A, 3475 SÆTRE								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid

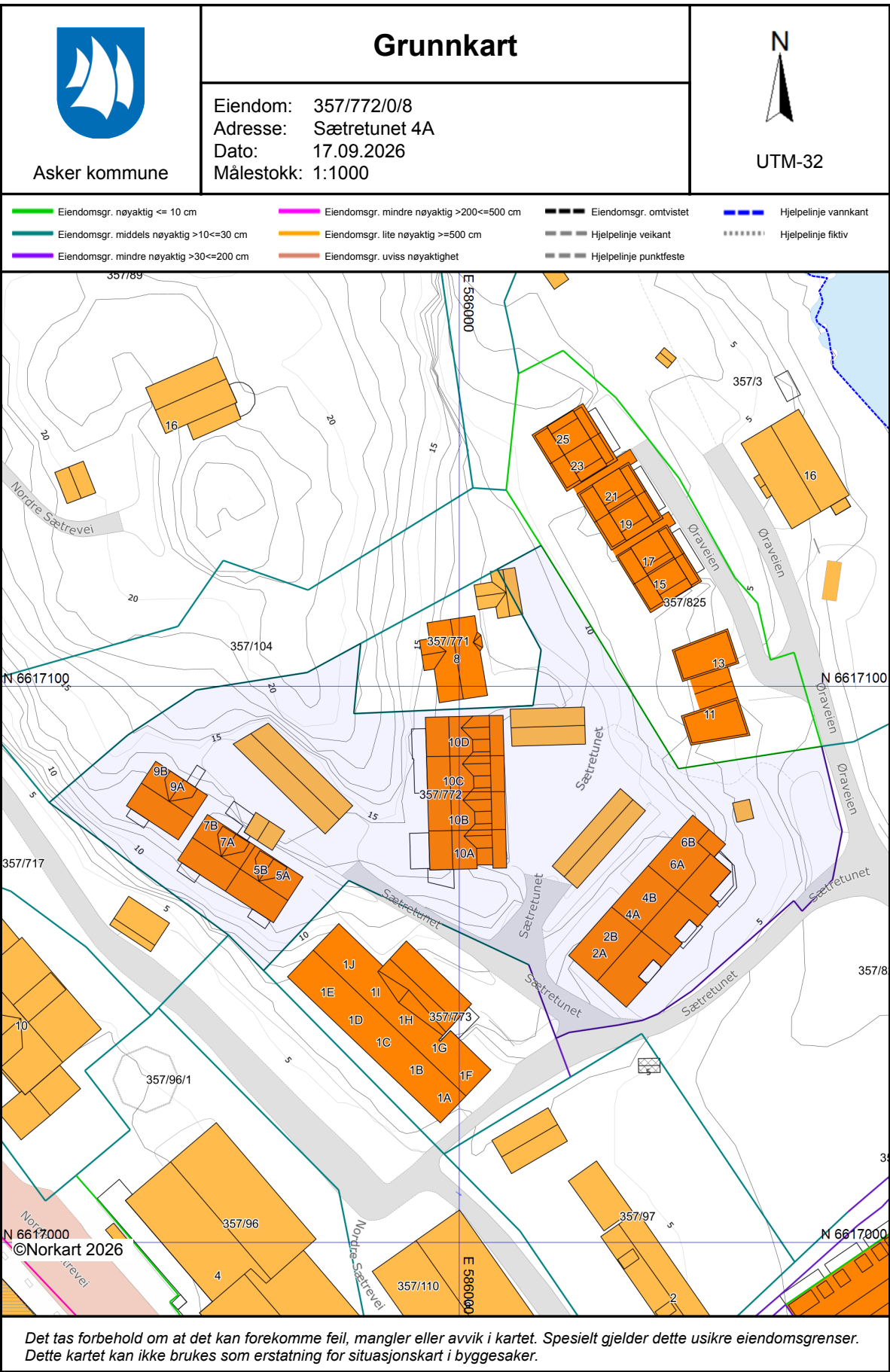
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 5 795 m ² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 551 m ² BestemmelseOmrådenavn #6 100m b. langs sjø KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 5 795 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav



	Delareal 856 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Framtidig Områdenavn S/Æ1
	Delareal 408 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_1
	Delareal 3 m ² Arealbruk Grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 4 935 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06282128
Navn	Områderegulering for Sætre sentrum øst
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9165/06282128_Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal 8 m ² Formål Fortau
-------------------	--

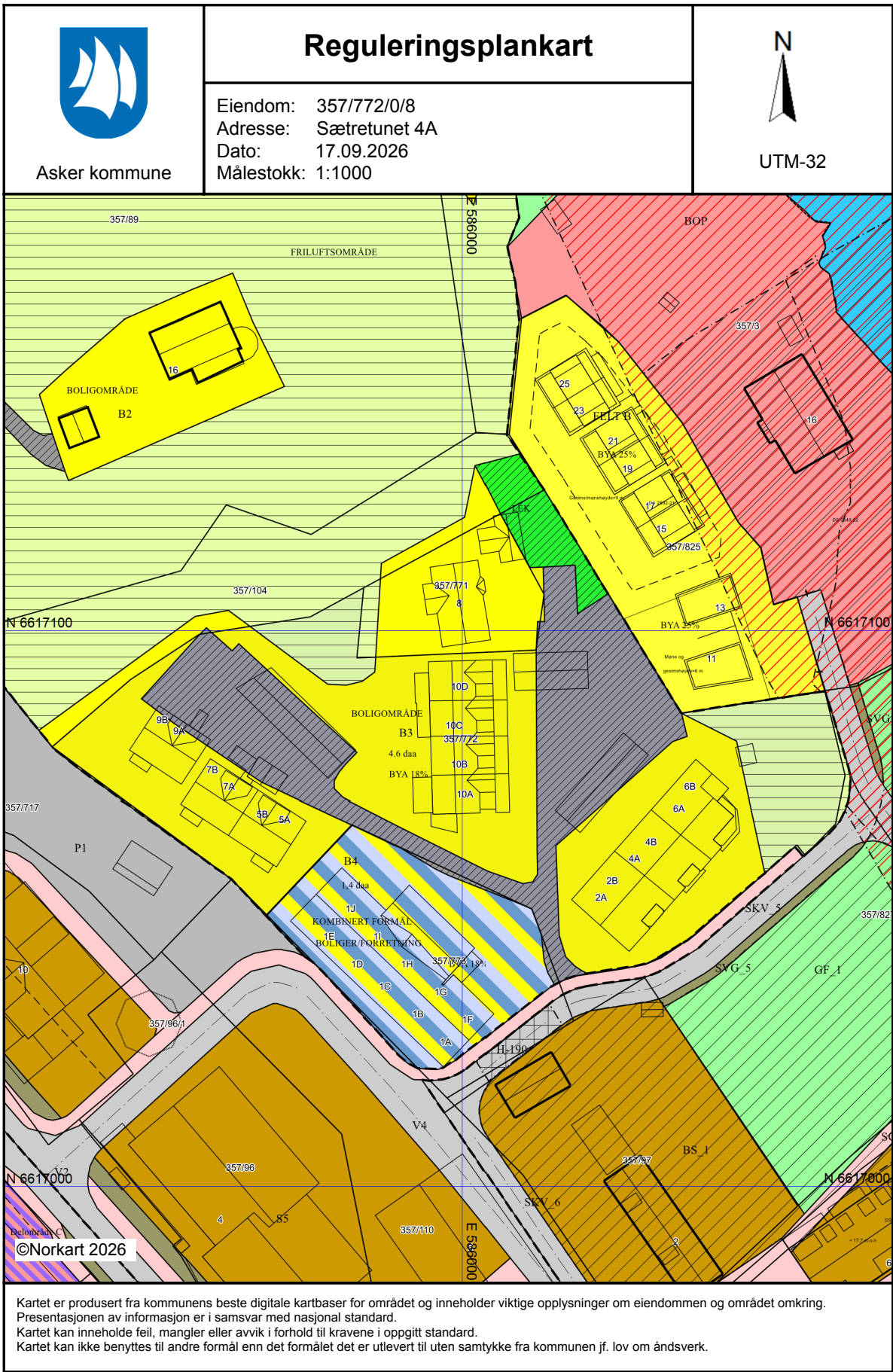
Id	06282160
Navn	TOIEÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.09.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9761/06282160_Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal 1 636 m ² Formål Felles parkeringsplass
	Delareal 3 313 m ² Formål Boliger
	Delareal 157 m ² Formål Felles lekeareal
	Delareal 678 m ² Formål Friluftsområde

