



Velkommen
til visning!



ASKER Gamlebrygga 18



Frem
overlent
eiendoms
megling

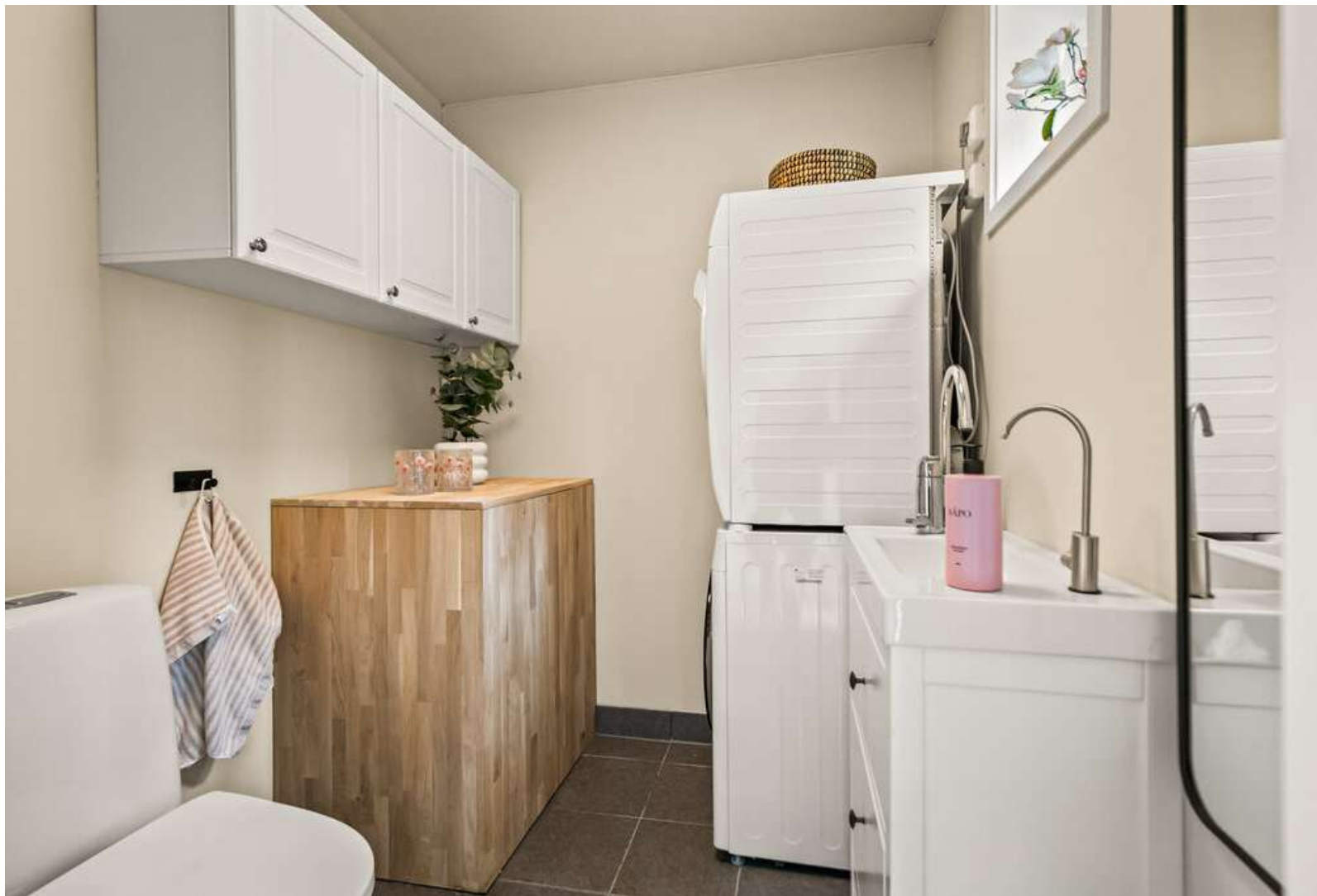
Type bolig:	Tomannsbolig
Soverom:	3
BRA-i	98,0 m2
Total BRA	98,0 m2
Byggeår	2017
Tomt	1032,5

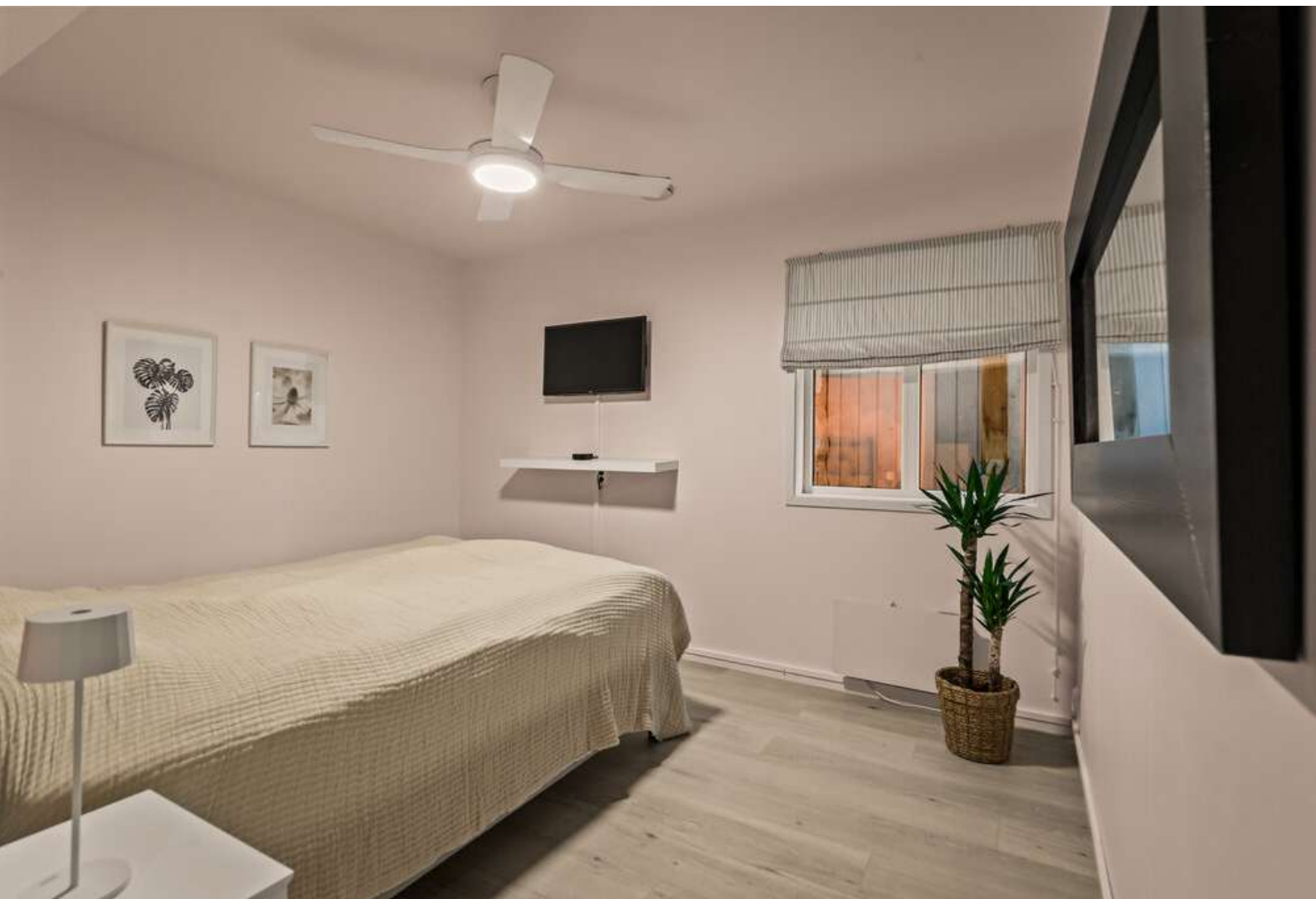










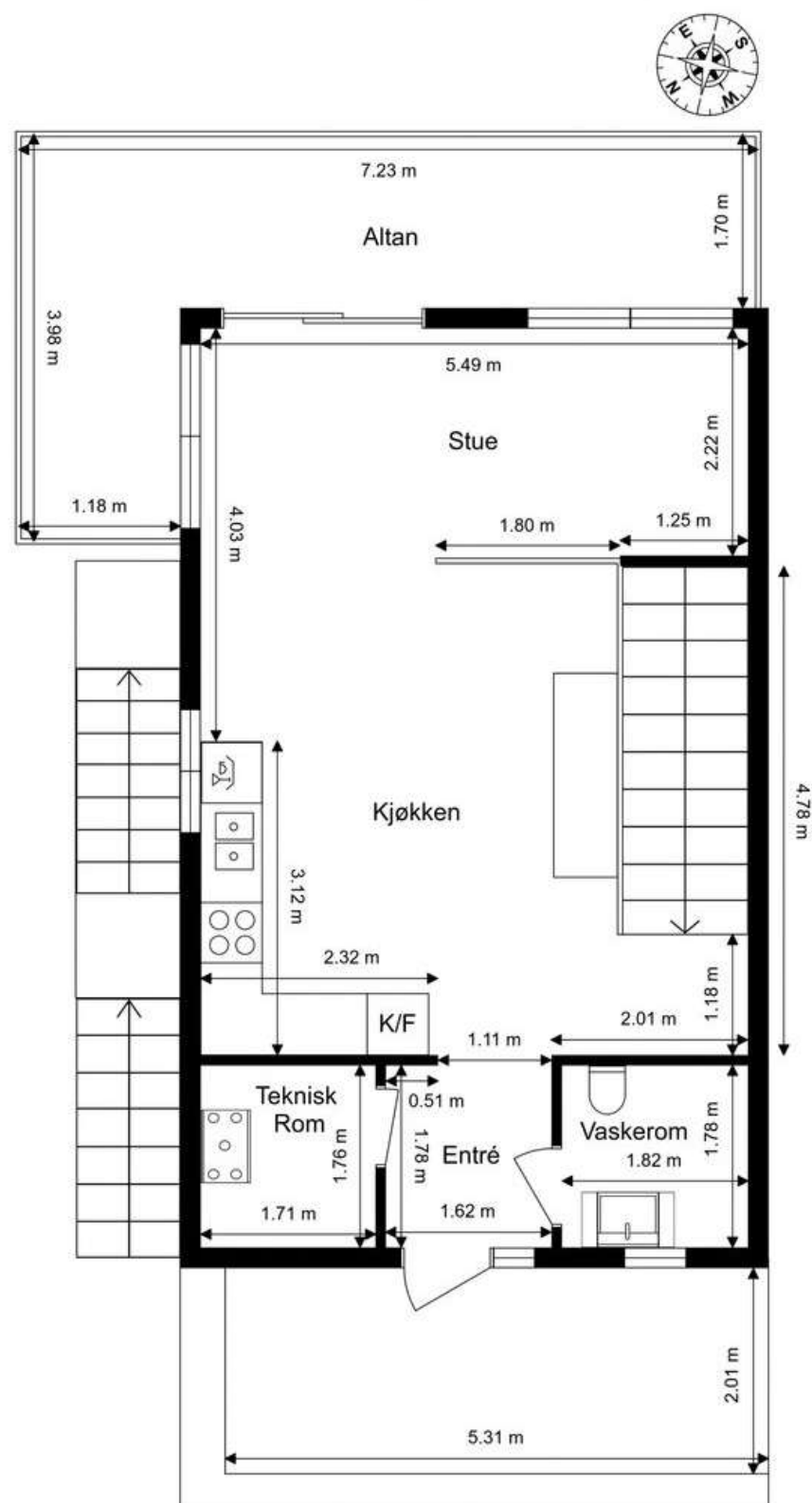








Gamlebrygga 18, 3475 SÆTRE
Tomannsbolig - 1. Etasje

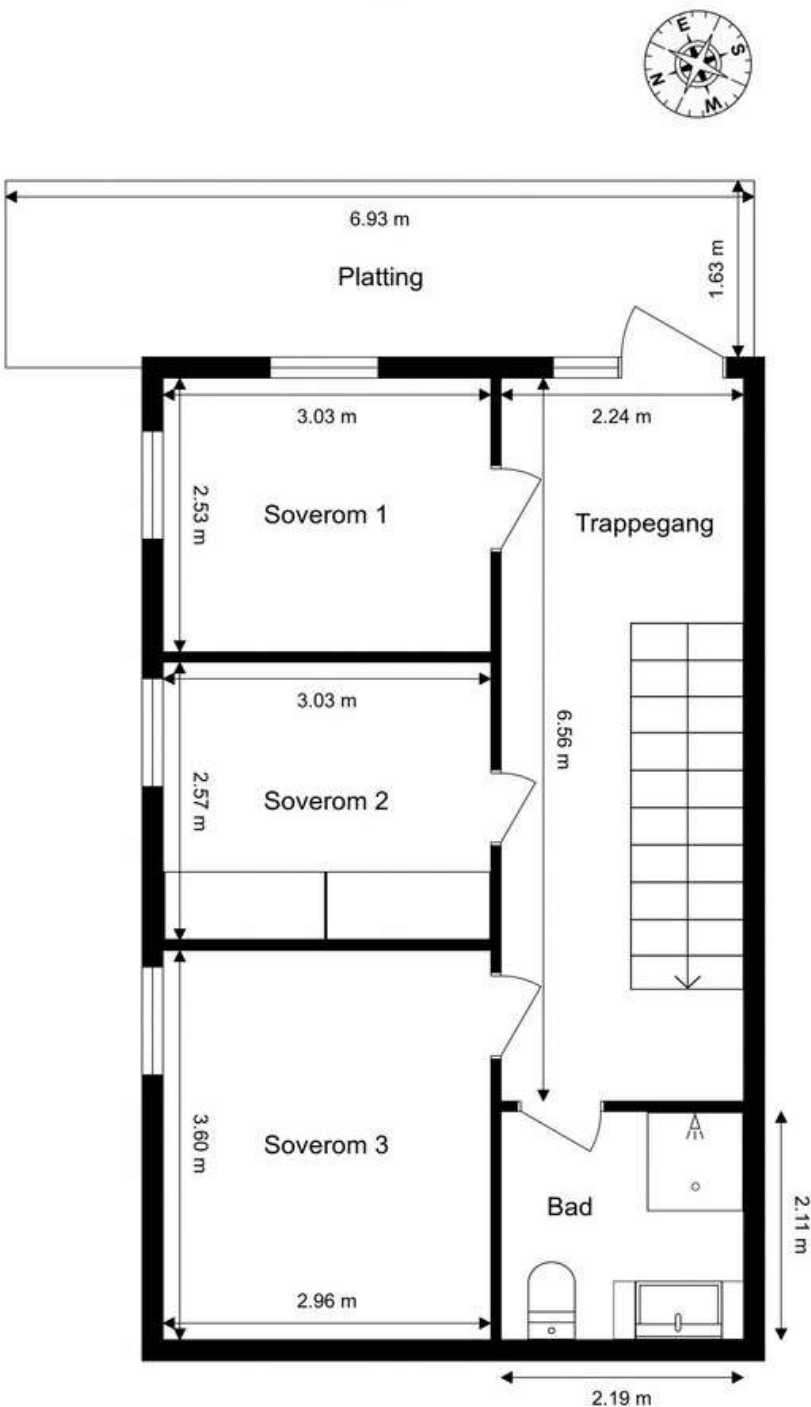


Ordernr. 15086016



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.

Gamlebrygga 18, 3475 SÆTRE
Tomannsbolig - Underetasje



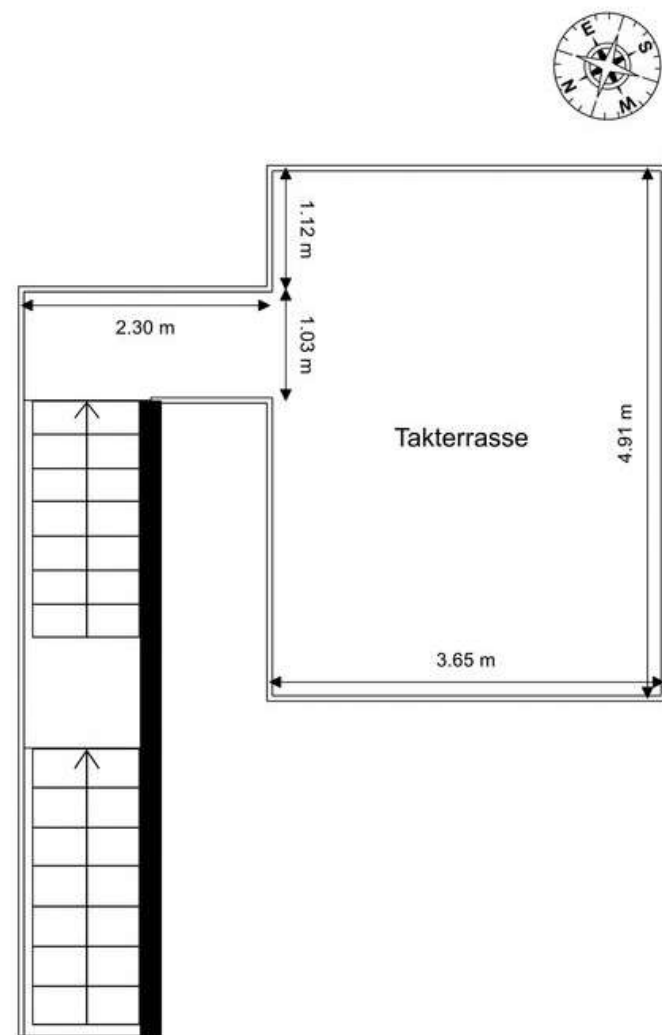
Ordernr. 15086016



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.

Gamlebrygga 18, 3475 SÆTRE

Tomannsbolig - Tak



Ordernr. 15086016



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.

Kristoffer Løvlie

Det å selge bolig er en av de viktigste avgjørelsene de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på og mange ting du trenger råd til. Mitt navn er Kristoffer Løvlie, født og oppvokst på Hurumhalvøya, en idyll som nå er en del av nye Asker etter kommunesammenslåingen. Jeg har jobbet som eiendomsmegler i området siden 2017 og stortrives med markedet, og menneskene jeg møter. I forbindelse med salg av din bolig er meglers lokalkunnskap og fagkunnskap unnværlig for å oppnå en god pris. Da jeg selv er oppvokst i nærområdet kjenner jeg kommunen meget godt. Jeg vil blant annet vite hvor skoler, barnehager, forretninger- og servicetilbud ligger, og hvilke turmuligheter det er. Boligsalg handler om et samarbeid mellom deg som selger, og meg som megler. Får jeg din kunnskap om boligen, setter jeg dette sammen med min erfaring og kunnskap om boligmarkedet. Om du vurderer å selge fast eiendom kan jeg love en fremoverlent eiendomsmegler som ønsker at kundene skal tenke tilbake på en god og vellykket salgsprosess.



ASKER - Storsand - Moderne og innbydende halvpart tomannsbolig med fantastisk utsikt - Takterrasse - 3 sov - Fine utearealer



Adresse: Gamlebrygga 18
3475 Asker

Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 98,0 kvm
BRA-e: 12,0 kvm
Total BRA: 98,0 kvm

Prisantydning: 4 500 000,- + omk

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

Eier/Selger: Lars Aas og Heidi Aas

Matrikkel: GNR 353, BNR 192, snr 1 i
Asker kommune

Oppdragsnr. 4260156

STANDARD

Frem Eiendomsmegling ved Kristoffer Løvlie har gleden av å presentere Gamlebrygga 18 - En lekker og innbydende tomannsbolig med flott fjordutsikt beliggende i et hyggelig boområde med gangavstand til Oslofjorden på den ene siden og marka på den andre. Man kan boltre seg i flotte turmuligheter hele året, med oppkjørte og opplyste skiløyper, badestrender, kyststi og milevis med skog og mark, passende for både sykkel- og løpeturer.

1.etasje:

Entré:

Flislagt entré med plass til oppheng av jakker og til å sette fra seg sko. I forbindelse med entreen er det en fin plating, utebelysning, stikkontakter og utekran på vegg. Fra entreen har man adkomst til en praktisk bod/teknisk rom.

Stue:

Lys, koselig stue i åpen løsning mot kjøkkenet. God plass til sofakrok og ønsket møblement. Flott fjordutsikt med stor vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til altan på 15 kvm.

Kjøkken:

Lekker kjøkken som har godt med skap- og benkeplass. I forbindelse med kjøkkenet er det plass til spisebord. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Nedfelt dobbelt oppvaskkum og fliser mellom benkeplate og overskap. Integrert stekeovn, nedfelt platetopp og ventilator i overskap. Integrert oppvaskmaskin under benkeplate, integrert kjøleskap og fryser i høyskap.

Bad:

Praktisk vaskerom/toalettrom med flislagt gulv og varmekabler. Malte vegger, gulvstående servantskap med skuffer og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Underetasje:

Bad:

Pent, flislagt bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Vegghengt servantskap med skuffer, speil med lys og stikkontakter over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare glassdører. Gulvstående toalett.

Soverom:

Det er totalt tre soverom i boligen med plass til seng og ønsket oppbevaring.

Det medfølger 2 frittstående boder på henholdsvis 6 kvm hver seg.

BYGGEMÅTE

Tomannsbolig oppført i 2017. Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur i betong (thermomur). Bærende konstruksjoner og etasjeskillere over grunnmur i trekonstruksjoner. Tilnærmet flatt tak dekket med takfolie. Deler av taket er benyttet som takterrasse. Boligen har profilert ytterdør med glassfelt fra byggeår. Terrassedører i tre, utvendig beslått med metall fra byggeår. Vinduer med karmen av tre, utvendig beslått med metall og 3-lags glass fra byggeår. Balansert ventilasjon.

AREALER

Totalt bruksareal: 98,0 m²

- BRA-i: 98,0 m²

- BRA-e: 12,0 m²

- BRA-b: m²

BRA i 1. etasje: 50 m2

BRA i U-etasje: 48 m2

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 57,0 m²

OPPVARMING

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet med varmekabler og panelovner. Balansert ventilasjon.

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

ENERGIMERKING

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

ELEKTRISK ANLEGG

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

TILSTANDSRAPPORT

Oppsummering av tilstandsgrader:

TG1, antall 83, andel 86%.

TG2, antall 7, andel 7%.

TG IU (Ikke undersøkt), antall 7, andel 7%.

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

Våtrom - Underetasje:

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til ca. 2 mm over en avstand på 60 cm.

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Ved tilfeldig valgt punkt ved døren er fallet (høydeforskjellen) målt til ca. 6 mm over en avstand på 80 cm. Fallforhold er mindre enn 1:100 og det er ikke registrert oppkant ved dørterskel.

Våtrom - 1. etasje:

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp

overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til ca. 5 mm.

- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.

Vinduer og ytterdører:

- Ytterdører og omramming: Ytterdøren viser begynnende tegn til utvendig slitasje.

Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning.

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Boligen har vannforsyning fra brønn, men det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvalitet eller annen relevant dokumentasjon. Konsekvensen er at vannkvaliteten er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge vannkvaliteten og andre relevante forhold for brønnen og det tilhørende vannforsyningssystemet.

Andre rom - 1. etasje:

- Overflate gulv: Det er registrert bom (hulrom) og riss/sprekker i enkelte gulvfliser i entréen. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten: Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

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

1032,50 m² eiet tomt

Tomten er et fellesarealer som i utgangspunktet benyttes av begge seksjoner.

Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass, forstøningsmurer, terrasser, plenareal og diverse beplantning.

PARKERING

Det medfølger 2 biloppstillingsplasser. For øvrig 2 gjesteparkeringer på tomten.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Lekker halvpert tomannsbolig beliggende i et veletablert, hyggelig, lite boligfelt på Storsand, ca. 7 km syd for Sætre sentrum. Eiendommen har flott utsikt over indre Oslofjord og mot Drøbak. Det er kun noen minutters gange ned til sjøen med friluftsområde, volleyballbane, brygger, badestrand og kro. Ca. 15 minutters kjøring til Drøbak og Vinterbro, gjennom Oslofjordtunnelen. Storsand / Sætre er sentralt beliggende ved Oslofjordtunnelen, som blant annet tar deg i retning Drøbak, Vinterbro, Ski og videre i retning svenskegrensen. Det er også kort vei til Oslo via R134 (ca. 40 min med bil), Asker (ca. 30 min med bil) og Drammen (ca. 30 min med bil).

Sætre er nærmeste tettsted. Stedet har et godt utvalg av private og offentlige tjenester. Det finnes flere matbutikker, klesbutikker, vinmonopol, Nille, apotek, frisorer m.m. og alt du trenger til vanlig.

Sætre er et flott tettsted beliggende langs Oslofjorden med sitt idylliske havneområde, vakker skjærgård og øyer. Sætre ligger også nær marka, noe som betyr at man kan nyte varme sommerdager ved sjøen, eller flotte skiturer på vinterstid i Hurumskogen. Sætre er ikke bare et vakkert sommersted, men har også gode rekreasjonsmuligheter i fine skiløyper som kjøres opp på vinteren. Ta blant annet turen til Stikkvannshytta, som er et kjent turmål for beboerne i området.

For øvrig kan Hurumlandet tilby alt hva man ønsker av friluftsjaktiviteter både sommer og vinter. Man finner blant annet oppkjørte skiløyper, båtplasser, sykkelveier, turstier, turisthytte og fiskevann.

Bussforbindelser til Oslo med ekspressbusser om morgen og ettermiddag fra Sætre, med matebuss fra Storsand (kort gangavstand fra boligen), togforbindelse til Asker og Oslo fra Røyken og hurtigbåt til Aker Brygge fra Slemmestad. Førti minutter til Oslo med bil. Det er barnehage på Storsand og Sætre og skoler i Sætre, med skolebussordning.

Det jobbes i disse dager med planlegging av oppstart med nytt tunnellop til Oslofjordtunellen. Det blir på sikt også stor utvikling og utbygging av Storsand, og gang- og sykkelvei mellom Storsand og Sætre.

Storsand velforening ordner koselige juletreffester første helgen i desember med fakkeltog opp til Eplegården, hvor det er rundgang rundt juletreet, besøk av nissen og kaffe/te og kaker og loddsalg. Videre ordner de 17.mai feiring, hvor Gråtass fra en av gårdene her kjører først med musikkanlegg og alle Storsand beboere går etter mot Grønsand, hvor det er salg av kaffe og kaker mv. Det er Sankt Hansfeiring nede på Freyborgstranden, hvor grillene står utover til bruk og hvor det tennes stort bål. De ordner med dugnader på stranden med pølsefest i etterkant. Storsand velforening har frivillig medlemskap.

SKOLE OG BARNEHAGE

Skoler:

Sætre skole (1-7 trinn) ligger ca.8 minutter med bil unna boligen. Skolen har et rikt aktivitetstilbud i sin skolegård som blant annet fotballbane, ballbinge, basketbane, asfaltert og nyere skatepark med rails, funbox, bank og drop/quarter.

Grytnes ungdomsskole (8-10 trinn) befinner seg ved Sætrehallen også kun ca.11 minutter med bil unna boligen. Skolen ligger fint til med sin markanære beliggenhet og kort vei til Sætrehallen med sitt tilbudsrike aktivitetstilbud som blant annet innendørs idrettshall og Trimmen (treningscenter).

Det er planlagt ny barne- og ungdomsskole, samt turnhall, som skal være ferdigstilt i 2028. Den vil ligge der hvor ungdomsskolen i Sætre ligger i dag.