Id	06282125
Navn	Detaljregulering for Sætre sentrum
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.2015

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15742/06282125_Bestemmelser%20-S%c3%a6tre%20sentrum_endring_27062025.pdf
---------------------	---

Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B
-------------------	--



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Bolig/Forretning/Kontor
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Angittthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Næring/tjenesteyting
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Frionråde
	Småbåthavn
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
	Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter andre lover
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensnig
	Formålsgrænse
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Regulert senterlinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør

Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her [Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune](#)

Gnr.: 357	Bnr: 772	Fnr.:	Snr.: 8
-----------	----------	-------	---------

[Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart](#)

Nabolagsprofil

Særetunet 4A - Nabolaget Sætre nord - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Sætre sentrum Linje 250, 250N, 255E, 261	2 min	0.2 km
	Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	2 min	0.2 km
	Bergholmen brygge Linje Drøbak - Oscarsborg - Berghol...	7 min	4.5 km
	Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	11 min	8.6 km
	Røyken stasjon Linje L1	17 min	13.7 km

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	12 min	1.1 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	23 min	1.7 km
Frogn videregående skole 426 elever	16 min	12.5 km
Røyken videregående skole 820 elever	17 min	11.8 km

Ladepunkt for el-bil

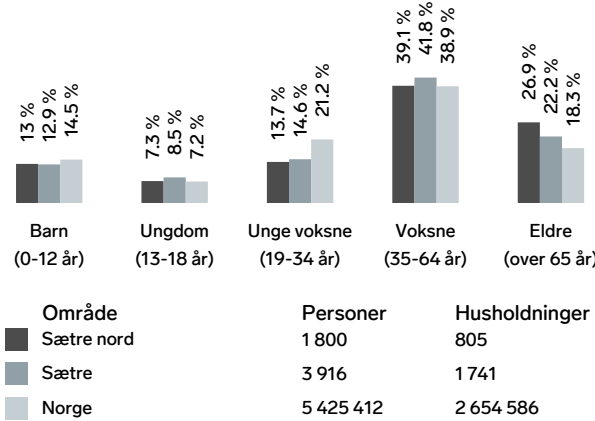
	Nordre Sætre Vei	2 min
	Langsethveien 16 Boretslag gjestelader	11 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Slingrebekken barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min	2.4 km
Spiren barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min	3.8 km
Espira Årosfjellet barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min	4.2 km

Dagligvare

Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km
Kiwi Sætre	3 min	

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

- 

Sætre skole

12 min 

Ballspill

1 km
- 

Sætrehallen

17 min 

Aktivitetshall, ballspill, sandhåndball

1.4 km
- 

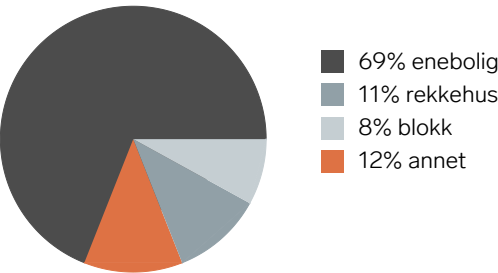
Trento Hurum/Røyken

19 min 
- 

Røykenbadet (treningscenter)

16 min 

Boligmasse



«Rolig nabolag med flott utsikt og nære marka.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