Barnehager:

Det er flere barnehager i Sætre og lokalområdet:

Slingrebekken barnehage - 9 min med bil.

Ødegården barnehage - 4 min med bil.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Hovedsakelig boligbebyggelse.

ADKOMST

Fra Oslo/Drammen: Følg skilt mot Drøbak (E134) og ta siste avkjøring til Tofte, før innkjøring til Oslofjordtunnelen. Alternativt fra Oslo: Følg E18/E6 forbi Tusenfryd og ta mot Drammen i rett etter Nordbytunnelen. Følg videre mot Drammen og gjennom Oslofjordtunnelen. Ta første avkjøring til Tofte. Felles: Følg hovedveien et lite stykke utover. Like før sentrum ligger Gamlebrygga som stikkvei opp til høyre. Eiendommen ligger på venstre side av veien. Det er ca. 40 minutters kjøring til Oslo, 30 minutter til Drammen og en time til Strømsstad.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 15 484 pr. år. I dette inngår gebyr for avløp og renovasjon. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Det kan forekomme kostnader i forbindelse med det private vannet i forbindelse med drift og vedlikehold.

FELLESUTGIFTER

Sameiet er ikke formalisert og det er derfor ingen fellesutgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

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

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 21 500 kwh. pr. år.

Årlig forsikringspremie kr. 9 992,-

Årlig veiavgift kr.2000,-

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

Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

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

NORGESPRIS

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

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: 4370552

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 2 832 000,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

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

VELFORENINGEN

Eiendommen har pliktig medlemskap i vannverk og veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen. Foreningens vedtekter kan fås ved henvendelse til megler. For nærmere informasjon om fellesutgiftene, se "Faste løpende kostnader".

Veilaget ser på om de skal asfaltere nedre del av veien og det kan komme utgifter i den forbindelse. Det er ingen planlagte investeringer i vannverket.

SAMEIET

Sameiet er ikke formalisert og hver seksjon har selv ansvar for sin egen bolig.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 112 500,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 633 790,-. 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 11.10.2018.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert 30.04.2017 samsvarer med dagens bruk av boligen. Soverom i front av underetasjen er originalt tegnet inn som kjellerstue, men blir i dag bruk som soverom. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Eiendommen ligger i et uregulert område. Ihht kommuneplan for Asker 2023-2035, vedtatt 13.06.2023, er området avtatt til boligbebyggelse.

Delareal: 1 032 kvm.

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Selger opplyser at Gamlebrygga 16 har søkt om å bygge 2 stk boliger på eiendommen.

VEI, VANN OG KLOAKK

Ankomst fra privat vei. Tilknyttet offentlig avløp. Privat borrevann. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvalitet eller annen relevant dokumentasjon. Konsekvensen er at vannkvaliteten er ukjent.

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. 1159332, tgl. 20.08.2018 - Seksjonering

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 88 / 176

Dnr. 401419, tgl. 28.10.1940 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 401838, tgl. 02.07.1949 - Bestemmelse om gjerde

samt bestemmelser om vedlikehold av veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1017644, tgl. 12.07.2018 - Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om også å legge vannledning

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, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON

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

Nåværende eier har ikke foretatt radonmåling.

EIENDOMMEN

Gamlebrygga 18
353/192/0/1 i Asker
Type bolig: Tomannsbolig

SELGER

Heidi Aas og Lars Aas

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 4260156
Ansvarlig megler: Kristoffer Løvlie
Frem Eiendomsmegling
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

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

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

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kommunale opplysninger
- Seksjonering

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

OVERTAKELSE

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside <https://fremeiendomsmegling.no/4260156>.

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

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

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

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

OPPGJØR

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

LOVANVENDELSE

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

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

avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om

kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG

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

Fastpris 50 000 inkl. mva

Oppstart - og tilrettelegging; som inkluderer; Registrering og innhenting av pålagte opplysninger • Interiørveiledning fra stylist • Utarbeidelse og trykking av salgsoppgaver • Til-salgs plakat på huset og i utstillingsvinduer: 16 500,00
Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
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. 28 213. Samlet skal selger betale ca. kr. 128 198 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Nabolagsprofil

Gamlebrygga 18

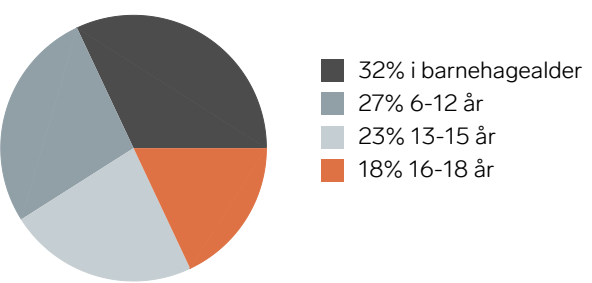
Offentlig transport

🚶 Storsand sentrum	2 min 🚶
Linje 256	0.2 km
🚶 Bergholmen brygge	8 min 🚶
Linje Drøbak - Oscarsborg - Berghol...	5.8 km
🚶 Sundbrygga	9 min 🚶
Totalt 2 ulike linjer	8.4 km
🚶 Sætre bussterminal/sentrum	10 min 🚶
Totalt 8 ulike linjer	6.9 km
🚶 Røyken stasjon	20 min 🚶
Linje L1	20.1 km

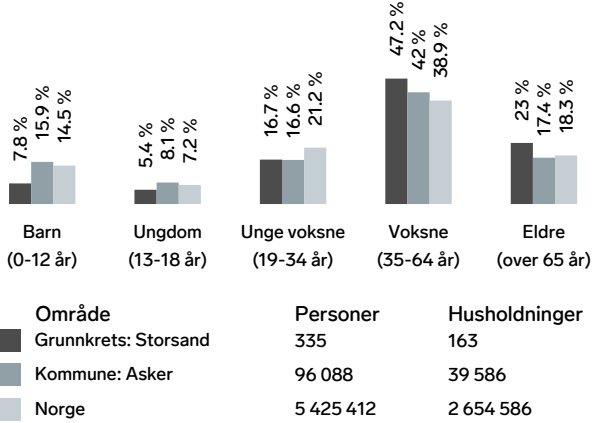
Skoler

Sætre skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
281 elever, 14 klasser	6.2 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚶
224 elever, 18 klasser	7 km
Frogn videregående skole	13 min 🚶
426 elever	12.3 km
Røyken videregående skole	22 min 🚶
820 elever	18.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

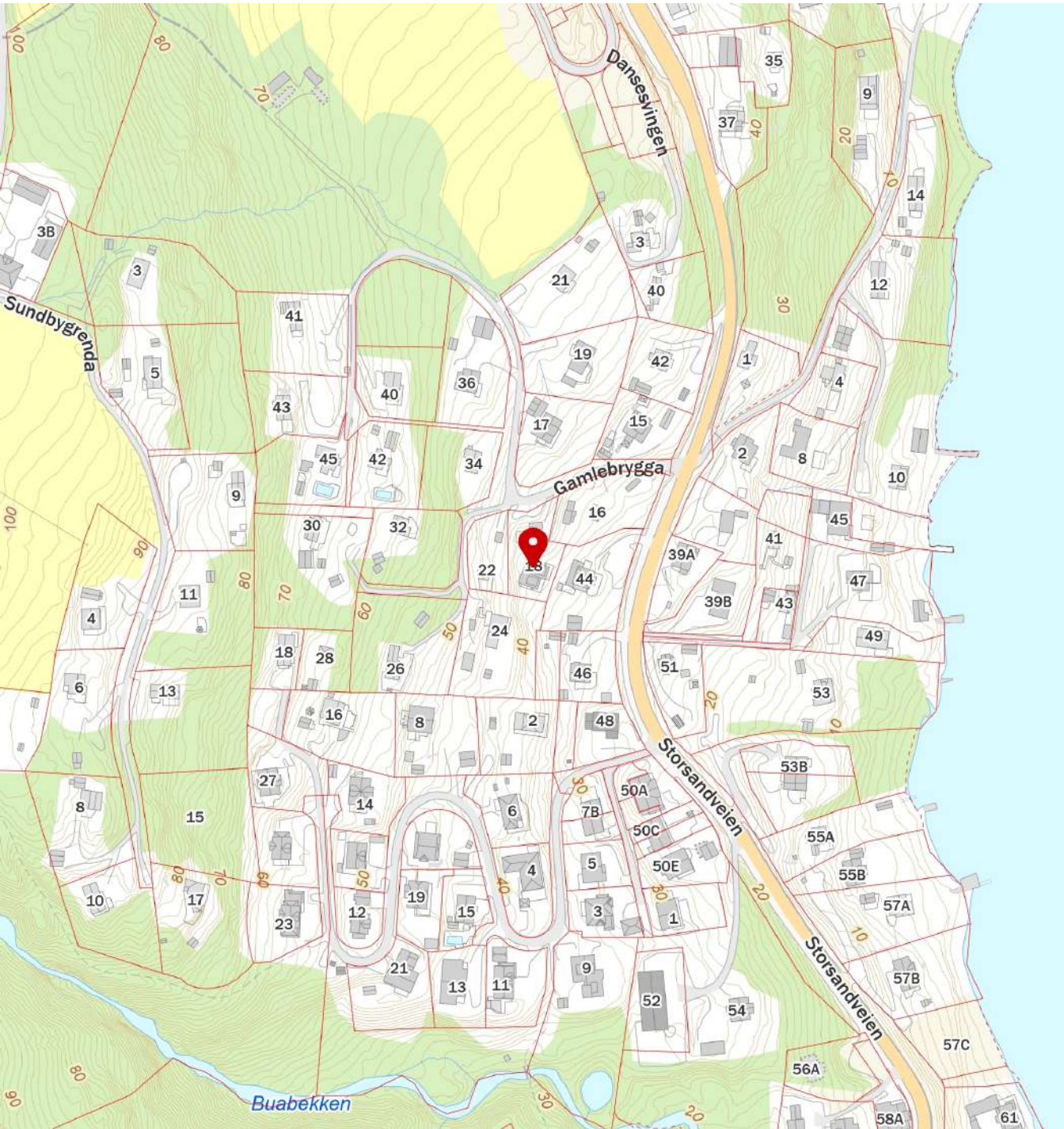
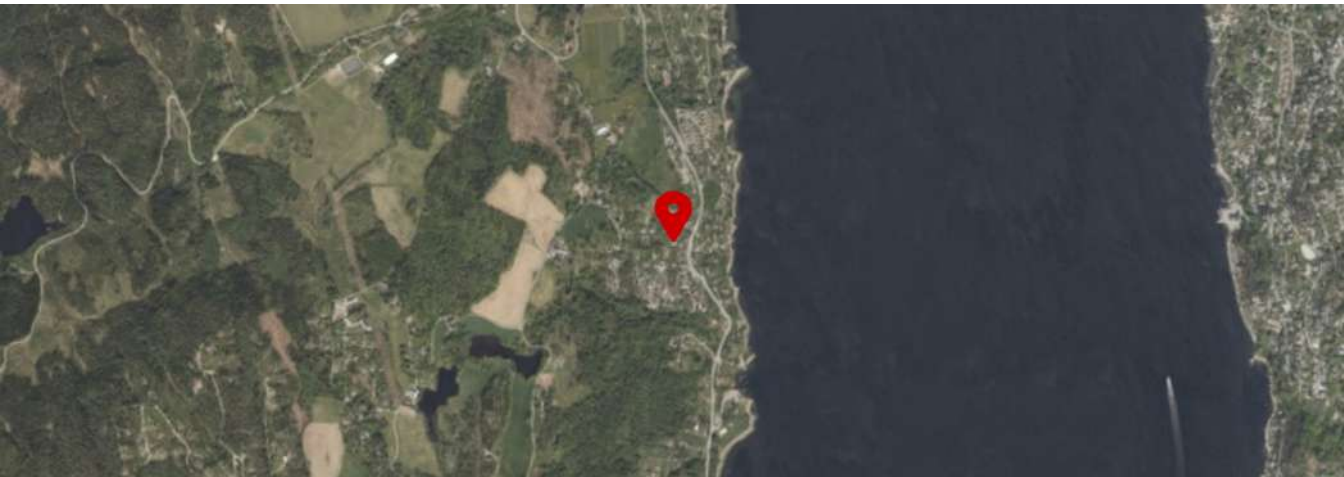
Ødegården Barnehagedrift (1-5 år)	6 min 🚶
88 barn	4.7 km
Slingrebekken barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
62 barn	6.9 km
Askeladden Steinerbarnehage (1-5 år)	12 min 🚶
57 barn	11.1 km

Dagligvare

Coop Extra Sætre	10 min 🚶
Post i butikk, PostNord	7.2 km
Kiwi Sætre	10 min 🚶

Sport

🏐 Freyborg Beachbane	10 min 🚶
Sandvolleyball	0.9 km
🏐 Graabeinbanen, idrettsanlegg	6 min 🚶
Fotball, friidrett	4.9 km
🏊 Trento Hurum/Røyken	9 min 🚶
🏊 Pulsen - Trening og Helse	17 min 🚶





Egenerklæring

Gamblebrygga 18, 3475 SÆTRE

14 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gamblebrygga 18	Gamblebrygga 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Hele perioden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 4370552

Informasjon om selger

Selger

Aas, Heidi

Selger

Aas, Lars

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil fall ved sluk

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger Rune Haug har utført tiltak på garanti med rør slik at ikke vann renner på gulv,

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rune Haug

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Side 1

Side 2



☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet stikkkontakter, brytere og termostater samt taklamper

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nopek elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei



25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Fredrik i Gamlebrygga 16 har søkt om å byggetillatelse.

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Bygget bod i 2023

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 69894678

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Heidi Aas	2026-09-14	Lars Aas	2026-09-17
Identification		Identification	
 Heidi Aas		 Lars Aas	

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Gamlebrygga 18
3475 SÆTRE
Gnr./Bnr.: 353/192
Asker kommune

Rapportdato: 25.09.2026
Befaringsdato: 22.09.2026
Referansenummer: 15086016

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 98 m² (BRA-i: 98 m²)
Frittstående bod
Bruksareal: 6 m² (BRA-i: 0 m²)
Frittstående felles bodhus
Bruksareal: 6 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 110 m² (BRA-i: 98 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

 Sverre Alexander Enersen
 41454796

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	22.09.2026
Referansenummer	15086016
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0156
Hjemmelshaver/selger	Heidi Aas/Lars Aas
Bygningssakkyndig inspektør	Sverre Alexander Enersen
Tilstede på befaringen	Heidi Aas
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	25.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Gamblebrygga 18
Postnummer/sted	3475 SÆTRE
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	353/192
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 1033 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	2017		
Frittstående bod	Ukjent		
Frittstående felles bodhus	2017		

Tomtebeskrivelse

Del av tomannsbolig beliggende på Sætre i Asker kommune. Skrånende tomt opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass, forstøtningsmur, tilleggsbygninger, trapper, terrasser, plenarealer og diverse beplantning.

Byggemåte

Tomannsbolig oppført i 2017. Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur i betong (thermomur). Bærende konstruksjoner og etasjeskillere over grunnmur i trekonstruksjoner. Tilnærmet flatt tak tekket med takfolie. Deler av taket er benyttet som takterrasse. Boligen har profilert ytterdør med glassfelt fra byggeår. Terrassedører i tre, utvendig beslått med metall fra byggeår. Vinduer med karmer av tre, utvendig beslått med metall og 3-lags glass fra byggeår. Balansert ventilasjon.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet (varmekabler og panelovner).

Boligen inneholder

Underetasje: Trappegang, baderom og 3 soverom. Utgang fra trappegang til platting.

1. etasje: Entré, vaskerom, teknisk rom/bod, kjøkken og stue. Utgang fra entré til markterrasse/inngangsparti. Utgang fra stue til altan.

Tak med takterrasse.

Frittstående bod tilhørende leiligheten.

En bod i frittstående felles bodhus.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Underetasje		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
Våtrom - 1. etasje		Lekkasjesikkerhet	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
Andre rom - 1. etasje		Overflate gulv	11	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	13	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	15	

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

Tomannsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje	48			48	11
	Trappegang, baderom og 3 soverom.				Platting.
1. Etasje	50			50	26
	Entré, vaskerom, teknisk rom/bod, kjøkken og stue.				Inngangsparti og altan.
Tak					20
					Takterrasse.
SUM	98			98	57
Total bruksareal: 98 m²					

Frittstående bod	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje		6		6	
		Bod.			
SUM		6		6	
Total bruksareal: 6 m²					

Frittstående felles bodhus	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje		6		6	
		Bod.			
SUM		6		6	
Total bruksareal: 6 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
Underetasje: Det er målt 2,45 meter på soverommene og 2,42 meter på baderommet.
1. Etasje: Det er målt 2,56 meter i stuen/kjøkkenet og 2,38 meter på vaskerommet.

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 14.09.2026 og 17.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan-, snitt- og fasadetegning fra byggeår datert 30.04.2017 og 08.08.2018. Fremlagt oversiktskart og grunnkart datert 11.09.2026.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest for ny tomannsbolig, datert 11.10.2018.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Det er fremlagt "Luftlekkasjetest - Differansetrykkmetoden" datert 10.10.2017.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Det er fremlagt diverse bilder og garantiskjema for varmekabler.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Eier informerer om at det ligger en del dokumentasjon og bilder fra byggeår på en minnepenn. Det er fremlagt diverse bilder og FDV-adresseliste. Det er fremlagt FDV på takmembran.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt en samsvarserklæring vedrørende "Tomannsbolig--røranlegg--varmekabler--downlights", datert 10.09.2018. 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 - Underetasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malt slett flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ettgreps armatur. Speil med lys og stikkontakter på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare glassdører. Veggmontert dusjbatteri tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Vannrør med rør-i-rør-system. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling. Tilluftspalte under dør.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
TG 1	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (trappegang). 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 11.1 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Fallforhold rundt sluk
	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til ca. 2 mm over en avstand på 60 cm.
	Lekkasjesikkerhet
	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Ved tilfeldig valgt punkt ved døren er fallet (høydeforskjellen) målt til ca. 6 mm over en avstand på 80 cm. Fallforhold er mindre enn 1:100 og det er ikke registrert oppkant ved dørterskel.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling



Avløp (inkl. sluk) - Sluk

Våtrom - 1. etasje

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Veggflater med malte slette flater. Himling med malt slett flate. Gulvstående servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ettgreps armatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør med rør-i-rør-system. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling. Tilluftspalte under dør.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
TG 1	Overflater gulv
	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Lekkasjesikkerhet
	Fallforhold vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til ca. 5 mm.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk
	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
TGIU	Kontroll i tiliggende konstruksjon ikke utført
	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk

Kjøkken - 1. etasje

Åpen kjøkkenløsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra byggeår. Benkeplate med laminert flate. Nedfelt dobbel oppvaskkum med ettgreps armatur. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrrert stekeovn, nedfelt platetopp og ventilator i overskap. Integrrert oppvaskmaskin under benkeplate. Integrrert kjøleskap og fryser i høyskap. Vannrør med rør-i-rør-system og fuktsensor. Avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Veggflater med malte slette flater. Himling med malt slett flate og downlights.

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

Tekniske anlegg

Boligen har vannrør med rør-i-rør-system. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet er plassert på baderommet i underetasjen. Vanninntaksrør av plast, stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskapet. Varmtvannsbereder på 112 liter fra 2018 er plassert på vaskerommet. Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	TG 1	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
	TGIU	Innvendig stakeluke



Fordelerskap og fordelerstammer
- Fordelerskap for rør-i-rør-system og stoppekran



Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Ventilasjonsaggregat

Andre rom - 1. etasje

Gulvflater belagt med laminat og fliser i entréen. Veggflater med malte slette flater. Himlingsflater med malte slette flater og downlights. Profilerte innerdører. Oppvarming med elektrisitet (varmekabler i entré). Balansert ventilasjon.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	TG 2	Overflate gulv

Det er registrert bom (hulrom) og riss/sprekker i enkelte gulvfliser i entréen. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Rom under terreng - Underetasje

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte slette flater. Himlingsflater med malte slette flater og downlights. Profilerte innerdører. Oppvarming med elektrisitet (panelovner). Balansert ventilasjon.

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

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon (soverom 3). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 11.7 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er 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 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	TG 1	Underetasje
		1. Etasje

I trappegang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2-3 mm. På soverom 3 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen/kjøkkenet, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil ca. 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

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

Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Vinduer og ytterdører

Boligen har profilert ytterdør med glassfelt fra byggeår.
Terrassedører i tre, utvendig beslått med metall fra byggeår.
Vinduer med karmen av tre, utvendig beslått med metall og 3-lags glass fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Vinduer og omramming
 TG 2	Ytterdører og omramming
	Ytterdøren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak

Tilnærmet flatt tak tekket med takfolie (Icopal Monarplan FM) fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Overløp på flate tak - Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak
 TG 1	Inspeksjonsmulighet
	Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
 TGIU	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning
	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere.

Balkonger - 1. etasje

Utgang fra stue til altan på 15 m2. Altanen er oppført i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord og rekkverk av glass og metall. Rekkverkshøyden er målt til 1. 00 meter. Altanen har utebelysning og stikkontakter på vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger
	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Balkonger - Tak

Takterrasse på 20 m2 med adkomst fra utvendig trapp. Takterrasen er oppført i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord og rekkverk av tre, glass og metall. Rekkverkshøyden er målt til 1. 00 meter.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger
	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Terrasse / platting - Underetasje

Utgang fra trappegang til platting på 11 m2. Platting i trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Plattingen har utebelysning og stikkontakter på vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter
	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Terrasse / platting - 1. etasje

Utgang fra entré til inngangsparti på 11 m2. Inngangspartiet er oppført i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord. Inngangspartiet har utebelysning, stikkontakter og utekran på vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter
	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur i betong (thermomur). Utvendig kledd med pussede fasadeplater.

 TGIU	Grunnmur og fundament
	Grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av at overflatene er dekket av utvendig platekledning.

Drenering

Skrånende tomt med drenering fra byggeår.
Synlig utvendig fuktsperre.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Alder - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann
 TGIU	Terrengfall fra grunnmur
	Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasse/inngangsparti. Konsekvens er at fallforholdene inn mot grunnmur ikke er kartlagt.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av naturstein.

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

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borehull.
Boligen har privat stikkledning tilknyttet kommunalt avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendige avløpsledninger	
 TG 2	Utvendige vannledninger	Boligen har vannforsyning fra brønn, men det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvalitet eller annen relevant dokumentasjon. Konsekvensen er at vannkvaliteten er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge vannkvaliteten og andre relevante forhold for brønnen og det tilhørende vannforsyningssystemet.

Andre byggverk - Frittstående felles bodhus.

Frittstående felles bodhus med 2 boder er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i betong. Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjoner, kledd med stående trekledning. Tak med pulttaksform tekket med takpapp. Konstruksjonen er uisolert.

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

Andre byggverk - Frittstående bod.

Frittstående bod er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i naturstein. Yttervegger i trekonstruksjoner kledd med stående trekledning. Tak med pulttaksform tekket med takpapp. Innvendige veggflater og himling kledd med panel. Konstruksjonen er uisolert.

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

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

Foreligger det el-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, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.](#)

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
[El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.](#)

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. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.](#)

Forekommer det at sikringer løses ut:
[Nei.](#)

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
[Nei.](#)

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:
[Ja.](#)

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?
[Nei.](#)

Er du kjent med 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:

[Sikringsskap plassert i bod/teknisk rom.](#)
[Anlegget er sikret med automatsikringer.](#)

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?

Det er registrert et mindre avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens rominndeling. Det er satt opp en lettvegg i den opprinnelige kjellerstuen og etablert et ekstra soverom. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon. Se godkjente plantegninger og nye planskisser.

Det er registrert en frittstående bod som ikke fremkommer på byggetegningene eller fremlagt kart/grunnkart. Det er derfor ikke samsvar mellom fremlagte byggetegninger og dagens arealer. Forholdet kan tyde på at det er gjort en bygging som mangler nødvendig godkjenning hos kommunen (mulig ulovlig bygning), det mangler tegninger, eller at fremlagte tegninger ikke er de siste tegningene som gjelder for boligen/eiendommen. Forholdet må undersøkes videre.

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?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

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:

Det er fremlagt detaljtegninger vedrørende utførelse av brannskillende konstruksjoner.

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 byggtetnisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre 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. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

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

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

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

Det er 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: Nei.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
HURUM	NORDRE SETREVEI 1, 3475 SETRE	JAN SOMMERSTAD

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaver(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Eiendomsmegler Krogsveen	950 007 613	j.weierud@krogsveen.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 350	3001	Drammen	32807905

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
0628	Hurum	53	192	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
240547	STIG ATLE JØRGENSEN	1/1

Rett kopi bekrefte

Jon Weierud
eiendomsmegler

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	88	B	13				25				37				49			
2	B	88	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 176				Nevner =				17	6										

Dato
16.5.2018

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhets
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetsene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålagt tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenhetsen og at bad og wc er i eget eller egne rom
- eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
- eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
16.5.2018

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Drammen 16.5.2018		JF Utvikling AS iflg. generalfullmakt fra Stig Atle Jørgensen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Stavanger 16.5.2018		JOHN EIL FJELDSTAD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0628	Hurum	53	192	
Dato	Underskrift	Stempel		
16/8-18				

Dato	Innsenderens underskrift
16.5.2018	

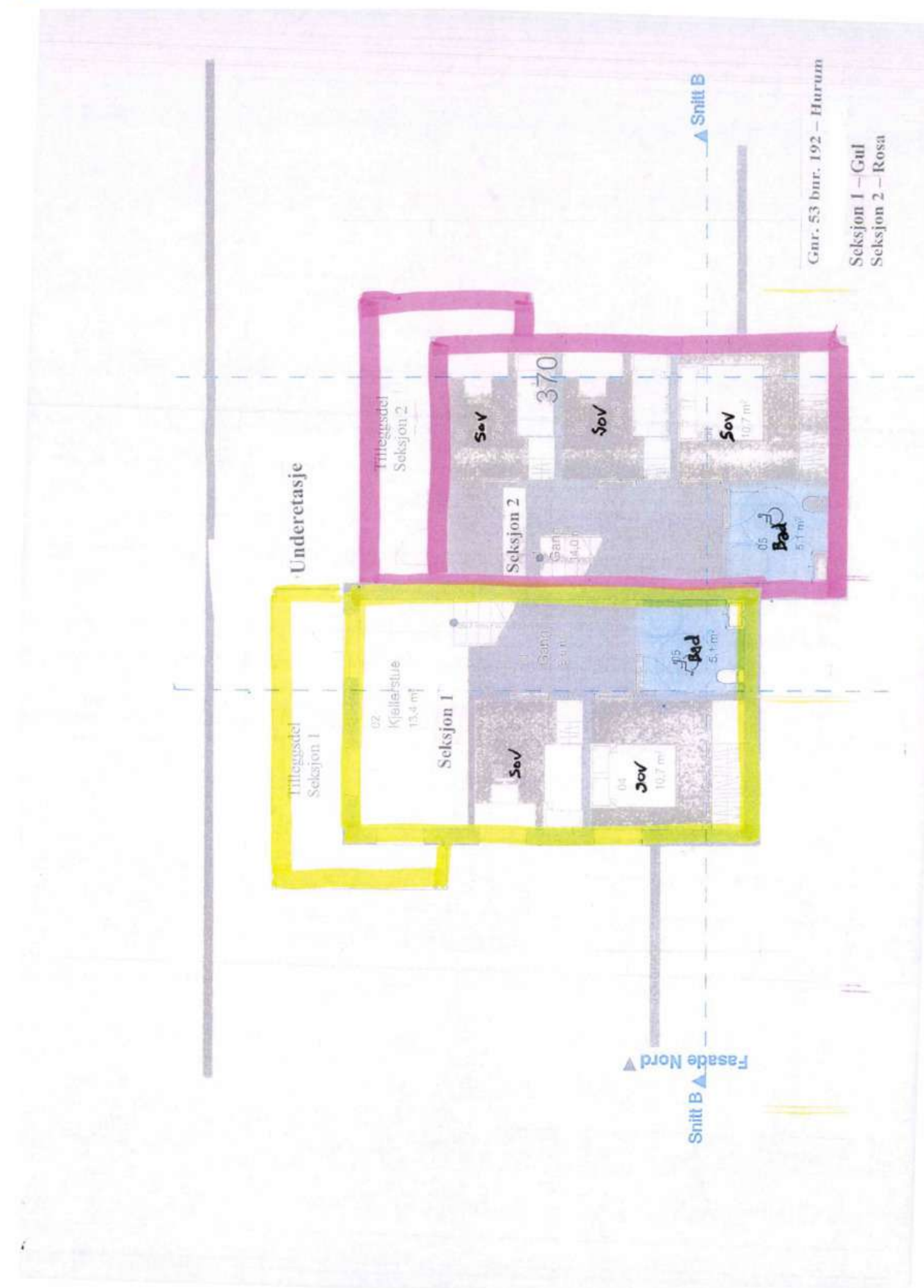
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

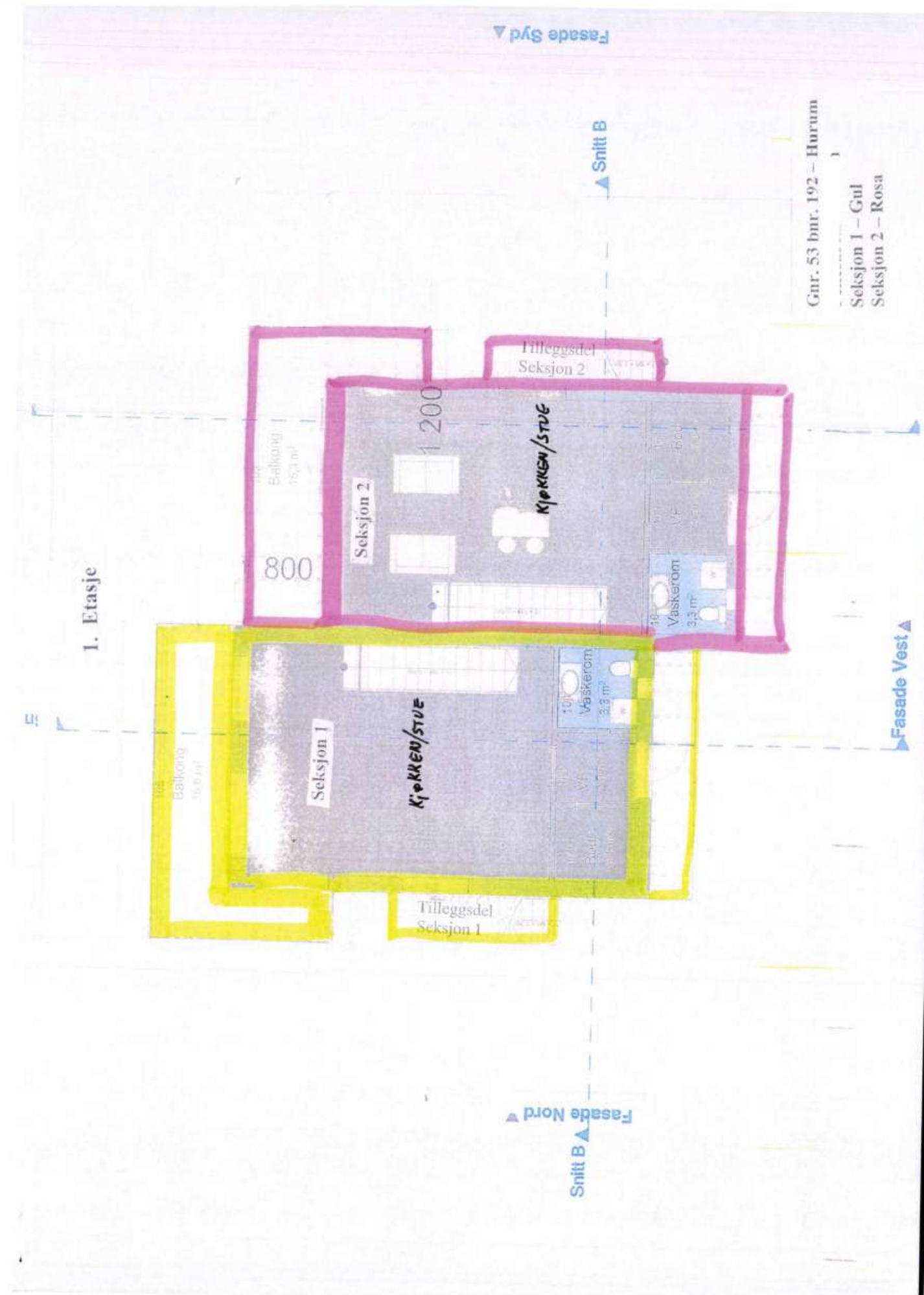
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samelebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameleseksjon bolig SN = sameleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61			85					109				133			
62			86					110				134			
63			87					111				135			
64			88					112				136			
65			89					113				137			
66			90					114				138			
67			91					115				139			
68			92					116				140			
69			93					117				141			
70			94					118				142			
71			95					119				143			
72			96					120				144			
73			97					121				145			
74			98					122				146			
75			99					123				147			
76			100					124				148			
77			101					125				149			
78			102					126				150			
79			103					127				151			
80			104					128				152			
81			105					129				153			
82			106					130				154			
83			107					131				155			
84			108					132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

Dato 16.5.2018

Innsenderens underskrift





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 353, Bruksnr 192, Seksjonsnr 1		Kommune:	3203 Asker
Adresse:					
Veiadresse:		Gamlebrygga 18, gatenr 31172		Grunnkrets:	2301 Storsand
(fra bruksenhet)		3475 Sætre		Valgkrets:	14 Sætre
Oppdatert:		01.01.2024		Kirkesogn:	1070401 Nordre Hurum

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	20.08.2018	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	88/176
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 032,5 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.

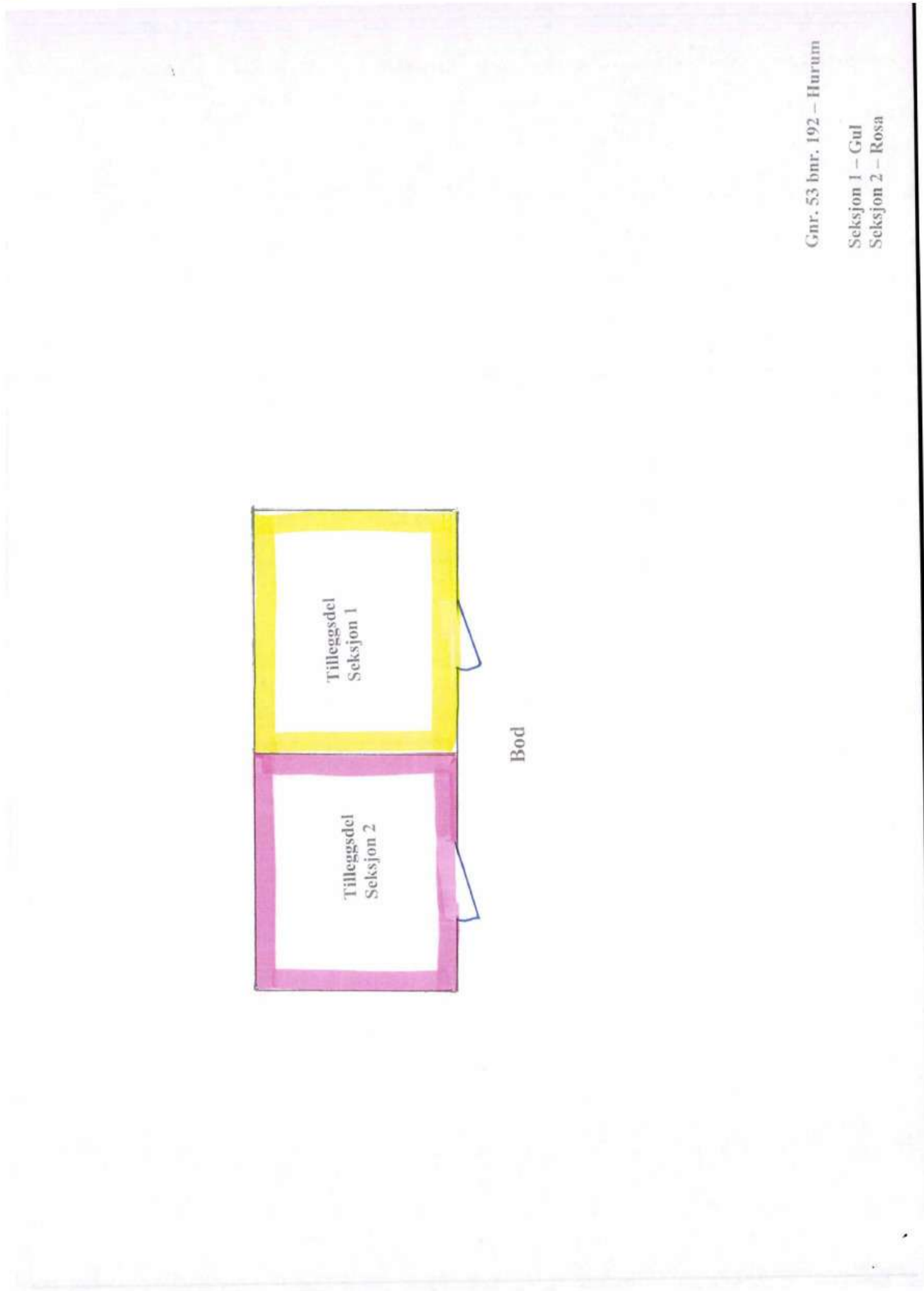
Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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.

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning 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	3203/353/192	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/353/192/0/1	0,0
			Mottaker	3203/353/192/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/353/192	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/353/192/0/1	0,0
			Mottaker	3203/353/192/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	20.07.2018	Etablert/Endret	3203/353/192	0,0
	Matrikkelført:	20.07.2018	Etablert/Endret	3203/353/192/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/353/192/0/2	0,0

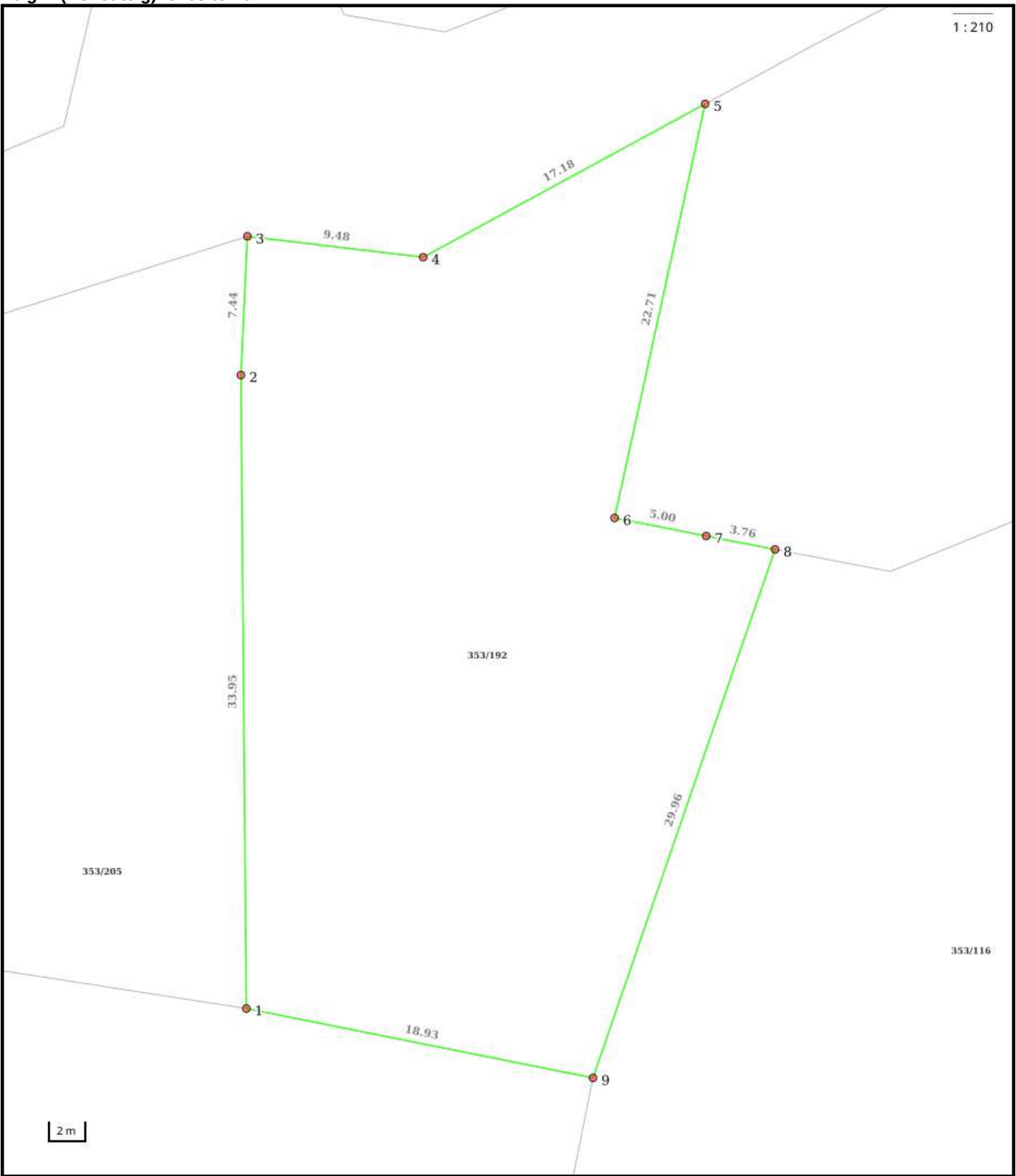
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Tomannsbolig, vertikaldelt									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Gamlebrygga 18		Bolig	116,0	Kjøkken	4	1	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	78,5	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	116,0	Igangset.till.:	02.08.2017				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	11.10.2018				
Oppvarming:		BRA totalt:	116,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:			1		
Bygningsnr:	300637440			Antall etasjer:					2
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		58,0		58,0				
H02			58,0		58,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktbeste	se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktbeste	se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 032,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 613 126,01	590 226,48	33,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 613 159,79	590 223,12	7,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Rør
3	6 613 167,22	590 222,80	9,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Rør
4	6 613 166,96	590 232,28	17,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 613 176,50	590 246,57	22,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 613 153,97	590 243,75	5,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 613 153,45	590 248,72	3,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
8	6 613 153,07	590 252,46	29,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 613 123,98	590 245,30	18,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



a
y ok B: 6DEE: s Aken
okKM :: ::

p

em K_M o 7 k Pa

[illegible]

0 6 6 6 80 8n

d

 k  k

● k	● k
● s	● s
● s	● s
● s	● s
● b	● b
● b	● m

k

b 8

B: B: A: :

k	a	B: BD7B: DG
---	---	-------------

AD8 KB: BD

a 7 199 8 8 9DB: D9 9ACDNEB: B: A: : b : K : G B: BCB

A: DB^B
- On

6

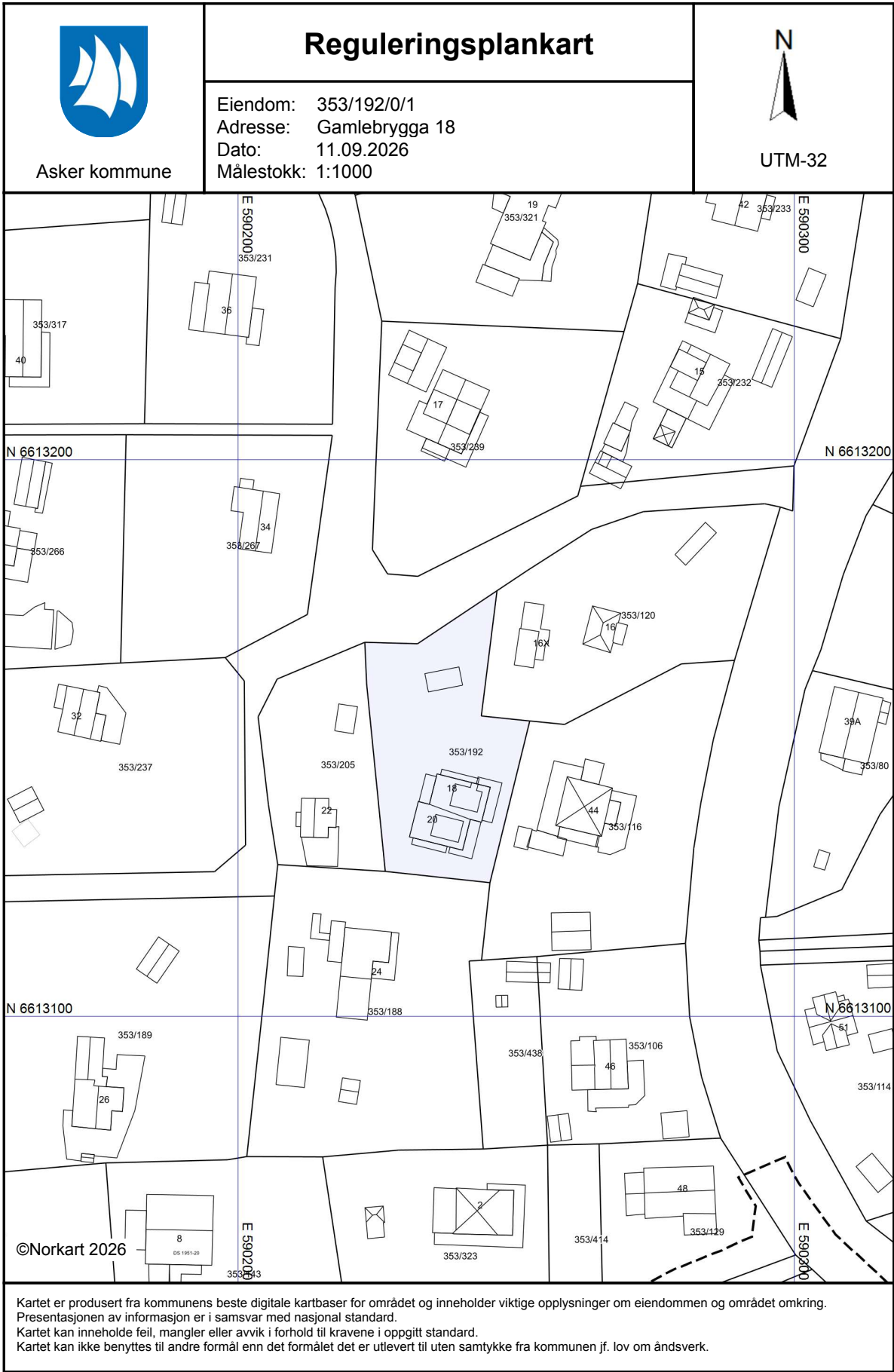
y A: DB B
b 6n

k

b 8

B: BEA: :

k	B: BM7B: DO
p	
k	



Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Abc

Påskrift plantilbehør

HURUM KOMMUNE

Plan og bygg

BYGGMESTER JOHN FJELDSTAD

Røedsåsen 22
3480 FILTVET

Saksbeh:
Per Ulfnes

Dir.tlf.:
32 27 82 10

Vår ref:
2016/1872

Arkivkode:
53/192

Vår dato:
11.10.2018

Melding om vedtak
265/18

Ferdigattest

Jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10

Gnr.53 bnr.192 Gamleveien 1 - Godkjent søknad om ferdigattest for nybygg tomannsbolig. Tiltakshaver: JF Utvikling AS

Vi viser til søknad om ferdigattest og fremlagt dokumentasjon, komplett mottatt 08.10.2018.

Bygningsmyndigheten gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jf. SAK kap. 8 og 14.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med hilsen

Linn Tautra Grønseth
Kommunalsjef plan og bygg

Per Ulfnes
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
JF UTVIKLING AS Storsandveien 44 3475 SÆTRE

Hurum kommune

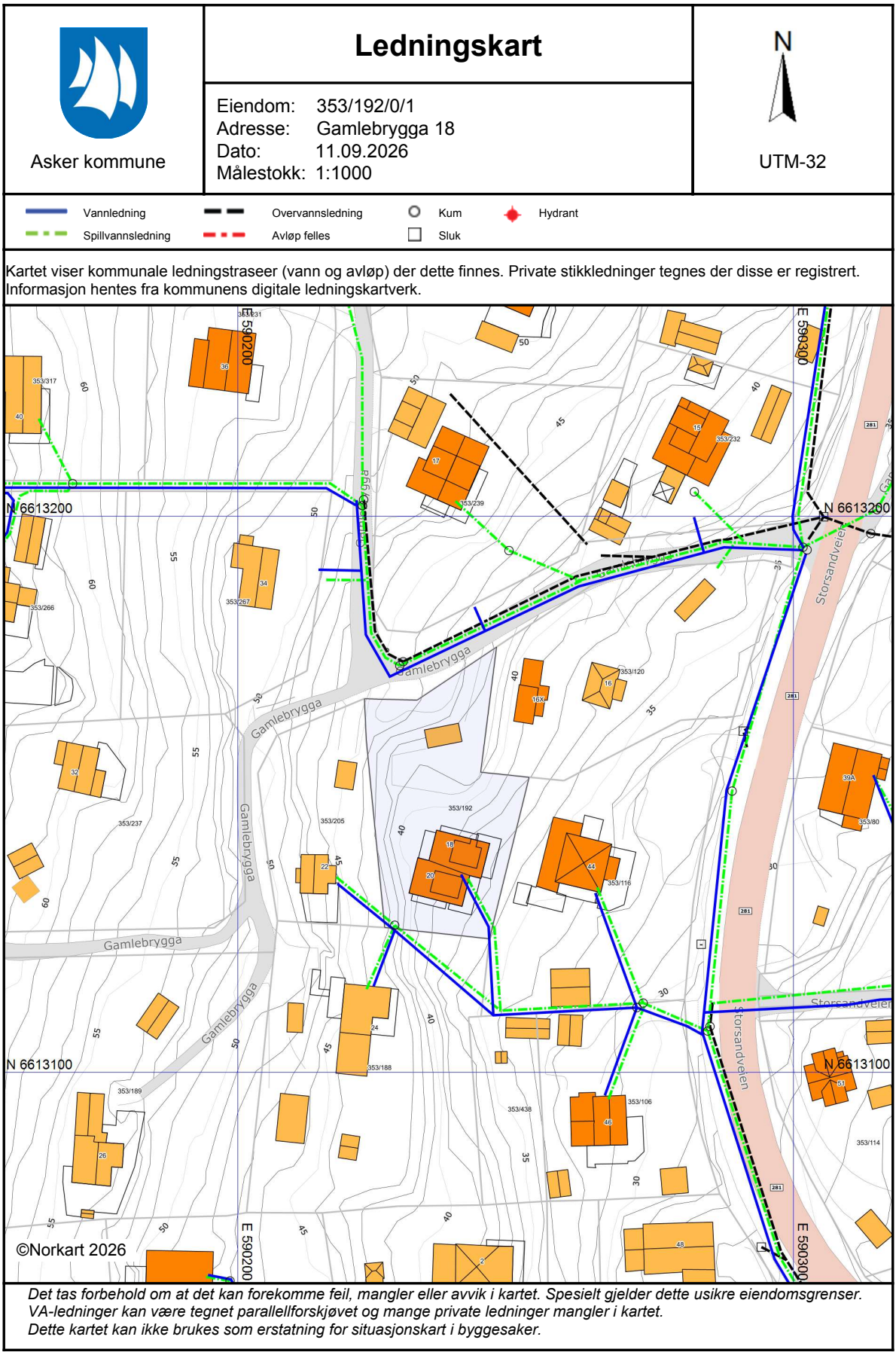
Nordre Sætrevei 1
3475 Sætre
Tlf: 32 79 71 00 / Faks: 32 79 71 01

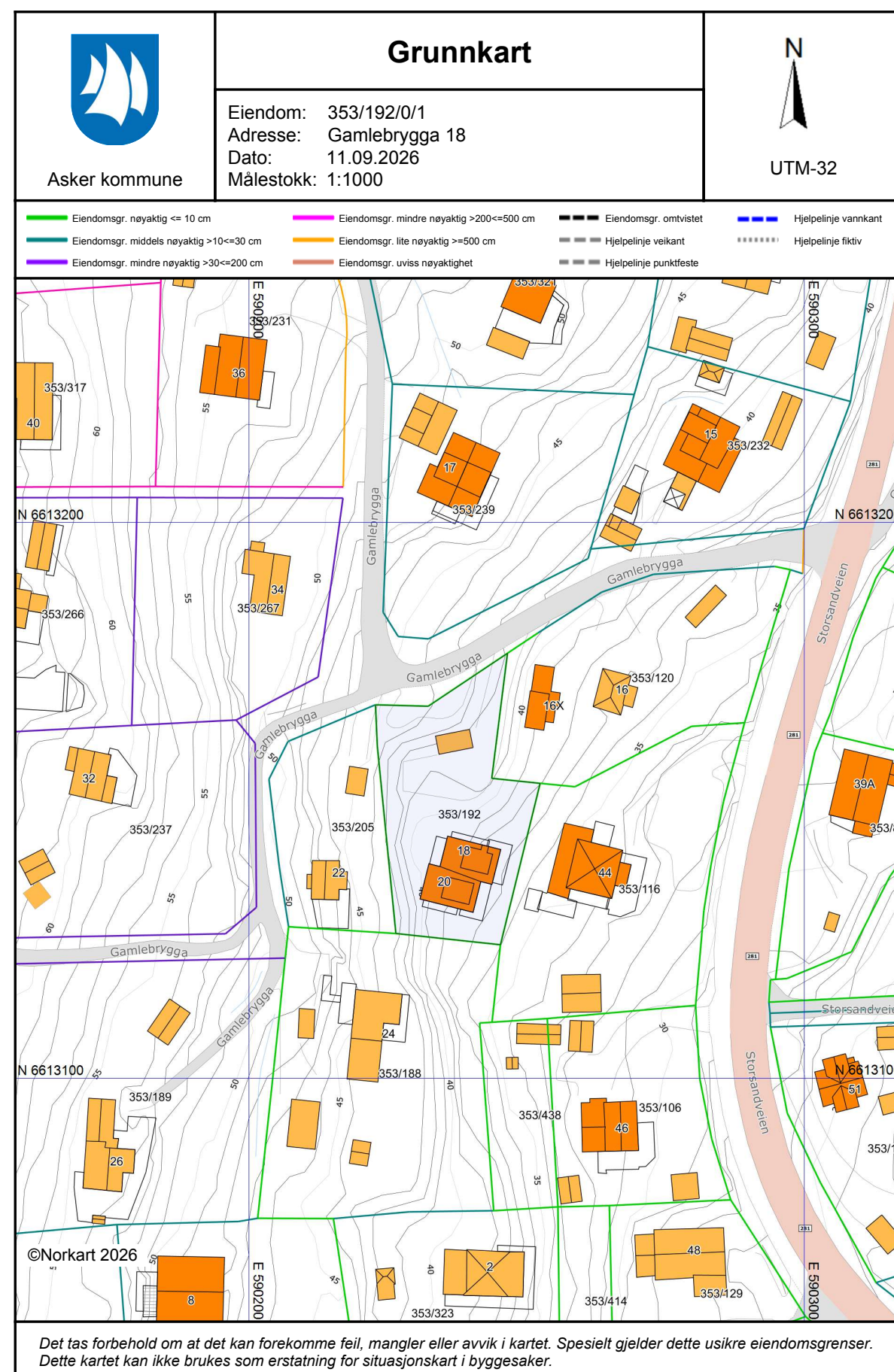
Behandles av: Plan og bygg

Besøksadresse: Nordre Sætrevei 1
Postadresse: Nordre Sætrevei 1, 3475 Sætre
Telefon: 32 79 71 00/ Faks:
E-post adresse: postmottak.plan-bygg@hurum.kommune.no

Org.nr.: 964963193

Bankgiro: 1503 76 79531





Protokoll årsmøte ØGV, 2026

Møtet ble holdt lørdag 13.06.26 kl. 12.00 hos Atle Arkøy Gamlebrygga 30.
6 stemme berettigede medlemmer, fullmakter: 2 = 8 stemmer

Valg av møteleder: *Atle Arkøy*

Valg av 2 til å underskrive protokoll: *Lars Aad* *Trond Kristiansen*

Godkjenning av innkalling og sakliste: ✓

Årsberetning: Tatt til etterretning ✓

Godkjenning av regnskap: ✓

Innkommne saker:
Forslag fra:

Trond Kristiansen, asfaltering av deler av veien, *forslag av Trond Kristiansen*
nytt forslag: signert prosjektorer asfaltering. Godkjent
Godtgjørelse til styret. Som før ✓

Fastsette inneværende års veiavgift (2026) til kr. *2000*

Budsjett: OK

Valg av revisor. Ole J. Karlsen fortsetter ✓

Valg til styret. Ingen på valg

Styre 2026:
Styreleder Atle Arkøy
Nina E. M. Sørsdal
Ronny Sundbye

Vara medlem: Trond Kristiansen

Lars Aad

Trond Kristiansen

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Rett kopi bekreftes

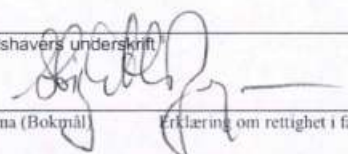
 Jorun Weierud
 eiendomsmegler

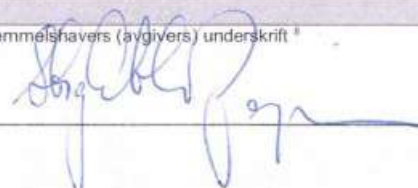
Innsenders navn (rekvirent): Eiendomsmegler Krogsveen AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1017644 Tinglyst: 12.07.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 350		
Postnummer: 3001	Poststed: Drammen	
Fødselsnr./Org.nr. 950 007 613	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Stig Atle Jørgensen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 240547

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0628	Kommunenavn Hurum	Gnr. 53	Bnr. 192	Fnr.	Snr.

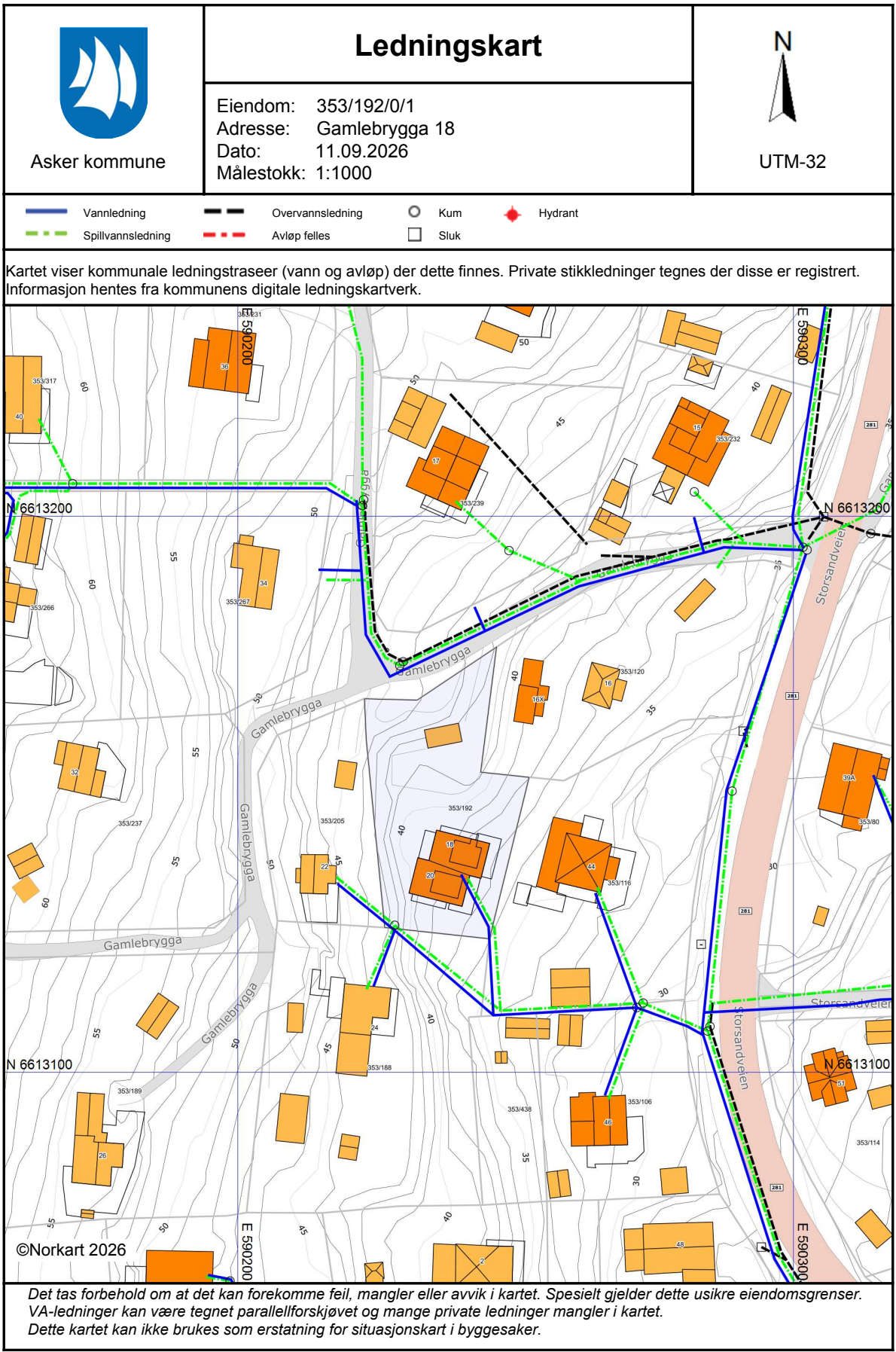
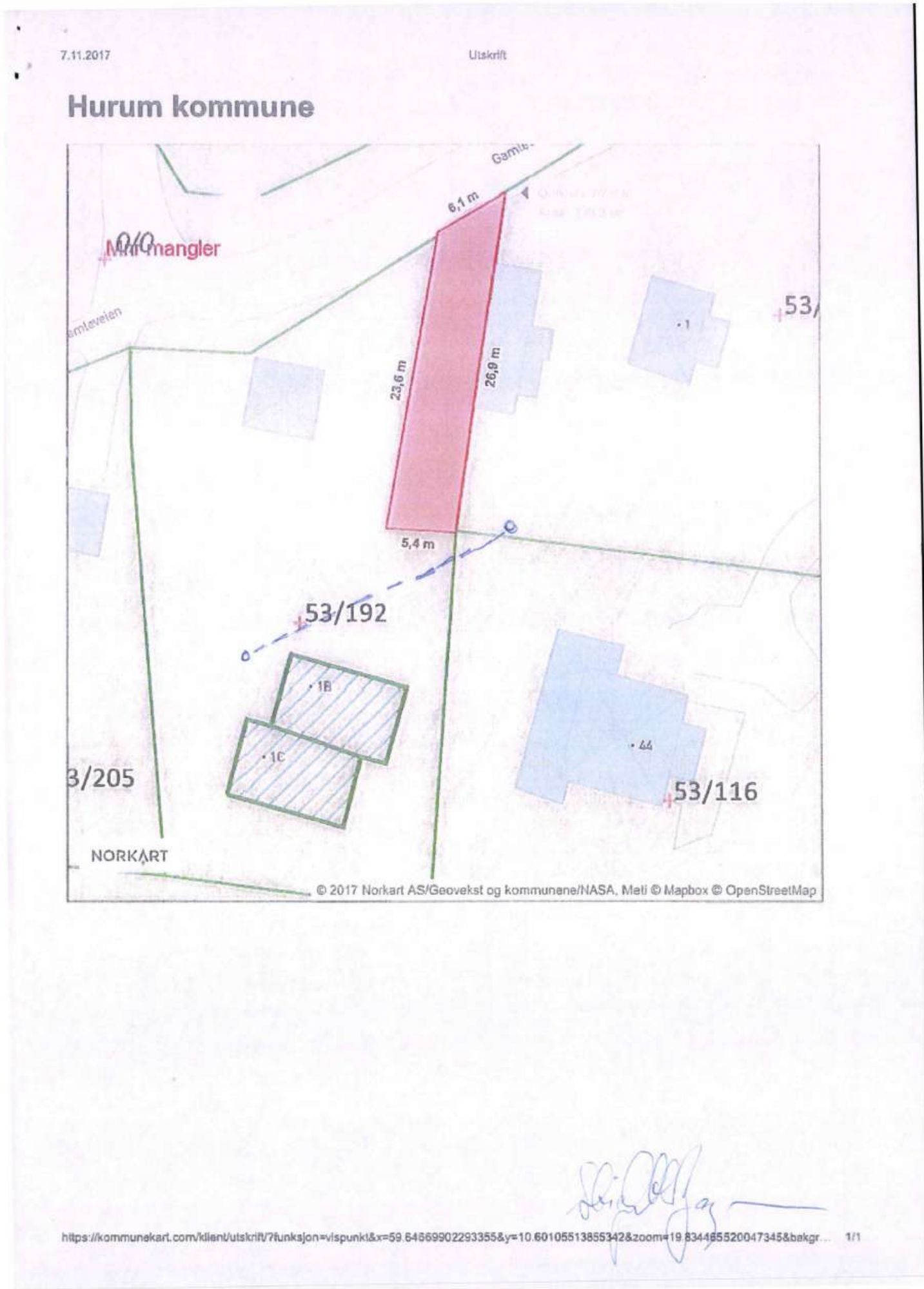
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr. 0628	Kommunenavn Hurum	Gnr. 53	Bnr. 120	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

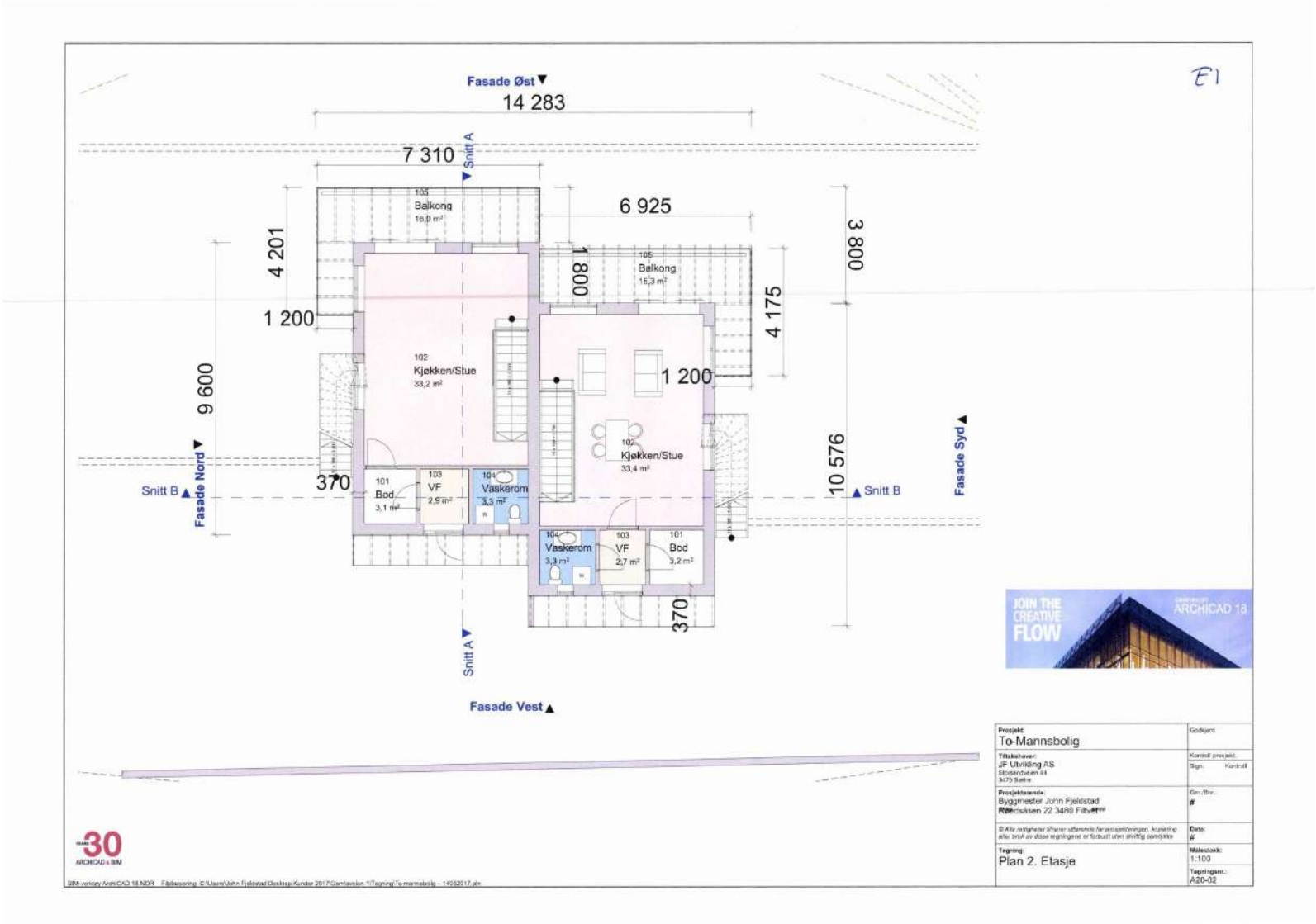
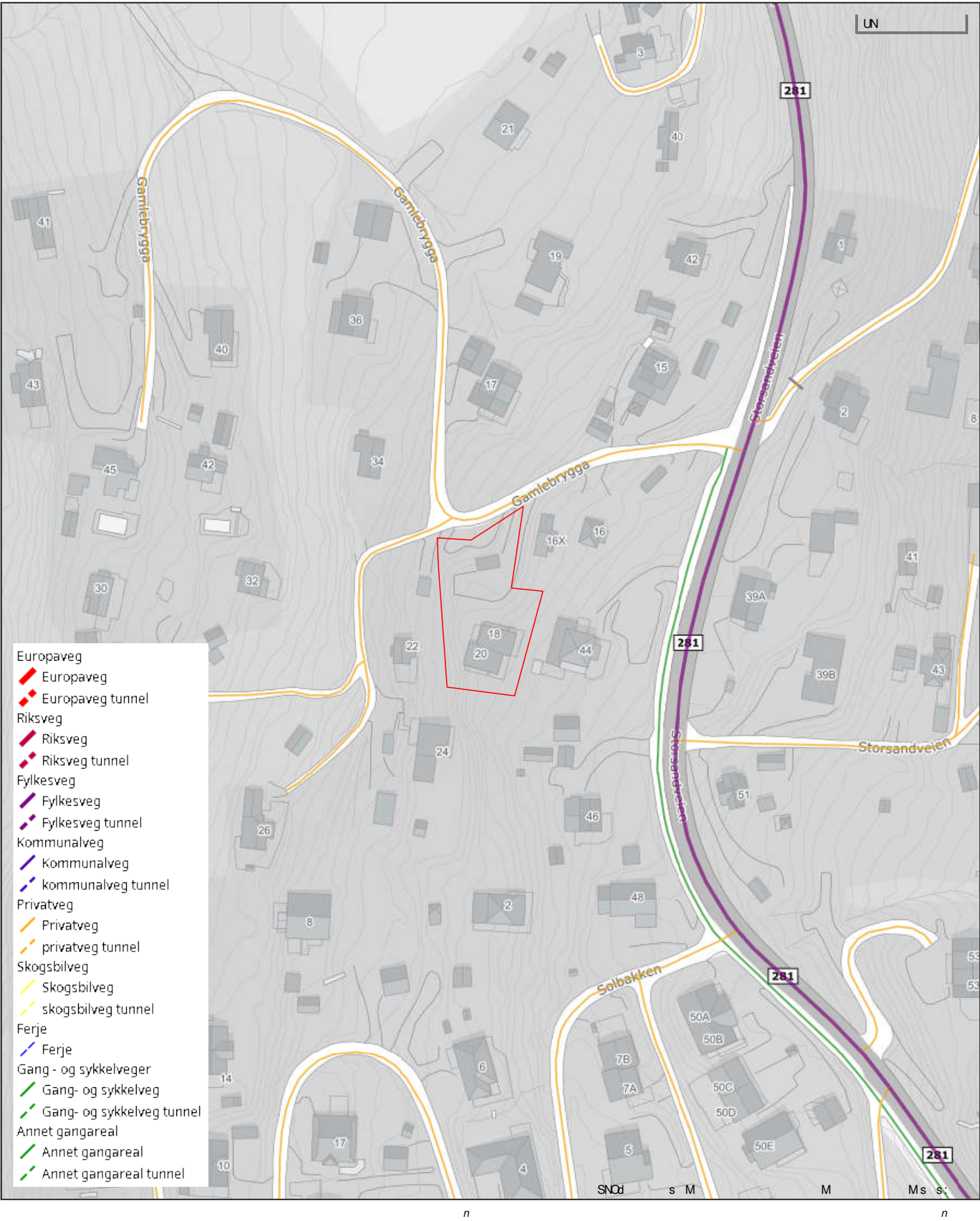
Dato 16.05.18	Hjemmelshavers underskrift 
------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Det vil bli boret etter vann på gnr. 53 bnr. 192, Hurum. Eier av gnr. 53 bnr. 120 har rett til å koble seg på og legge nødvendig vannledning over gnr. 53 bnr. 192, slik det fremkommer på vedlagte kartskisse. Eier av gnr. 53 bnr. 120 har drifts- og vedlikeholdsansvar, samt kostnader med fremtidig vannledning. Dersom det blir flere brukere av vannledning skal kostnadene deles mellom hver bruker. Dersom det er behov for å grave, må terrenget tilbakeføres for regning av gnr. 53 bnr. 120.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Drammen, 16.05.18	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

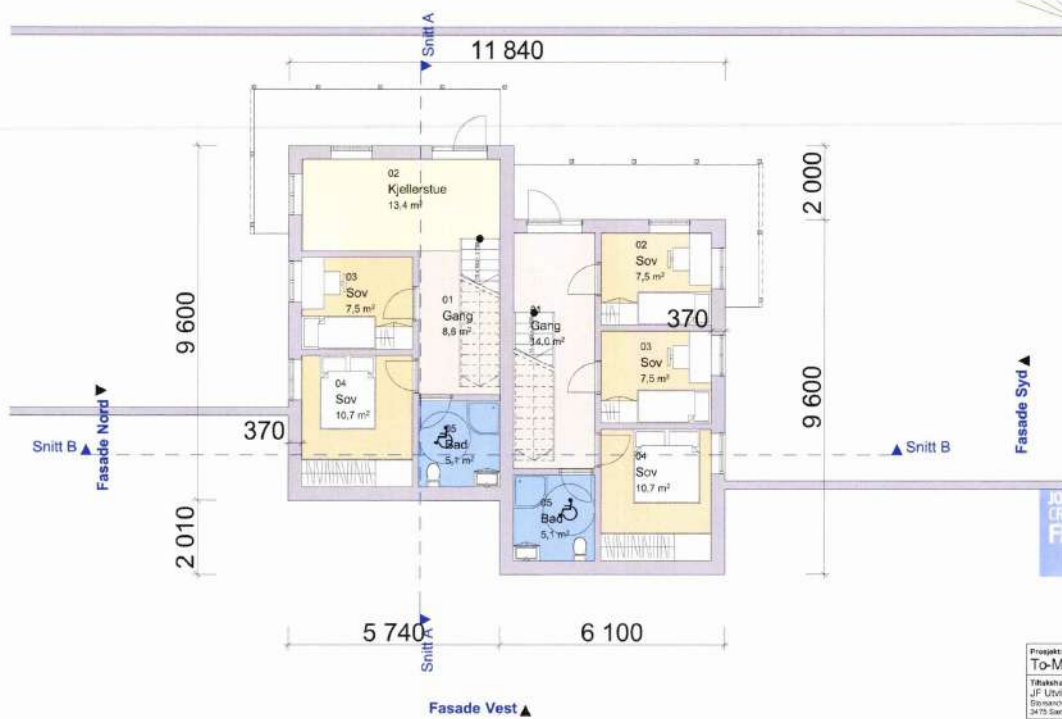
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





E2

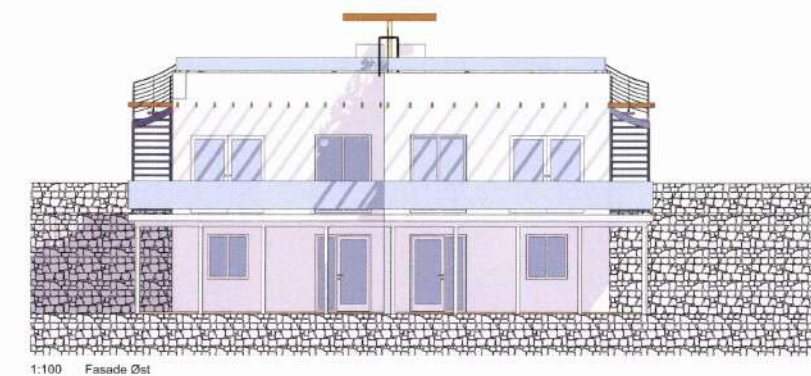


Prosjekt:	To-Mannsbolig	Geddynt:	
Tilskuddsnavn:	J.P. Utvikling AS	Kontroll prosjekt:	
Stedskode:	22 3480	Sign:	Kontroll
Prosjektleder:	Byggmester John Fjellstad	Øst-Bro:	#
Prosjektleder:	Byggmester 22 3480 Fjellstad	Dato:	#
Dato:	#	Målestokk:	1:100
Tegning:	Plan 1. Etasje	Tegningsnr.:	A20-01

30
ARCHICAD 18

BM-entree ArchCAD 18.1001 - Fjellstad, C:\Users\John Fjellstad\Desktop\Kunder\2017\Gensveien\1\Tegning\To-mannsbolig - 14932017.dgn

E3



Prosjekt:	To-Mannsbolig	Geddynt:	
Tilskuddsnavn:	J.P. Utvikling AS	Kontroll prosjekt:	
Stedskode:	22 3480	Sign:	Kontroll
Prosjektleder:	Byggmester John Fjellstad	Øst-Bro:	#
Prosjektleder:	Byggmester 22 3480 Fjellstad	Dato:	#
Dato:	#	Målestokk:	1:100
Tegning:	Fasade Nord og Vest	Tegningsnr.:	A20-01

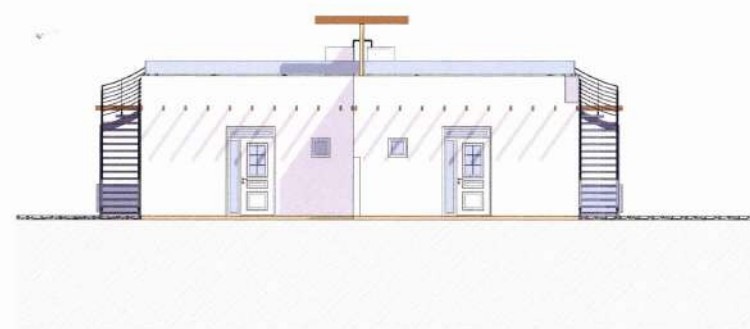
30
ARCHICAD 18

BM-entree ArchCAD 18.1001 - Fjellstad, C:\Users\John Fjellstad\Desktop\Kunder\2017\Gensveien\1\Tegning\To-mannsbolig - 14932017.dgn

84



1:100 Fasade Syd



1:100 Fasade Vest

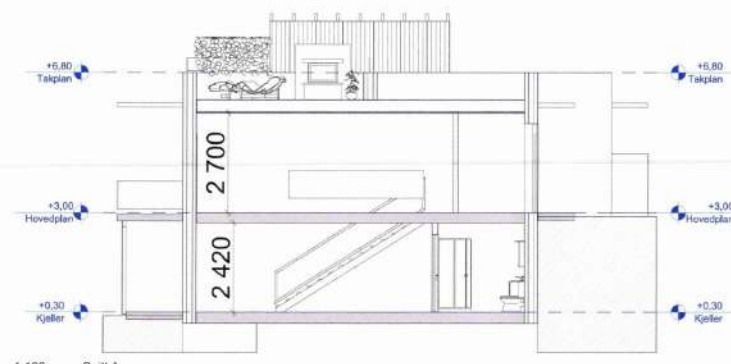


Prosjekt: To-Mannsbolig	Gediget
Tilblivelse: JF Løvlied AS Sørvesten 14 3475 Sørreisa	Kontroll prosjekt Sign. Kvalitet
Prosjektleder: Byggherren John Fjellstad Rådgiveren 22 3450 Fjellstad	Dr. Br.: #
Gått utgjort eller annen for prosjektering, kjøring eller bruk av andre tegninger er forbudt eller avviklig senere	Dato: #
Tegning: Fasade Sør og Øst	Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: A40-02

30
ARCHICAD 18

BM-Archicad 18 NCP - Fjellstad AS - JF Løvlied AS - Sørvesten 14 - 3475 Sørreisa - 14032017

85



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B



Prosjekt: To-Mannsbolig	Gediget
Tilblivelse: JF Løvlied AS Sørvesten 14 3475 Sørreisa	Kontroll prosjekt Sign. Kvalitet
Prosjektleder: Byggherren John Fjellstad Rådgiveren 22 3450 Fjellstad	Dr. Br.: #
Gått utgjort eller annen for prosjektering, kjøring eller bruk av andre tegninger er forbudt eller avviklig senere	Dato: #
Tegning: Snitt A og B	Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: A20-01

30
ARCHICAD 18

BM-Archicad 18 NCP - Fjellstad AS - JF Løvlied AS - Sørvesten 14 - 3475 Sørreisa - 14032017



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS	LEILIGHET	HYTTE
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. 22 990,-	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,-	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 **fornyas 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 boligkjøperpakken@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.

Horisontaldelte 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 boligkjøpespakkene, 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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Budets størrelse: Kr. _____

+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapital: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

Undertegnede er kjent med følgende:

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

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr: _____ Fødselsnr _____

Adr: _____

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

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

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

Egne notater:

[illegible]

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. SÆTRE

ASKER - Storsand - Moderne og innbydende halvpart tomannsbolig med fantastisk utsikt - Takterrasse - 3 sov - Fine utearealer



Kristoffer Løvlie

Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

97 02 60 23

kristoffer@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 32 79 28 80

www.fremeiendomsmegling.no