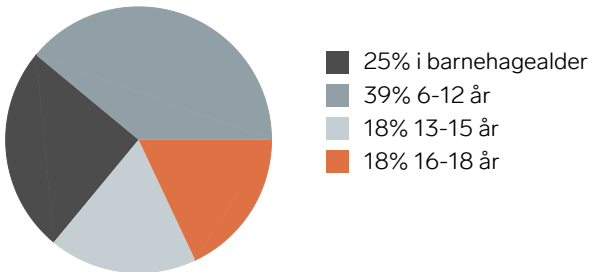
Sætre Nærsenter

3 min 
- 

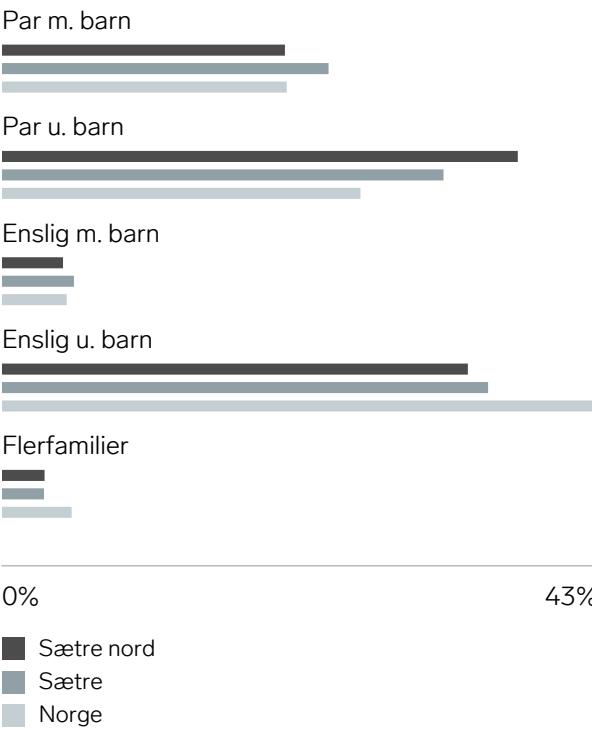
Boots apotek Sætre

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

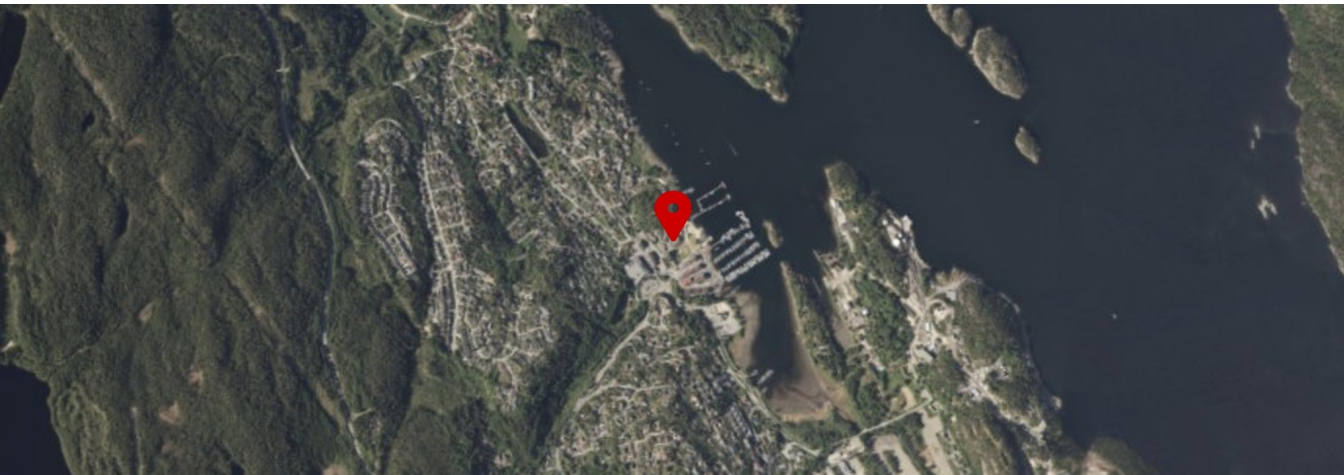


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Gjensidige



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alle forsikringer du trenger til boligen din – til en ekstra god pris.

Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

19 900,-

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

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.



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

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.



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

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

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

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.

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: _____

SÆTRE - Sjelden mulighet i Sætre sentrum - Bo et steinkast fra sjøen, tilbaketrukket og omkranset av fine grøntområder.



Jannicke Skønberg

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 99 28

jannicke@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling