



Velkommen  
til visning!



**ASKER** Hammerborg terrasse 7



Frem  
overlent  
eiendoms  
megling

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| <b>Type bolig:</b> | Leilighet     |
| <b>Eierform:</b>   | Eierleilighet |
| <b>Soverom:</b>    | 3             |
| <b>BRA-i</b>       | 83,0 m2       |
| <b>Total BRA</b>   | 0,0 m2        |
| <b>Byggeår</b>     | 2010          |
| <b>Tomt</b>        | 177,5         |













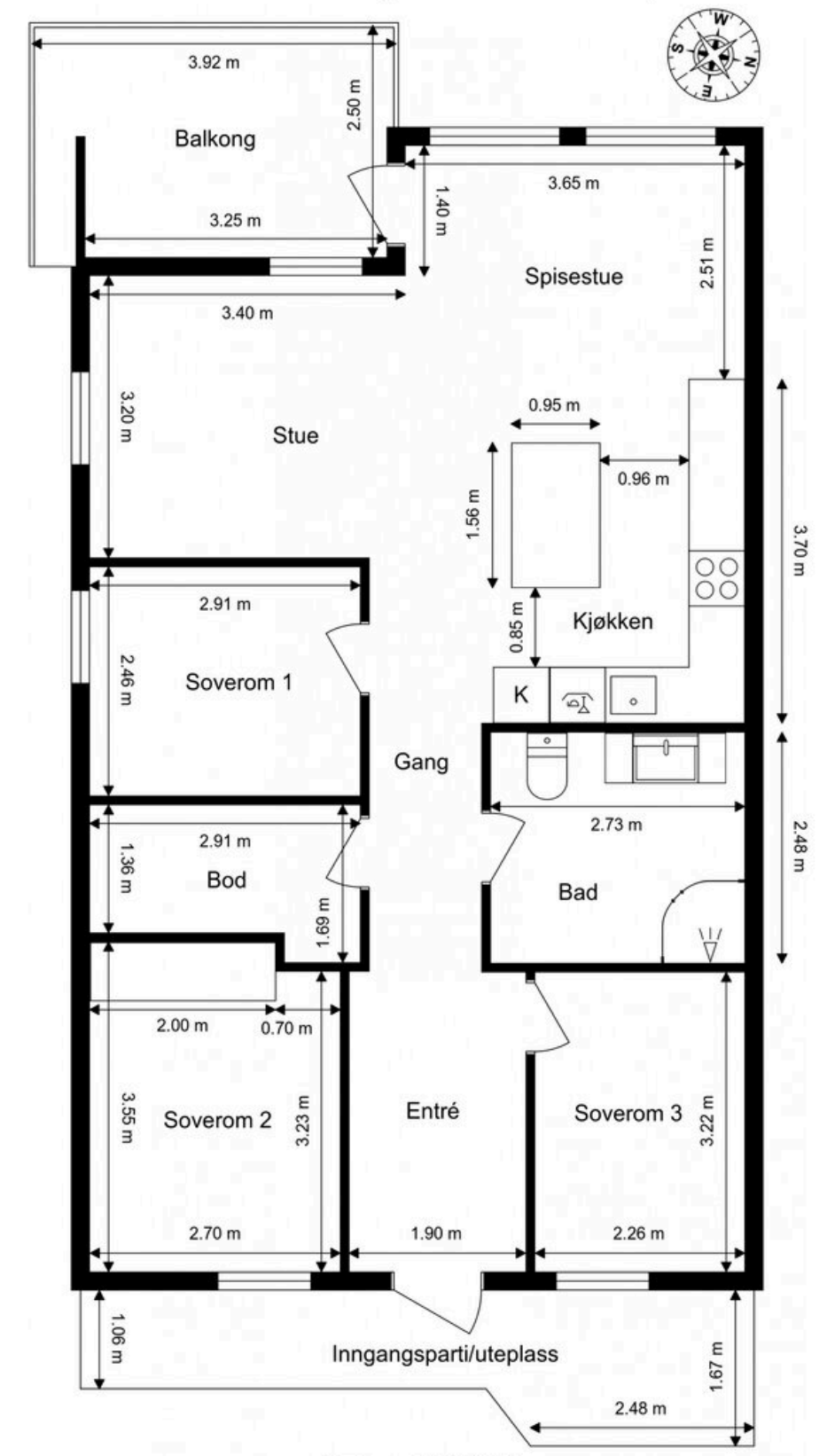








## Hammerborg terrasse 7, 3475 SÆTRE Selveierleilighet - 2. Etasje



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 - Sætre - Moderne og innbydende 4-roms selveierleilighet med fine uteplasser - Carport m/ladepunkt



|                |  |
|----------------|--|
| Adresse:       | Hammerborg terrasse 7<br>3475 Asker                                  |
| Eiendomstype:  | Leilighet (Eierleilighet)<br>Tomt: Eiertomt                          |
| Arealer:       | BRA-i: 83,0 kvm<br>BRA-e: 5,0 kvm<br>Total BRA: 0,0 kvm              |
| Prisantydning: | 4 350 000,- + omk  |
| Megler:        | Kristoffer Løvlie<br>+4797026023<br>Kristoffer Løvlie<br>+4797026023 |
| Eier/Selger:   | Lars Thomas Ellstrøm og<br>Synnøve Sæther                            |
| Matrikkel:     | GNR 301, BNR 594, snr 3 i<br>Asker kommune                           |

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. SÆTRE

Postboks 83, 3475 Sætre  
Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

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

Oppdragsnr. 4260106  
Org.no. NO 979915772

## STANDARD

Frem Eiendomsmegling ved Kristoffer Løvlie har gleden av å presentere Hammerborg Terrasse 7 - En moderne og innbydende selveierleilighet med 3 soverom, carport med ladepunkt for el-bil og fine uteplasser. Kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole, og ellers 10 min gange til Sætre sentrum som har et rikelig servicetilbud, restauranter, vinmonopol, apotek og diverse butikker. I tillegg er det nærhet til marka og flotte turområder sommer som vinter.

Entré:

Innbydende entré med plass til klesoppheng og ønsket oppbevaringsmøblemet. Flislagt gulv med varmekabler.

Kjøkken:

Rålekkert og moderne kjøkken fra 2023 som ligger i åpen løsning mot stuen/spisestuen. Her er det godt med skap- og benkeplass samt en praktisk kjøkkenøy. Integrerte hvitevarer med stekeovn, oppvaskmaskin, mikro og kjøleskap. I forbindelse med kjøkkenet er det utgang til overbygd balkong på 10 kvm og plass til spisebord.

Stue:

Koselig stue med god plass til sofakrok og ønsket møblement. Leiligheten er gjennomgående og får godt med naturlig lys,

Bad:

Lyst og pent bad med fliser på gulv med varme, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. Speil med overlys og stikkontakt over servant samt vegghengt skap. Dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Leiligheten har 3 soverom med plass til seng, nattbord og ønsket oppbevaringsmøblement.

Materialer:

Gulv: Fliser, parkett og laminat.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Diverse:

Det er montert komfyrvakt etter takstmannen gjennomførte tilstandsrapporten. Se vedlegg til salgsoppgave for mer informasjon om elektrisk anlegg.

## BYGGEMÅTE

Leilighetsbygg oppført i 2010. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Leiligheten har slett ytterdør i tre. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre. Vinduer med karmer/ramme av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

## TILSTANDSRAPPORT

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

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 7 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

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

Kjøkken:

- Overflate gulv: Det er registrert betydelig med knirk mellom kjøkkenøy og kjøleskap. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Våtrom:

- Overflater himling: Løs lufterventil og noe skader ved lufterventilen. Eier informerer om at skaden oppstod i forbindelse med bytting av avtrekksvifte på loftet. Foreslått tiltak er lokal utbedring og overflatebehandling av himling.

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

Tekniske anlegg:

- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

Yttertak:

- Inspeksjonsmulighet: Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra toppen av en stige med den begrensningen dette innebærer. Konsekvens er at deler av taket kan ha avvik som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst.

- Tekking (med tilhørende beslag): Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at

bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

- Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger): Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten: Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

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

#### **AREALER**

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

- BRA-i: 83,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10,0 m<sup>2</sup>

#### **INNHOLDSBESKRIVELSE**

2.Etasje med entré, gang, bad, kjøkken, spisestue, stue og 3 soverom samt bod. Utvendig bod og carport.

#### **OPPVARMING**

Oppvarming skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet. Det er varmekabler på bad og i entré. For øvrig panelovner.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter C er vedlagt salgsoppgaven.

#### **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.Verkt på eiendommen.

#### **LØSØRE OG TILBEHØR**

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. 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**

177,50 m<sup>2</sup> eiet tomt

#### **PARKERING**

Parkering for 1 bil felles carport med ladepunkt for el-bil. For øvrig gjesteparkering på området.

#### **OMRÅDEBESKRIVELSE**

Leiligheten ligger rolig og barnevennlig til med 10 minutters gangavstand til sentrum og fjorden. Sætre er et flott tettsted beliggende langs Oslofjorden med sitt idylliske havneområde, vakker skjærgård og øyer. Sætre ligger også nær marka, noe som betyr at man kan nyte varme sommerdager ved sjøen, eller flotte skiturer på vinterstid i Hurumskogen. Sætre er ikke bare et vakkert sommersted, men har også gode rekreasjonsmuligheter i fine skiløyper som kjøres opp på vinteren. Ta blant annet turen til Stikkvannshytta, som er et kjent turmål for beboerne i området. Sætre er sentralt beliggende ved Oslofjordtunnelen, som blant annet tar deg i retning Drøbak, Vinterbro, Ski og videre i retning svenskegrensen. Det er også kort vei til Oslo via R134 (ca. 45 min med bil), Asker (ca. 25 min med bil) og Drammen (ca. 30 min med bil).

Skoler:

Sætre skole (1-7 trinn) ligger kun 3 min 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. 4 min i 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 ligger i dag.

Barnehager:

Det er flere barnehager i Sætre og lokalområdet:

Slingrebekken barnehage - 3 min med bil.

Ødegården barnehage - 5 min med bil.

Trening, sport og rekreasjonsmuligheter:

I Sætre er det mange fine muligheter for trening, sport og rekreasjonsmuligheter. Disse tilbudene gjør Sætre til et attraktivt sted å bosette seg. Sletta er en utendørs idrettsarena som ligger ca. 5 minutters kjøretur unna boligen. Her befinner det seg en stor kunstgressmatte for fotball og andre aktiviteter samt en mindre kunstgressbane. Sletta driftes av Sætre IF Graabein stiftet i 1872. Her kan man trekke seg tilbake, og virkelig koble av med en god treningsøkt. Sætre har flere tilbud som blant annet Hurum Seilforening og Hurum Krav Maga klubb i Sætrehallen. Flere flotte turmuligheter er også å finne i nærhet av boligen: Kyststien finner du langs Oslofjorden, med en rekke veier og stier for hyggelige turer. Legg turen bort til Sjødalstranda for et forfriskende kveldsbad. Turene kan også legges opp i marka som fører deg opp til blant annet Stikkvannshytta, noe som er et populært turmål for innbyggerne i Sætre. Her er det også fine skiløyper på vinterstid.

Litt om den lokale idrettsklubben:

Sætre IF Graabein ble stiftet i 1872, og er en av Norges eldste idrettsklubber. Tradisjon, lokaltilhørighet og idretts glede har stått sterkt i Sætre i 150 år og er i stadig vekst. Håndball, fotball og allidrett er idrettene de i dag tilbyr i Graabein.

Spisesteder:

Cæsar restaurant ligger i Sætre sentrum, og er et hyggelig spisested ved sjøen med god mat. Den berømte pizzaen kan også bestilles med hjem. Sætre Gård er et sentrumsnært samlingspunkt som tilbyr smaksrike opplevelser i et historisk miljø fra 1700-tallet. Her tilbyr de enkel, men smaksrike småretter og minigolf for store og små. Her kan du nyte solveggen med noe godt i glasset. Villa Malla er også et populært spisested på Hurumhalvøya, nærmere bestemt beliggende på Filtvet. Det er flere hyggelige spisesteder rundt omkring på Hurum som blant annet i Holmsbu, og de kan enkelt besøkes med en biltur på halvøya.

I Sætre sentrum finner du matvarebutikker, vinmonopol, apotek, frisør og Nille på nærsenteret. I sentrum har man også lege, tannlege, klesbutikker, bensinstasjon, byggevarerhandel mm. Man går til sentrum på ca. 10 minutter.

Kollektivtransport:

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

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

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

Fra Slemmestad:

Fra Slemmestad går det båt til Aker brygge

#### **ADKOMST**

Fra Oslo: Følg E18 og ta av til Asker. Følg videre skilter mot Heggedal og Røyken. Følg så E134 mot Drøbak og ta første avkjøring til Sætre. Alternativ fra Oslo: Følg E6/E18 forbi Tusenfryd og ta mot Drammen rett etter Nordbytunnelen. Kjør gjennom Oslofjordtunnelen og ta andre avkjøring til Sætre. Fra Drammen: Følg E134 mot Drøbak. Felles: Følg hovedveien ned mot Sætre sentrum. Ta til høyre inn Midtskogveien.

Det bil bli godt skiltet til fellesvisning.

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter utgjør 9 486 pr. år. I dette inngår gebyr for vann og avløp. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

#### **FELLESUTGIFTER**

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

Kr. 2 500,- pr. mnd. og inkluderer:

De månedlige fellesutgiftene inkluderer Altibox (Nett og TV), strøm til fellesarealer, renovasjon, brøyting og forsikring.

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

#### **ANDRE LØPENDE KOSTNADER**

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

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca kwh. pr. år.

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 Storebrand med polisenummer: 8492123

#### **FORMUESVERDI**

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret

2024:

Som primærbolig kr. 1 222 270,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 4 889 078,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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

#### **SAMEIET**

Sameiet Hammerborg terrasse 5-11, Org.nr: 995 585 200

Forretningsfører: Internt i sameiet.

Sameiet består av 4 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/4

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

**FELLESgjELD**

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

**ÅRSREGNSKAP**

Resultatregnskap for 2025 for sameiet ligger vedlagt i salgsoppgave.

**STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT**

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

**DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt.

**TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 108 750,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring kr 1,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 459 841,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

**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 19.10.2011 som omhandler Hammerborg Terrasse 5,7,9,11 Hus A. At slik attest foreligger, gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

**KONTROLL AV BYGGETEGNINGER****REGULERING**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og felles avkjørsel. Reguleringsplan for Hammerborg, byggeområdene B3 og B4, vedtatt 07.10.2008, gjelder for eiendommen.

Delareal 1 348 m Formål Boliger

Delareal 5 m 2 2 Formål Felles avkjørsel

**VEI, VANN OG KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

**RETTIGHETER OG HEFTELSE**

Kommunen har lovbestemt legalpant i 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. 299349, tgl. 27.04.2010 - Seksjonering

SNR: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 83 / 332

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.

**EIENDOMMEN**

Hammerborg terrasse 7

301/594/0/3 i Asker

Type bolig: Leilighet

**SELGER**

Synnøve Sæther og Lars Thomas Ellstrøm

**EIENDOMSMEGLER**

Oppdragsnummer: 4260106

Ansvarlig megler: Kristoffer Løvlie

Frem Eiendomsmegling

Frem Eiendomsmegling AS

NO 979 915 772 MVA

## DIVERSE

### 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:

Tilstandsrapport  
Selgers egenerklæring  
Opplysninger fra sameiet (vedtekter, regnskap, m.m.)  
Kommunale opplysninger  
Målebrev  
Kartutsnitt  
Reguleringsplan  
Ferdigattest  
Tinglyste bestemmelser  
Plantegninger  
Budskjema m/forbrukerinformasjon

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.Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

### 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,-.

Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å

gjennomgå dette før bud inngis.

### BUDGIVNING

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

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

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

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

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

### OPPGJØR

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

### LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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

Tilrettelegging: 18 500,00

Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00

Oppgjørshonorar : 7 900,00

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

Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00

E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

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

Samlet skal selger betale ca. kr. 123 489 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

Hammerborg terrasse 7 - Nabolaget Sætre syd - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|   |        |         |
|---|--------|---------|
| Gunnaråsen<br>Linje 251                                     | 4 min  | 0.3 km  |
| Sætre bussterminal/sentrum<br>Totalt 8 ulike linjer         | 10 min | 0.9 km  |
| Bergholmen brygge<br>Linje Drøbak - Oscarsborg - Berghol... | 8 min  | 5.1 km  |
| Sundbrygga<br>Totalt 2 ulike linjer                         | 10 min | 8.5 km  |
| Røyken stasjon<br>Linje L1                                  | 16 min | 15.4 km |

## Skoler

|   |        |         |
|---|--------|---------|
| Sætre skole (1-7 kl.)<br>281 elever, 14 klasser         | 18 min | 1.6 km  |
| Sætre ungdomsskole (8-10 kl.)<br>224 elever, 18 klasser | 21 min | 1.5 km  |
| Frogn videregående skole<br>426 elever                  | 14 min | 12.3 km |
| Røyken videregående skole<br>820 elever                 | 18 min | 14.2 km |

## Ladepunkt for el-bil

|  |        |
|--|--------|
| Nordre Sætre Vei                         | 11 min |
| Langsethveien 16 Borettslag gjesteladefl | 6 min  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Naboskapet

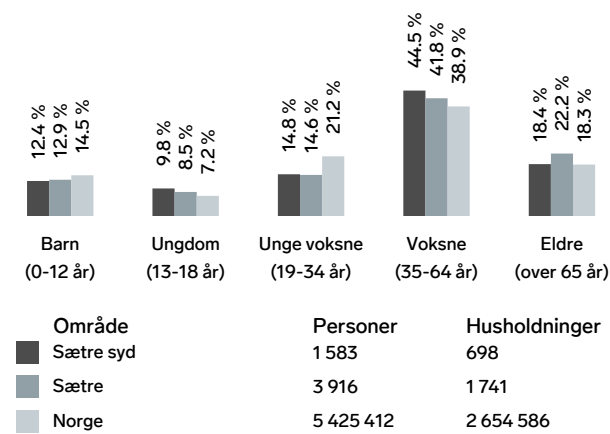
Godt vennskap 69/100



## Kvalitet på skolene

Bra 55/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Slingrebekken barnehage (0-5 år)<br>75 barn     | 18 min | 1.5 km |
| Askeladden Steinerbarnehage (1-5 år)<br>49 barn | 5 min  | 5.5 km |
| Ødegården Barnehagedrift (1-5 år)<br>90 barn    | 7 min  | 4.8 km |

## Dagligvare

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Kiwi Sætre                                  | 9 min  |        |
| Coop Extra Sætre<br>Post i butikk, PostNord | 10 min | 0.9 km |

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel



## Støynivået

Lite støynivå 92/100



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



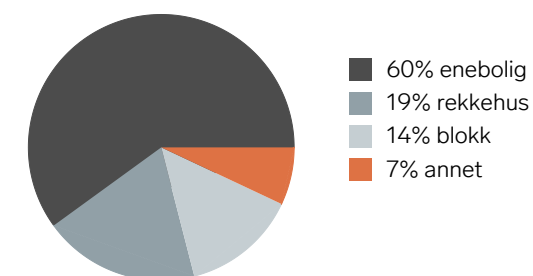
## Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Sætrehallen<br>Aktivitetshall, ballspill, sandhåndball | 16 min | 1.2 km |
| Sætre skole<br>Ballspill                               | 18 min | 1.6 km |
| Trento Hurum/Røyken                                    | 10 min |        |

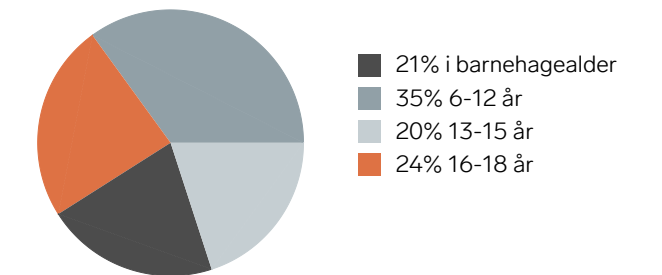
## Boligmasse



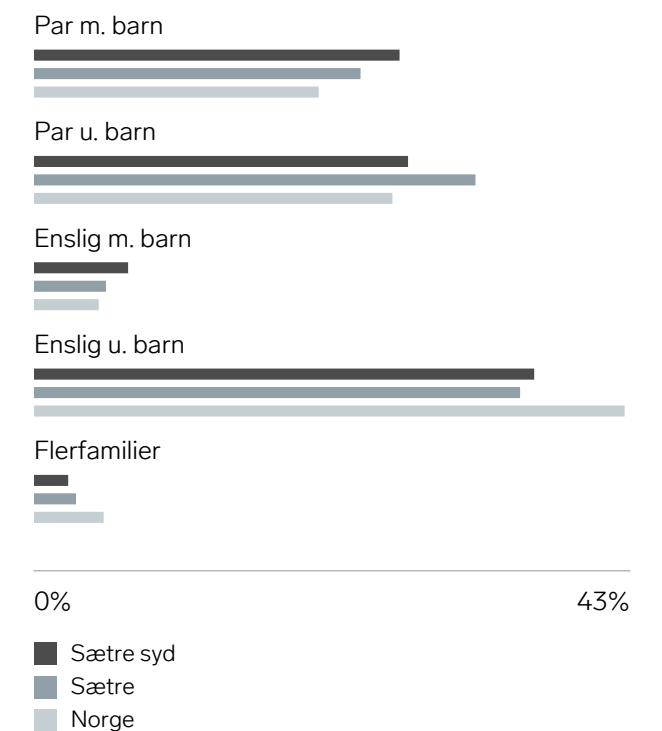
## Varer/Tjenester

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Sætre Nærserver    | 9 min |
| Boots apotek Sætre | 9 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



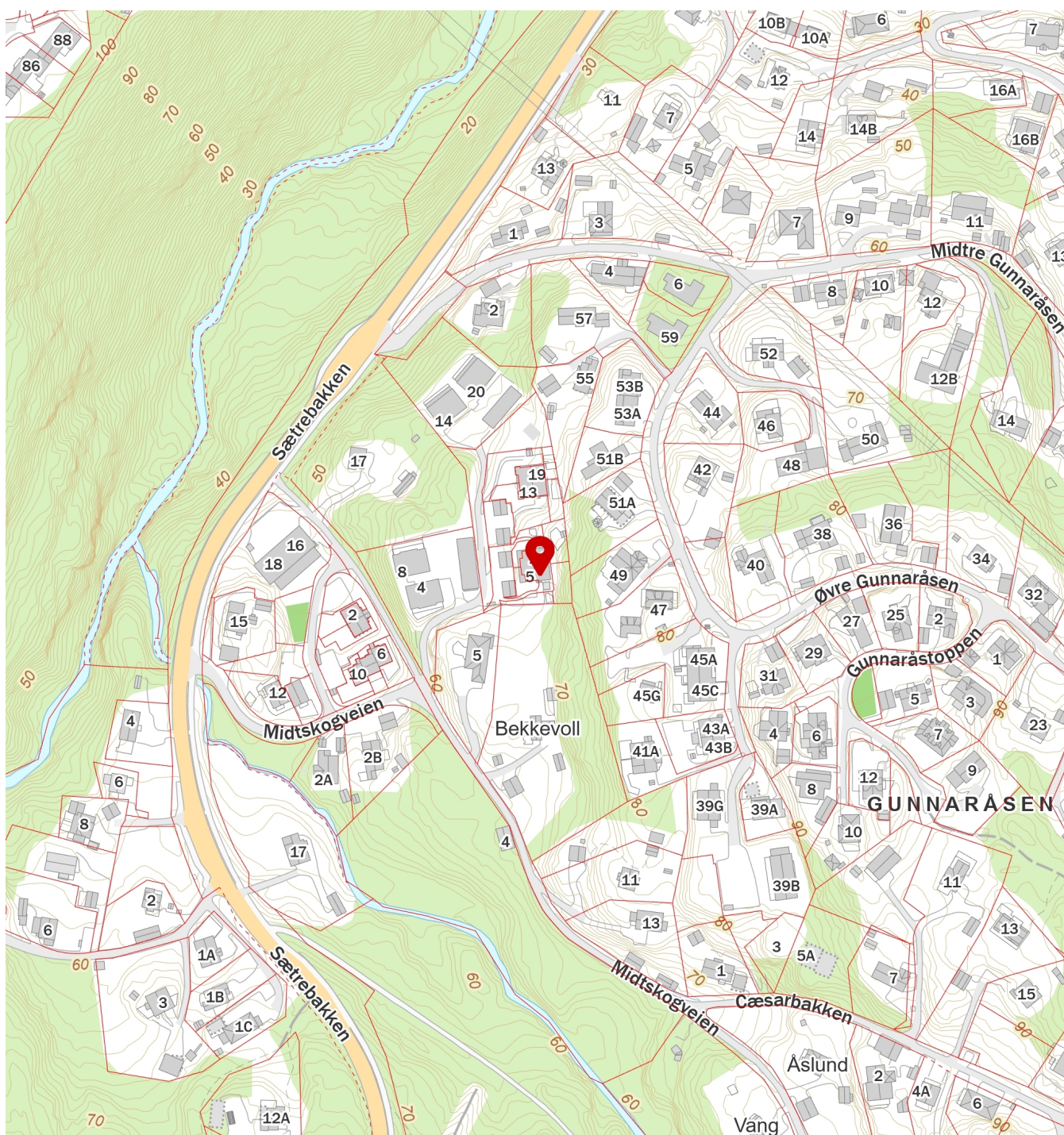
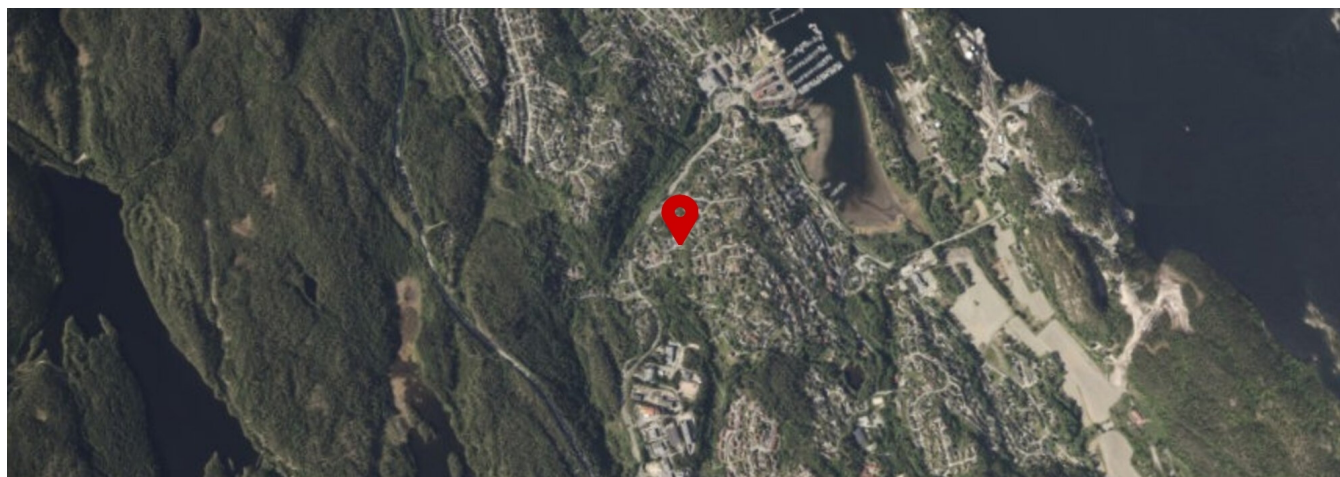
## Sivilstand

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

# Egenerklæring

Hammerborg terrasse 7, 3475 Sætre

05 May 2026



## Informasjon om eiendommen

| Adresse               | Postadresse           | Enhetsnummer |
|-----------------------|-----------------------|--------------|
| Hammerborg terrasse 7 | Hammerborg terrasse 7 |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2015, august

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.

2015 august

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

Storebrand Forsikring AS-65

## Informasjon om selger

Selger

Ellstrøm, Lars Thomas

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 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?

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

2023



10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ombygging kjøkken, lagt varmekabler i gang.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arne Sæther (920226876)

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

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

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet armatur på kjøkken o koblet til oppvakmaskin på ny.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rune Haug AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget



Byttet vifte på badet.

16 Er det utført arbeid på varmelegg 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



Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2024 tror jeg og det var ingen tegn til radonstråling over grenseverdiene.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabovarsel fra tomt som ligger skrått over vår leilighet, hvor det er revet et hus og at det skal settes opp et nytt hus. Dette er ikke i umiddelbar nærhet til vår leilighet.

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

### 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 57402630

# Egenerklæringsskjema

Name: **Lars Thomas Ellstrøm**      Date: **2026-05-05**

Identification  
 **Lars Thomas Ellstrøm**

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:  
**Lars Thomas Ellstrøm**      **05/05-2026 12:10:53**      **BankID OIDC High**

# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Hammerborg terrasse 7  
3475 SÆTRE  
Gnr./Bnr.: 301/594  
Asker kommune

Rapportdato: 21.05.2026  
Befaringsdato: 06.05.2026  
Referansenummer: 15081598

## Areal

Selveierleilighet  
Bruksareal: 83 m<sup>2</sup> (BRA-i: 83 m<sup>2</sup>)  
Carport/bod  
Bruksareal: 5 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 88 m<sup>2</sup> (BRA-i: 83 m<sup>2</sup>)

## Levert av Anticimex AS

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

## Utførende bygningsakkyndig:

 Sverre Alexander Enersen  
 41454796

## Rapportens innhold

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

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

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

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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                   | 06.05.2026               |
| Referansenummer                 | 15081598                 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 4-25-0123                |
| Hjemmelshaver/selger            | Lars Thomas Ellstrøm     |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Sverre Alexander Enersen |
| Tilstede på befaringen          | Lars Thomas Ellstrøm     |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                      |
| Utetemperatur                   | 9 °C                     |
| Rapportdato                     | 21.05.2026               |

### Eiendomsopplysninger

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Type objekt         | Selveierleilighet                  |
| Gate/vei adresse    | Hammerborg terrasse 7              |
| Postnummer/sted     | 3475 SÆTRE                         |
| Kommune             | 3203 - Asker                       |
| Gnr./Bnr.:          | 301/594                            |
| Seksjonsnr.         | 3                                  |
| Borettslag / Sameie | Sameiet Hammerborg Terrasse 5 - 11 |
| Tomt                | Eiet tomt: 178 m²                  |

### Bygninger på eiendommen

| Bygningstype      | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|-------------------|--------|---------|-----------|
| Selveierleilighet | 2010   |         |           |
| Carport/bod       | 2010   |         |           |

#### Tomtebeskrivelse

Sameiet Hammerborg terrasse 5 - 11 Selveierleilighet i firemannsbolig beliggende på Sætre i Asker kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, belegningsstein, diverse støttemurer, biloppstillingsplass, felles tilleggsbygninger, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til leiligheten fra bakkeplan til egen ytterdør.

#### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2010. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Leiligheten har slett ytterdør i tre. Balkong/terrasedør med karm/ramme av tre. Vinduer med karm/ramme av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

#### Oppvarming

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

#### Boligen inneholder

2. etasje: Entré, gang, badrom, kjøkken, spisestue, stue og 3 soverom. Utgang fra stue til balkong. Utgang fra entré til platting på mark.

Biloppstillingsplass i carport og bod i bakkant.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element         | Status | Kontrollpunkt  | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|-----------------|--------|--|------|---------------------------|
| Våtrom          |        | Overflater himling                                     | 9    |                           |
|                 |        | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger              | 9    |                           |
| Kjøkken         |        | Overflate gulv   | 10   |                           |
| Tekniske anlegg |        | Innvendig stakeluke                                    | 10   |                           |
| Yttertak        |        | Inspeksjonsmulighet                                    | 11   |                           |
|                 |        | Tekking (med tilhørende beslag)                        | 11   |                           |
|                 |        | Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) | 11   |                           |

## Areal

### Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

### Skjønnsvurderinger

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



# Arealberegninger

| Selveierleilighet                         | Bruksareal (BRA)  |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---|---|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
|   | Internt bruksareal (BRA - i)                                | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| 2. Etasje                                 | 83  |                               |                              | 83         | 10                              |
|   | Entré, gang, badrom, kjøkken, spisestue, stue og 3 soverom. |                               |                              |            | Overbygd balkong.               |
| SUM                                       | 83  |                               |                              | 83         | 10                              |
| <b>Total bruksareal: 83 m<sup>2</sup></b> |   |                               |                              |            |                                 |

| Carport/bod                              | Bruksareal (BRA)             |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
|  | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| 1. Etasje                                |                              | 5                             |                              | 5          |                                 |
|  |                              | Bod                           |                              |            |                                 |
| SUM                                      |                              | 5                             |                              | 5          |                                 |
| <b>Total bruksareal: 5 m<sup>2</sup></b> |                              |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten.

Det er målt mellom 2.40 og 2.43 meter takhøyde i stue/kjøkken, gang, soverom og badrom.

Arealet i kaldtloft måles til 12 m<sup>2</sup> (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

I tillegg til de oppmålte arealene disponerer leiligheten en biloppstillingsplass i carport på ca. 13 m<sup>2</sup>.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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



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

| Type dokumentasjon  | Kommentar  |
|---|--|
| Egenerklæringskjema   | Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 05.05.2026.   |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)  | Fremlagt plantegning fra byggeår datert 23.05.2008   |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  | Ikke fremlagt på befaringdagen.  |
| Situasjonsplan  | Fremlagt situasjonskart datert 21.12.2009.   |
| Energiattest  | Fremlagt energiattest datert 09.05.2015.   |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter   | Ikke fremlagt på befaringdagen.  |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere  | Ikke fremlagt på befaringdagen.  |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)   | Ikke fremlagt på befaringdagen.  |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)   | Ikke fremlagt på befaringdagen.  |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.<br><br>Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider (se eget dokument) utført i perioden 2026. |

# Rapport

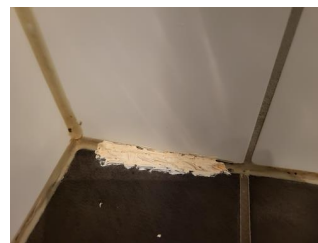
## Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghegt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghegt skap ved speil. Dusjhjørne med dører. Vegghegt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

|  |   |
|--|---|
|  TG 1   | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon  |
|  TG 1   | Overflater vegger<br>Mykfuge i dusjsonen er skadet/løsnet og er forsøkt utbedret med ny fugemasse. Fugingen bærer preg av ufagmessig utførelse. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.  |
|  | Fallforhold rundt sluk<br>Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.  |
|  | Lekkasjesikkerhet<br>Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.  |
|  | Ventilasjon<br>Avtrekkseffekten på våtrommet ble funksjonstestet og vurdert som tilfredsstillende.  |
|  | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon<br>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsen gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt. |
|  TG 2 | Overflater himling<br>Løs luftenventil og noe skader ved luftenventilen. Eier informerer om at skaden oppstod i forbindelse med bytting av avtrekksvifte på loftet. Foreslått tiltak er lokal utbedring og overflatebehandling av himling.  |
|  | Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger<br>Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.   |



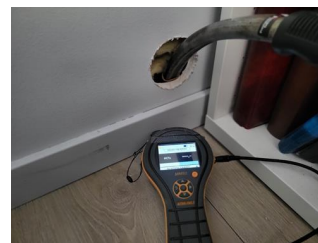
Avløp (inkl. sluk) - Sluk



Overflater vegger - Fuge i dusjsonen





Overflater himling - Skade ved avtrekksventil



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling



## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2023. Glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap. Vegghegt ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

|  |  |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning   |
|  TG 2 | Overflate gulv<br>Det er registrert betydelig med knirk mellom kjøkkenøy og kjøleskap. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig. |

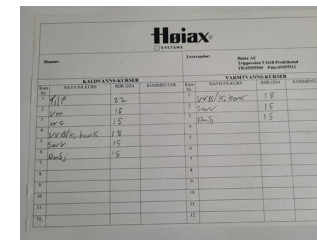
## Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i tilstøtende soverom til baderommet. Varmtvannsbereder på ca. 100L (fra byggeår) plassert under kjøkkenbenk. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Avtrekksvifte for baderommet er plassert på loftet.

|  |  |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)          |
|  TG 2 | Innvendig stakeluke<br>Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende. |





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



Fordelerskap og fordelerstammer - Kursoversikt rør-i-rør system

## Andre rom

Gulvflater belagt med fliser, parkett og laminat. Veggflater med malte slette flater og tapet. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.



|  |  |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon                           |
|  TG 1 | Overflate gulv<br>Synlige deler av gulvets overflatemateriale (parketten) bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

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


Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

|  |  |
|--|--|
|  TG 1 | <b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b>  |
|  | 2. Etasje  |
|  TG 1 | 2. Etasje  |
|  | Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen/kjøkkenet/gangen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue/kjøkken/gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Ytterkledning av liggende trekledning.


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

## Vinduer og ytterdører

Leiligheten har slett ytterdør i tre fra byggeår.



Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår).

Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

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



## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.

|  |   |
|--|---|
|  TG 1 | <b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b>   |
|  | Takkonstruksjon - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere  |
|  TG 2 | Inspeksjonsmulighet   |
|  | Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra toppen av en stige med den begrensningen dette innebærer. Konsekvens er at deler av taket kan ha avvik som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst.  |
|  | Tekking (med tilhørende beslag)   |
|  | Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.  |
|  | Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)  |
|  | Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. |

## Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 10 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Rekkverkshøyde er målt til 0. 90 meter. Balkongen har følgende: utebelysning, markise, og utvendig stikkontakt.

|  |  |
|--|--|
|  TG 1 | <b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b>  |
|  | 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 registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Terrasse / platting

Utgang fra entré til platting på mark.

Platting i trekonstruksjoner.


Rekkverk av tre.

Gulvoverflater belagt med terrassebord.

Terrassen har følgende;

utebelysning, utevann

og utvendig stikkontakt.

|  |   |
|--|---|
|  TG 1 | <b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b> |
|  | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer   |

|  |  |
|--|--|
|  TGIU | Konstruksjon og fundamenter  |
|  | Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet manglende inspeksjonsmulighet, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere. |

## 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.

Forekommer det at sikringer løses ut:  
Nei.

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

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

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

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

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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

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

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

### Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i entré.

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

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:  
Nei.

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

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

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

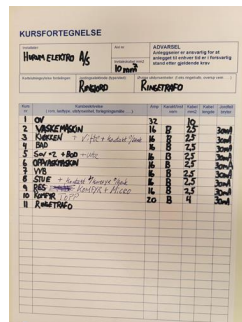
Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:  
Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



## 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 befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

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

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

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

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:  
Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspåtlitige 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 forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?  
Nei.

### Branntekniske forhold

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

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:  
Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:  
Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:  
Ja.

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

Kjenner eier til om det er utført søknadspåtlitige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:  
Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:  
Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:  
Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkkenet. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker branntekniske forhold, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklete 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 brannteknisk 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 helseisiko. 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:

**Eier opplyser at radonmåling er utført i boligen, men det er ikke fremlagt rapport som bekrefter dette. Det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.**

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

**Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.**

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?

**Ventert på dokumentasjon. Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er dokumentert.**

### Geologiske forhold

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

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:  
**Nei.**

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:  
**Nei.**

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

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

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

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

## Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

### Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

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

### Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

### Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

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

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

### Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

### Plassbygde spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

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

### Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

### Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

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

### Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

### Luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

### Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

### Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

### Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leker og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

### Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

**Septiktank, minireanseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**  
A.3.22.6 Septiktank, minireanseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

### Frittstående bygninger:

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

.....  
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41454796

# Vedtekter for Hammerborg Sameiet 1

Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31. Endret av Sameiermøtet den 25. februar 2016 og 21. februar 2022.

## § 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 1 bnr. 594 i Hurum kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

## § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 4 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

## § 3. RETTLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven §25.

Sameiet har pliktig medlemskap i velforeningen for området.

## § 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig bruk til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten resekjonering etter Eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

## § 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**Sameiet har «hvis hensyn tid» mellom kl. 2300 og 0600**

## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmål på sameiermøtet til avgjørelse (se kommentarer første ledd).

Ledning, rør og lignende, nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen og vellet nevnt i § 3 annet ledd.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

### Ved salg av leilighet:

**Selger er selv ansvarlig for å opplyse kjøper om kontonr., dato for innskudd og sum for felleskostnaden.**

## § 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, carport, anlegg og utstyr, herunder trapper og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

#### **§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf. Eierseksjonsloven § 27.

#### **§ 10. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder, kasserer og 2 styremedlemmer.

Styreleder og kasserer velges for to år av gangen. Disse skal ikke være på valg samme år. Styremedlemmer velges for ett år av gangen. Ved valg anses den/de med flest stemmer som valgt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

I felles anliggenden forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

#### **§ 11. SAMEIERMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne med minst 14 dagers varsel om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning

- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning.
- Budsjett til godkjenning
- Fastsettelse av felleskostnader
- Innkommende forslag
- Valg av leder og kasserer
- Valg av to styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

#### **§ 12. FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal velge eller ansette en utenforstående person til å revidere styrets regnskap.

#### **§ 13. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### **§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av ordinært eller ekstraordinært sameiermøte dersom sakslisten omfatter denne post. Vedtak om endring krever minst 2/3 flertall av sameiets medlemmer.

#### **§ 15. GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

#### **§ 16. PARKERINGSPLASSER**

Hver seksjon har egen parkeringsplass i carport som tilleggsdel til seksjon.

Hver parkeringsplass i carport er nå utrustet med en elbil lader. Denne laderen tilhører respektive seksjon.

---

|                             |                              |                         |                         |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Vår referanse:<br>4-25-0123 | Megler:<br>Kristoffer Løvlie | Telefon:<br>97 02 60 23 | Vår dato:<br>12.05.2026 |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|

### Salg av eierseksjon i

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Adresse:</b>          | Hammerborg terrasse 7, 3475 Sætre        |
| <b>Hjemmelshaver(e):</b> | Lars Thomas Ellstrøm / Synnøve Sæther    |
| <b>Eiendom:</b>          | Gnr. 301 Bnr. 594 Snr. 3 i Asker kommune |

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen  
Frem Eiendomsmegling AS

Kristoffer Løvlie  
Eiendomsmegler MNEF

### OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 301 Bnr. 594 Snr. 3 i Asker kommune  
Adresse: Hammerborg terrasse 7, 3475 Sætre  
Onr. 4-25-0123

#### Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2.500,-

Felleskostnader inkluderer Altibox Nett + TV, Strøm, Campert Felles, Renovering, Brøyting, Forsikring

|                               |                   |    |         |
|-------------------------------|-------------------|----|---------|
| Fordeling av felleskostnader: | renteutgifter     | Kr | 0       |
|                               | avdrag            | Kr | 0       |
|                               | og driftsutgifter | Kr | 2.500,- |

Utestående krav: 0 pr

Forsikret i Storebrand Polisenr 84.92.123 Forfall Out Betalt 13.254,-

Andel felles gjeld kr. 0 pr

|                     |   |    |                         |
|---------------------|---|----|-------------------------|
| Långiver / lånenr.  |   |    |                         |
| Lånets totale saldo | 0 | pr |                         |
| Lånetype            |   |    | Antall terminer årlig : |
| Årlig rentesats     |   | pr |                         |
| Dato siste termin   |   |    |                         |

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

|                  |           |    |          |
|------------------|-----------|----|----------|
| Andel formue kr. | 23.529,48 | pr | 31.12.25 |
| Total formue kr. | 94.117,92 | pr | 31.12.25 |

#### Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

N/A

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Nabovarsel som ikke vil berøre dune tilhøvet  
(se egneklæringskjema)

Eventuell annen informasjon:

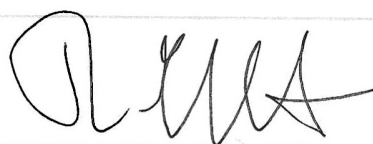
|   |               |
|---|---------------|
| Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?                    | Nei           |
| Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:               | —             |
| Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?                 | Nei           |
| Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? | Ja            |
| Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?  | Ja, med leder |

#### Gebyr(er):

|                            |    |  |
|----------------------------|----|--|
| Eierskiftegebyr            | Kr |  |
| Innhenting av opplysninger | Kr |  |
| Evt. andre gebyrer         | Kr |  |
| Kontonummer for gebyrer:   |    |  |

| Styreleder i sameiet |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Navn:                | Lars Thomas Ellstrøm    |
| Adresse:             | Hammerborg Terrasse 7   |
| Telefon:             | 95427966                |
| Fax:                 |                         |
| E-post:              | styreleder1@outlook.com |

Send svar til: **kristoffer@fremeiendomsmegling.no**

Dato og sted: 18. 5-26 Sætre 

Forretningsførers stempel/underskrift

## Referat fra ÅRSMØTE I SAMEIET HAMMERBORG TERRASSE 5-11

hos Synnøve og Thomas **søndag 26.04.2026 - kl. 18.00-19.00**

### Saksliste:

1. Kommentarer til innkalling eller er den godkjent? a) ingen, godkjent
2. Årsberetning for 2025 til godkjenning (vedlagt) a) godkjent
3. Regnskapsoversikt med revisjonsrapport (fremlegges i møte) for 2025 til godkjenning (vedlagt) a) godkjent
4. Budsjett 2026 til godkjenning, herunder fastsettelse av felleskostnader, (vedlagt) a) godkjent, ingen endring av felleskostnader
5. Eventuelle innkomne saker behandles
  - a. Utelys carport – foreslår at styreleder tar seg av dette (Siv) – Årsmøtet vedtok at Kate tar denne oppgaven i 2026
  - b. El-bil ladere i carport - ble behandlet i 2025 og det skulle sjekkes opp for betaling pr. ladere. Ble dette gjort? (Siv) – Det er ikke foretatt noen videre undersøkelser og årsmøtet vedtok å videreføre dagens ordning som Lars Thomas håndterer
  - c. Innkjøp av egen feiemaskin? ble godkjent på årsmøte 2025. Jeg har lagt frem forslag. Står fortsatt for at vi kjøper inn dette. (Siv) – Årsmøtet vedtok at vi feier manuelt. Styreleder undersøker om feiling av svingen kan tas som rullering mellom sameiene
6. Valg av kasserer (Wichai er på valg) samt styreleder (Thomas er ikke på valg) a) Wichai tar nyvalg for 2 år
7. Valg av to styremedlemmer (Kate og Siv-Anita er på valg) a) Kate og Siv-Anita tar nyvalg på 1 år
8. Øvrig
  - a. Kantklipp – engasjere Lukas som i 2025? – Årsmøtet vedtok å spørre Lukas om kantklipp
  - b. Vask søppeldunker utføres av leil 9 (se referat 2025) – orientert i møte
  - c. Evaluering brøyteavtale – Styreleder fikk i oppgave å høre om det er noen interesse for å innhente konkurrerende tilbud på brøyteavtale. Forutsetningen er at alle fire sameiene står sammen om en avtale.

Sætre 12. mai 2026



Lars Thomas Ellstrøm  
Styreleder

# Sameiet Hammerborg Terrasse 5-11


## ÅRSBERETNING 2025 SAMEIET HAMMERBORG TERRASSE 5-11

## Resultatregnskap pr 31 desember 2025

Noen hendelser i sameiet i 2025:

- Brøyteavtalen med TF-maskin er prolongert for alle fire sameier. Det har vært en snill vinter som har medført lave snøryddingskostnader.
- Det ble inngått avtale om Norgespris på strøm i carporten, høsten 2025.
- Seriekoplede røykvarslere er installert og testet ut.
- Sameiet gjennomførte grusfeining på egen hånd, mens kantklipp ble utført av nabo Lukas mot et honorar.

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 50.318,73 mot budsjett på kr 36.920,- hvilket er kr 13.398,73 bedre enn budsjett. Årsaken til dette er forsinket betaling av forsikringspremie. Sameiet har en kassebeholdning på kr 94.117,92 pr 31.12.2025.

  
Lars Thomas Ellstrøm  
Styreleder

|  | Note | Regnskap<br>2025  | Budsjett<br>2025  | Diff Regn/<br>Bud | Regnskap<br>2024  |
|--|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>INNETEKTER</b>                          |      |                   |                   |                   |                   |
| Fellesutgifter                             |      | 120 000,00        | 120 000,00        | 0,00              | 112 000,00        |
| Betaling fra sameiere el-bil lading, drift | 1    | 17 109,00         | 15 700,00         | 1 409,00          | 14 545,00         |
| Innskudd felles grusfeining                |      | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 1 500,00          |
| Innskudd felles brøyteavtale               | 2    | 43 902,00         | 66 700,00         | -22 798,00        | 62 354,00         |
| Refusjon IF forsikring                     |      | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 8 000,00          |
| <b>SUM Inntekter:</b>                      |      | <b>181 011,00</b> | <b>202 400,00</b> | <b>-21 389,00</b> | <b>198 399,00</b> |
| <b>KOSTNADER</b>                           |      |                   |                   |                   |                   |
| Strøm, fellesanlegg                        | 1    | 22 360,17         | 21 600,00         | 760,17            | 20 432,69         |
| Renovasjon                                 | 4    | 20 764,00         | 20 500,00         | 264,00            | 14 772,00         |
| Brøyting                                   | 2    | 52 682,50         | 80 000,00         | -27 317,50        | 90 982,60         |
| Kabel TV                                   |      | 28 841,80         | 28 800,00         | 41,80             | 27 462,00         |
| Vedlikehold/Inventar/Utstyr/Diverse        | 3    | 5 531,80          | 2 000,00          | 3 531,80          | 1 172,00          |
| Forsikring                                 | 5    | 0,00              | 12 480,00         | -12 480,00        | 38 395,00         |
| Huseierne                                  |      | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| Bank kostnader/øredifferanse               |      | 512,00            | 100,00            | 412,00            | 138,50            |
| <b>SUM Kostnader:</b>                      |      | <b>130 692,27</b> | <b>165 480,00</b> | <b>-34 787,73</b> | <b>193 354,69</b> |
| <b>Resultat:</b>                           |      | <b>50 318,73</b>  | <b>36 920,00</b>  | <b>13 398,73</b>  | <b>5 044,31</b>   |

### Kapitalkonto

|                                       |           |           |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Bankkonto 1503.17.28190 pr 1/1-25     | 43 799,19 | 43 799,19 |
| Årets resultat                        | 50 318,73 | 36 920,00 |
| Bankkonto 1503.17.28190 pr 31/12-2025 | 94 117,92 | 80 719,19 |

Note: 1 Elbil lading i carport over felles strømanlegg. Utestående beløp pr 31/12-25: kr 451,-

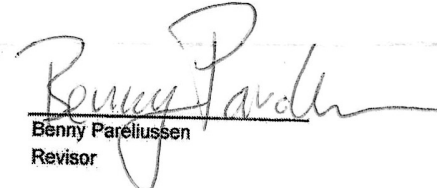
Note: 2 Felles brøyteavtale med de andre tre sameiene.

Note: 3 Største poster: kr 4.596,- Røykvarslere

Note: 4 Belestet i februar, mai, august og november i 2025.

Note: 5 Forsikring for 2025 ble betalt 13.01.26 kr. 13.289,-

  
Wichai Aune  
Kasserer

  
Benny Pareliussen  
Revisor

# REVISJONSRAPPORT SAMEIE 1

## HAMMERBORG TERRASSE 5-11 REGNSKAP 2025

### FAGLIG REVISJON

Billagsoversikten er grei og oversiktlig, men Årsoppgave, bankens utskrift pr.1.1.26 er ikke fremlagt i permen, saldo pr. 31.12.25 kan derfor ikke verifiseres.

### KRITISK REVISJON

Under forutsetning av at årsoppgave fra banken viser en saldo pr.1.1.26 på 94117,92 gir dette et solid overskudd i regnskapet på 50318,73

Det er ingen utestående innbetalinger av fellesutgifter fra sameiere, ei eller fra felles brøyteavtale.

### KONKLUSJON

Dersom årsoppgave fra Banken pr.1.1.26 kan fremlegges årsmøtet, og at denne viser en saldo som nevnt ovenfor tyder det på at det ikke har vært noe uregelmessigheter knyttet til regnskapførselen i 2025, Det anbefales da at regnskapet godkjennes av Årsmøtet.

Sætre den 26.april 2026

  
Benny Pareliussen (sign)  
Revisor


## Sameiet Hammerborg Terrasse 5-11

### Budsjett 2026

|  | Note | Budsjett<br>2026  | Faktisk 2025      | Diff B-26 og<br>F-25 |
|--|------|-------------------|-------------------|----------------------|
| <b>INNETEKTER</b>                          |      |                   |                   |                      |
| Fellesutgifter                             |      | 120 000,00        | 120 000,00        | 0,00                 |
| Betaling fra sameiere el-bil lading, drift | 1    | 17 200,00         | 17 109,00         | 91,00                |
| Innskudd felles grusfeing                  |      | 0,00              | 0,00              | 0,00                 |
| Innskudd felles brøyteavtale               | 2    | 54 200,00         | 43 902,00         | 10 298,00            |
| Refusjon IF forsikring                     |      | 0,00              | 0,00              | 0,00                 |
| <b>SUM Inntekter:</b>                      |      | <b>191 400,00</b> | <b>181 011,00</b> | <b>10 389,00</b>     |
| <b>KOSTNADER</b>                           |      |                   |                   |                      |
| Strøm, fellesanlegg                        | 1    | 21 000,00         | 22 360,17         | -1 360,17            |
| Renovasjon                                 |      | 22 000,00         | 20 764,00         | 1 236,00             |
| Brøyting                                   | 2    | 65 000,00         | 52 682,50         | 12 317,50            |
| Kabel TV                                   |      | 30 000,00         | 28 841,80         | 1 158,20             |
| Vedlikehold/Inventar/Utstyr/Diverse        |      | 3 000,00          | 5 531,80          | -2 531,80            |
| Forsikring                                 | 3    | 27 300,00         | 0,00              | 27 300,00            |
| Huseierne                                  |      | 0,00              | 0,00              | 0,00                 |
| Bank kostnader/øredifferanse               |      | 500,00            | 512,00            | -12,00               |
| <b>SUM Kostnader:</b>                      |      | <b>168 800,00</b> | <b>130 692,27</b> | <b>38 107,73</b>     |
| <b>Resultat:</b>                           |      | <b>22 600,00</b>  | <b>50 318,73</b>  | <b>-27 718,73</b>    |
| Bankkonto 1503.17.28190 pr 31/12-25        |      | 94 117,92         |                   |                      |
| Bankkonto 1503.17.28190 pr 31/12-2         |      | <b>116 717,92</b> |                   |                      |

### Kommentarer:

- 1 Fellesanlegget belaster sameiet kr 400,-/mnd netto, resten fordeles etter målt forbruk.
- 2 Vårt Sameie har 16,66% av total kostnad.
- 3 Vi vil få 2 regninger i 2026.

  
Lars Thomas Ellstrøm  
Styreleder

**Melding til tinglysing**

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

**Rekvirent av tinglysing**

Organisasjonsnr. 964963193  
Navn HURUM KOMMUNE

**Rekvirent(er) av forretning**

Fødselsdato/Orgnr. 140456  
Navn WESETH HILDE KARLSEN  
040855 WESETH ARNFINN

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**

Knr Gnr Bnr  
0628 1 594

**Nye seksjoner**

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Formålkode   | Sameiebrøk | Formålkode   | Tilleggsareal | Ekklusivt utareal |
|------|-----|-----|-----|-----|--------------|------------|--------------|---------------|-------------------|
| 0628 | 1   | 594 | 0   | 1   | Boligseksjon | 83 / 332   | Boligseksjon | Nei           | Ja                |
| 0628 | 1   | 594 | 0   | 2   | Boligseksjon | 83 / 332   | Boligseksjon | Nei           | Ja                |
| 0628 | 1   | 594 | 0   | 3   | Boligseksjon | 83 / 332   | Boligseksjon | Nei           | Ja                |
| 0628 | 1   | 594 | 0   | 4   | Boligseksjon | 83 / 332   | Boligseksjon | Nei           | Ja                |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 299349 Tinglyst: 27.04.2010  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Ikke samsvar  
med tilleggsdel  
på melding  
og begjæring*



14.04.2010 14.59

Side 1 av 1

0628 Hurum kommune

**Begjæring om**

- oppdeling i eierseksjoner  
 reseksjonering

Orgnr. 964 963 193

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen |                |      |      |                 |
|---------------|----------------|------|------|-----------------|
| Kommunenr.    | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr.   Snr. |
| 0628          | HURUM          | 1    | 594  |                 |

| 2. Hjemmelshaver(e)                 |                 |                 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn            | Ideell andel 3) |
| 040855. [redacted]                  | Arnfinn Weseth  | 1/2             |
| 140456. [redacted]                  | Hilde K. Weseth | 1/2             |

| 3. Begjæring  |            |                  |                    |        |            |                  |                    |        |            |                  |                    |        |            |                  |                    |  |
|---|------------|------------------|--------------------|--------|------------|------------------|--------------------|--------|------------|------------------|--------------------|--------|------------|------------------|--------------------|--|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. |            |                  |                    |        |            |                  |                    |        |            |                  |                    |        |            |                  |                    |  |
| S.-nr.  | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) |  |
| 1   | B          | 83               | B6                 | 13     |            |                  |                    | 25     |            |                  |                    | 37     |            |                  | 49                 |  |
| 2   | B          | 83               | B6                 | 14     |            |                  |                    | 26     |            |                  |                    | 38     |            |                  | 50                 |  |
| 3   | B          | 83               | B6                 | 15     |            |                  |                    | 27     |            |                  |                    | 39     |            |                  | 51                 |  |
| 4   | B          | 83               | B6                 | 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:  |            |                  |                    |        |            |                  |                    | 332    | = nevner:  |                  |                    | 332    |            |                  |                    |  |

**4. Supplerende tekst 7)**  
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 23/4-10 | Utstederens underskrift Hilde K. Weseth

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

|   |   |  |
|---|---|--|
| Sted, dato<br><br>Søtre 23/4-10<br><br>— 11 — | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)<br><br><br><br>Hilde Kureseth | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|--|

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>a)</sup>**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
 Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato Underskrift

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**


Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>

Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

|      |      |          |      |         |
|------|------|----------|------|---------|
| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. | Kommune |
| 1    | 594  |          |      |         |

Dato Stempel og underskrift

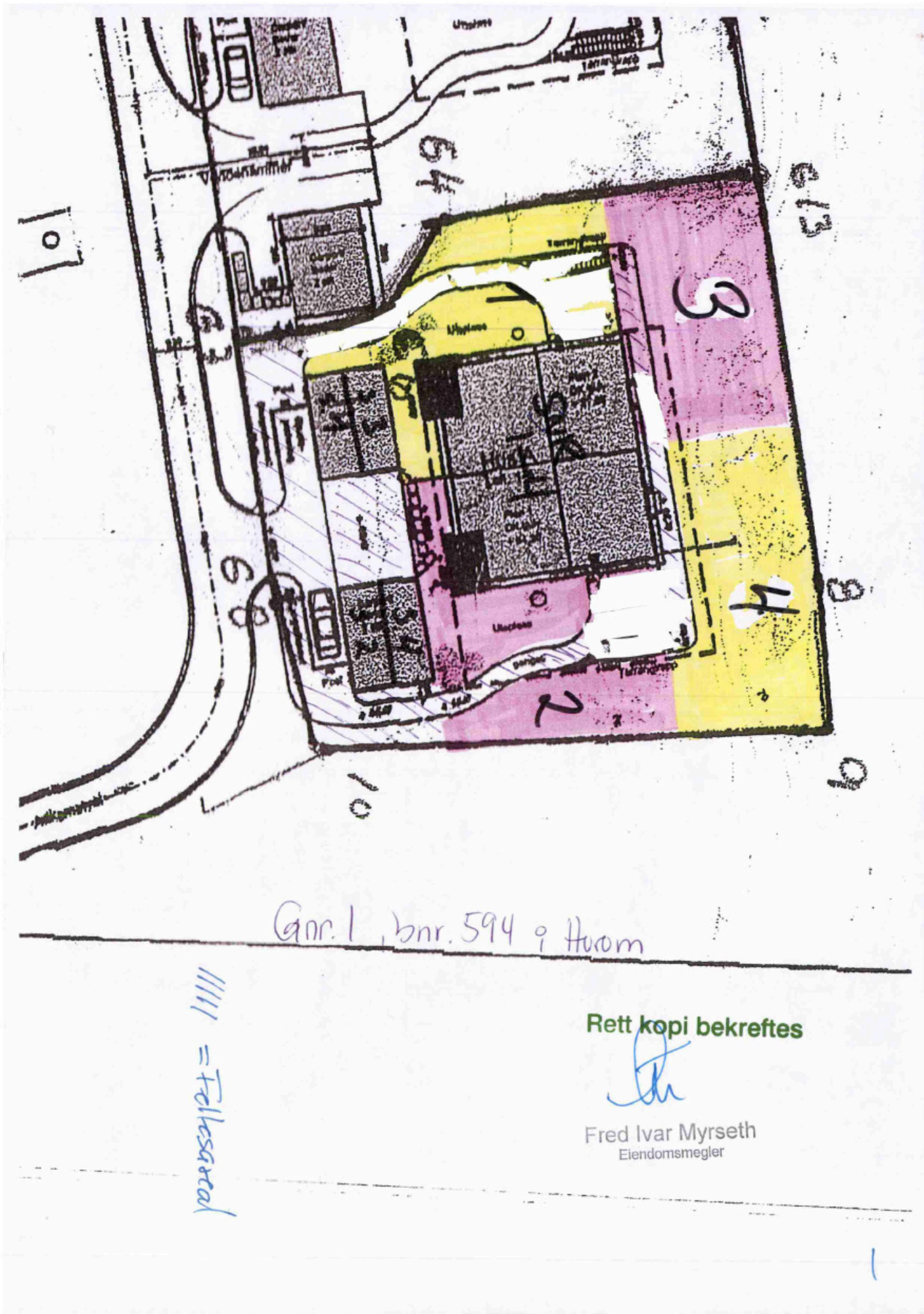
23/4-2010  

**Noter:**

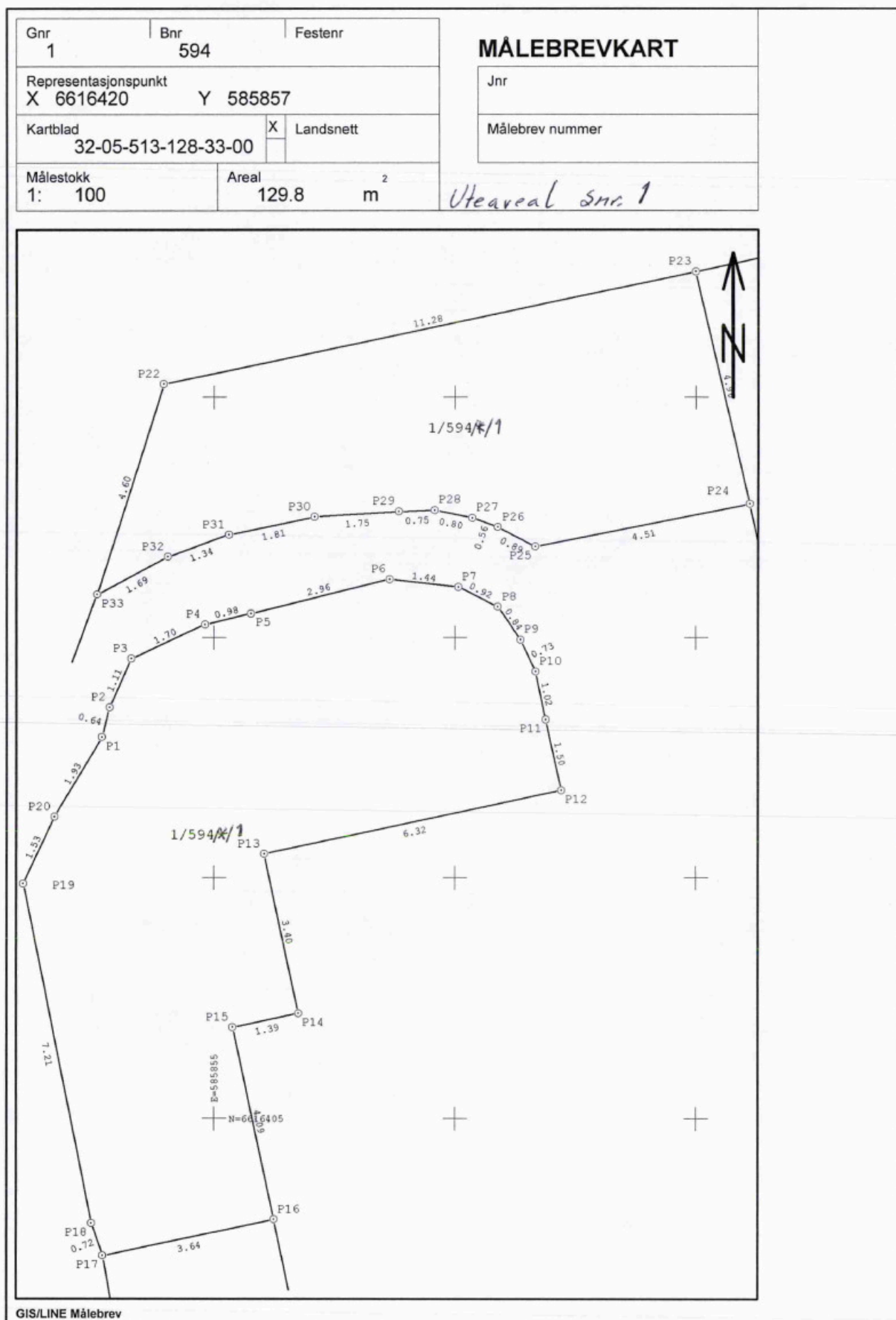
- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato Utstederens underskrift

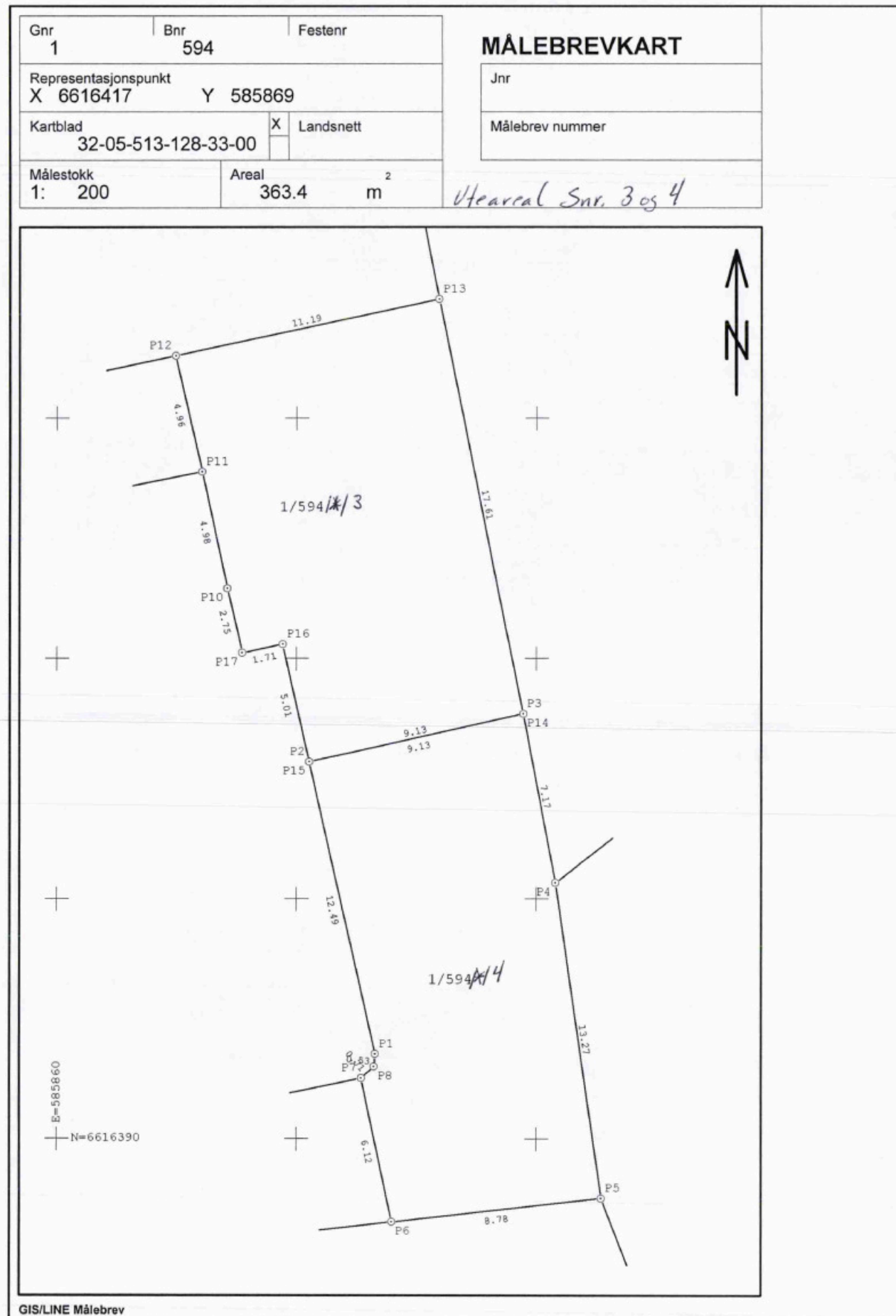






| Punkt | Grensepunkttype - Underlag | N-koordinat | E-koordinat | Side  | Radius |
|-------|----------------------------|-------------|-------------|-------|--------|
| P1    | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616412.93  | 585852.66   | 0.64  |        |
| P2    | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616413.55  | 585852.82   | 1.11  |        |
| P3    | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616414.56  | 585853.28   | 1.70  |        |
| P4    | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616415.27  | 585854.82   | 0.98  |        |
| P5    | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616415.50  | 585855.77   | 2.96  |        |
| P6    | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616416.21  | 585858.64   | 1.44  |        |
| P7    | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616416.05  | 585860.07   | 0.92  |        |
| P8    | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616415.64  | 585860.89   | 0.84  |        |
| P9    | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616414.95  | 585861.37   | 0.73  |        |
| P10   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616414.29  | 585861.69   | 1.02  |        |
| P11   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616413.29  | 585861.90   | 1.50  |        |
| P12   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616411.82  | 585862.22   | 6.32  |        |
| P13   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616410.50  | 585856.04   | 3.40  |        |
| P14   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616407.18  | 585856.75   | 1.39  |        |
| P15   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616406.89  | 585855.39   | 4.09  |        |
| P16   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616402.89  | 585856.24   | 3.64  |        |
| P17   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616402.13  | 585852.68   | 0.72  |        |
| P18   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616402.81  | 585852.44   | 7.21  |        |
| P19   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616409.88  | 585851.02   | 1.53  |        |
| P20   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616411.27  | 585851.67   | 1.93  |        |
| P22   | Umerket - Ikke spesifisert | 6616420.27  | 585853.96   | 11.28 |        |
| P23   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616422.61  | 585864.99   | 4.96  |        |
| P24   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616417.78  | 585866.10   | 4.51  |        |
| P25   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616416.89  | 585861.68   | 0.89  |        |
| P26   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616417.30  | 585860.89   | 0.56  |        |
| P27   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616417.49  | 585860.36   | 0.80  |        |
| P28   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616417.65  | 585859.58   | 0.75  |        |
| P29   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616417.62  | 585858.83   | 1.75  |        |
| P30   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616417.51  | 585857.08   | 1.81  |        |
| P31   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616417.14  | 585855.31   | 1.34  |        |
| P32   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616416.68  | 585854.05   | 1.69  |        |
| P33   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616415.89  | 585852.56   | 4.60  |        |





| Punkt | Grensepunkttype - Underlag | N-koordinat | E-koordinat | Side  | Radius |
|-------|----------------------------|-------------|-------------|-------|--------|
| P1    | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616393.51  | 585873.27   | 12.49 |        |
| P2    | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616405.70  | 585870.53   | 9.13  |        |
| P3    | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616407.70  | 585879.44   | 7.17  |        |
| P4    | Ukjent - Ikke spesifisert  | 6616400.66  | 585880.79   | 13.27 |        |
| P5    | Ukjent - Ikke spesifisert  | 6616387.52  | 585882.67   | 8.78  |        |
| P6    | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616386.53  | 585873.95   | 6.12  |        |
| P7    | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616392.52  | 585872.68   | 0.71  |        |
| P8    | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616392.98  | 585873.22   | 0.53  |        |
|       |                            |             |             |       |        |
| P10   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616412.91  | 585867.15   | 4.98  |        |
| P11   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616417.78  | 585866.10   | 4.96  |        |
| P12   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616422.61  | 585864.99   | 11.19 |        |
| P13   | Umerket - Ikke spesifisert | 6616424.96  | 585875.93   | 17.61 |        |
| P14   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616407.70  | 585879.44   | 9.13  |        |
| P15   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616405.70  | 585870.53   | 5.01  |        |
| P16   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616410.59  | 585869.43   | 1.71  |        |
| P17   | Bolt - Ikke spesifisert    | 6616410.23  | 585867.76   | 2.75  |        |

**Erklæring om at planlegging/ utførelse av elektriske anlegg er i samsvar med sikkerhetskravene i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12.**

Erklæring om samsvar skal i følge § 12 i Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

|                      |                              |                      |            |
|----------------------|------------------------------|----------------------|------------|
| <b>Kunde:</b>        | Lars Thomas Ellstrøm - 81546 | <b>Ordrenr:</b>      |            |
| <b>Adresse:</b>      | Hammerborg Terrasse 7        | <b>Pnr/Sted:</b>     | 3475 Sætre |
| <b>Telefon:</b>      | 95427966                     | <b>Epost:</b>        |            |
| <b>Anleggstype:</b>  |                              | <b>Kundenreverk:</b> |            |
| <b>OV Størrelse:</b> |                              | <b>Målepunktid:</b>  |            |

**Anleggsinformasjon:**

Utførelse:

|                                   |                                    |   |   |                                     |
|-----------------------------------|------------------------------------|---|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nyanlegg | <input type="checkbox"/> Utvidelse | <input checked="" type="checkbox"/> Endring | <input checked="" type="checkbox"/> Vedlikehold | <input type="checkbox"/> Reparasjon |
|-----------------------------------|------------------------------------|---|---|-------------------------------------|

Anvendte normer:

|   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> NEK 400 | <input checked="" type="checkbox"/> Andre: Nek 400:2022 |
|---|---|

Beskrivelse av anlegget/ arbeidet:

Kjøkken/plateopp: - Byttet til komfyrvakt for kurs 10 Stue: - Byttet dimmer til taklampe Gang: - Byttet effektregulator for gang. Isolasjonstestet varmekablene (1000 Mohm) Sikringsskap: - Montert overspenningsvern i sikringsskap samt tildekking av åpne innganger

Overlevert dokumentasjon:

|   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Kursfortegnelse                | <input type="checkbox"/> Tegninger                    | <input type="checkbox"/> Bruksanvisninger |
| <input type="checkbox"/> Sluttkontrollskjema            | <input type="checkbox"/> Dokumentasjon om varmeanlegg |   |
| <input type="checkbox"/> Risikovurdering/ prosjektering | <input type="checkbox"/> Annet:                       |   |

**Dato:** 2026-05-07 **Montør:** Bahtiar Azarnia

**Utskrift basert på matrikkeldata**

| Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse |  |                    |                      |
|---|--|--------------------|----------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b>                          | Gårdsnr 301, Bruksnr 594, Seksjonsnr 3 | <b>Kommune:</b>    | 3203 Asker           |
| <b>Adresse:</b>                                 |  | <b>Grunnkrets:</b> | 2304 Sætre syd       |
| Veiadresse:                                     | Hammerborg terrasse 7, gatenr 31312    | <b>Valgkrets:</b>  | 14 Sætre             |
| (fra bruksenhet)                                | 3475 Sætre                             | <b>Kirkesogn:</b>  | 1070401 Nordre Hurum |
| Oppdatert:                                      | 01.01.2024                             | <b>Tettsted:</b>   | 2165 Sætre           |

| Eiendomsopplysninger    |                   |                           |           |
|-------------------------|-------------------|---------------------------|-----------|
| <b>Matrikkel:</b>       |                   |                           |           |
| <b>Type:</b>            | Best. eierseksjon | <b>Tinglyst:</b>          | Ja        |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                   | <b>Matrikkelført:</b>     | Ja        |
| <b>Etableringsdato:</b> | 14.04.2010        | <b>Har festegrunn:</b>    | Nei       |
| <b>Areal:</b>           | 177,5 kvm         | <b>Skyld:</b>             |           |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal    | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei       |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                   | <b>Antall teiger:</b>     | 1         |
|                         |                   | <b>Formål:</b>            | Bolig     |
|                         |                   | <b>Sameiebrøk:</b>        | 83/332    |
|                         |                   | <b>Areal felles tomt:</b> | 624,0 kvm |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforensing:**

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

| Forretninger: |             |                |            |                  |                  |
|---------------|-------------|----------------|------------|------------------|------------------|
| Type          | Dato        |                | Rolle      | Matrikkel        | Arealendring     |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024     | Mottaker   | 3203/301/594     | 0,0              |
|               |             | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker         | 3203/301/594/0/1 |
|               |             |                | Mottaker   | 3203/301/594/0/2 | 0,0              |
|               |             |                | Mottaker   | 3203/301/594/0/3 | 0,0              |
|               |             |                | Mottaker   | 3203/301/594/0/4 | 0,0              |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020     | Mottaker   | 3203/301/594     | 0,0              |
|               |             | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker         | 3203/301/594/0/1 |
|               |             |                | Mottaker   | 3203/301/594/0/2 | 0,0              |
|               |             |                | Mottaker   | 3203/301/594/0/3 | 0,0              |
|               |             |                | Mottaker   | 3203/301/594/0/4 | 0,0              |
| Feilretting   | Forretning: | 17.08.2010     | Berørt     | 3203/301/594/0/3 | 0,0              |
|               |             | Matrikkelført: | 17.08.2010 | Berørt           | 3203/301/594/0/4 |
| Seksjonering  | Forretning: | 12.01.2010     | Avgiver    | 3203/301/594     | -690,3           |
|               |             | Matrikkelført: | 14.04.2010 | Berørt           | 3203/301/52      |
|               |             |                | Berørt     | 3203/301/179     | 0,0              |
|               |             |                | Berørt     | 3203/301/233     | 0,0              |
|               |             |                | Berørt     | 3203/301/234     | 0,0              |
|               |             |                | Berørt     | 3203/301/380     | 0,0              |
|               |             |                | Mottaker   | 3203/301/594/0/1 | 129,9            |
|               |             |                | Mottaker   | 3203/301/594/0/2 | 198,0            |
|               |             |                | Mottaker   | 3203/301/594/0/3 | 185,9            |
|               |             |                | Mottaker   | 3203/301/594/0/4 | 177,5            |
| Feilretting   | Forretning: | 12.01.2010     | Berørt     | 3203/301/594     | 0,0              |
|               |             | Matrikkelført: | 12.05.2010 | Berørt           | 3203/301/594/0/1 |
|               |             |                | Berørt     | 3203/301/594/0/2 | 0,0              |
|               |             |                | Berørt     | 3203/301/594/0/3 | 0,0              |
|               |             |                | Berørt     | 3203/301/594/0/4 | 0,0              |

| Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter  |                      |                 |             |                   |            |      |
|---|----------------------|-----------------|-------------|-------------------|------------|------|
| Andre småhus m/3 boliger el fl              |                      |                 |             |                   |            |      |
| Opplysninger om boliger/bruksenheter:       |                      |                 |             |                   |            |      |
| Adresse                                     | Type                 | BRA             | Kjøkkenkode | Antall rom        | Bad        | WC   |
| Hammerborg terrasse 7                       | Bolig                | 82,0            | Kjøkken     | 3                 | 1          | 1    |
| Bygningsopplysninger:                       |                      |                 |             |                   |            |      |
| Næringsgruppe:                              | Bolig                | Bebygd areal:   | 180,0       | Rammetillatelse:  | 04.05.2009 |      |
| Bygningsstatus:                             | Ferdigattest         | BRA bolig:      | 328,0       | Igangset.till.:   | 04.08.2009 |      |
| Energikilde:                                |                      | BRA annet:      |             | Ferdigattest:     | 19.10.2011 |      |
| Oppvarming:                                 |                      | BRA totalt:     | 328,0       | Midl. brukstil.:  | 31.08.2010 |      |
| Avløp:                                      | Offentlig kloakk     | Har heis:       | Nei         | Tatt ibruk (GAB): |            |      |
| Vannforsyning:                              | Tilkn. off. vannverk | Antall boliger: |             |                   | 4          |      |
| Bygningsnr:                                 | 300087784            | Antall etasjer: |             |                   | 2          |      |
| Etasjeopplysninger:                         |                      |                 |             |                   |            |      |
| Nr  | Ant. boliger         | BRA:            | Bolig       | Annet             | Totalt     | BTA: |
| H01   | 2                    |                 | 164,0       |                   | 164,0      |      |
| H02   | 2                    |                 | 164,0       |                   | 164,0      |      |
| Kulturminner:                               |                      |                 |             |                   |            |      |
| Ingen kulturminner registrert på bygningen. |                      |                 |             |                   |            |      |



# Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

## Planopplysninger

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

|            |                                   |          |     |          |     |          |  |             |   |
|------------|-----------------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 3203                              | Gårdsnr. | 301 | Bruksnr. | 594 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 3 |
| Adresse    | Hammerborg terrasse 7, 3475 SÆTRE |          |     |          |     |          |  |             |   |

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |   |
|----------------|---|
| Id             | 2020100   |
| Navn           | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035   |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel   |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan   |
| Ikrafttredelse | 13.06.2023  |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 1 355 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende  |
|                | <b>Delareal</b> 1 355 m <sup>2</sup><br><b>BestemmelseOmrådenavn</b> #9 Nullvekst sør<br><b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav   |
|                | <b>Delareal</b> 1 355 m <sup>2</sup><br><b>BestemmelseOmrådenavn</b> #7 Prio. vekstområde<br><b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav                                       |

## Kommuneplaner under arbeid

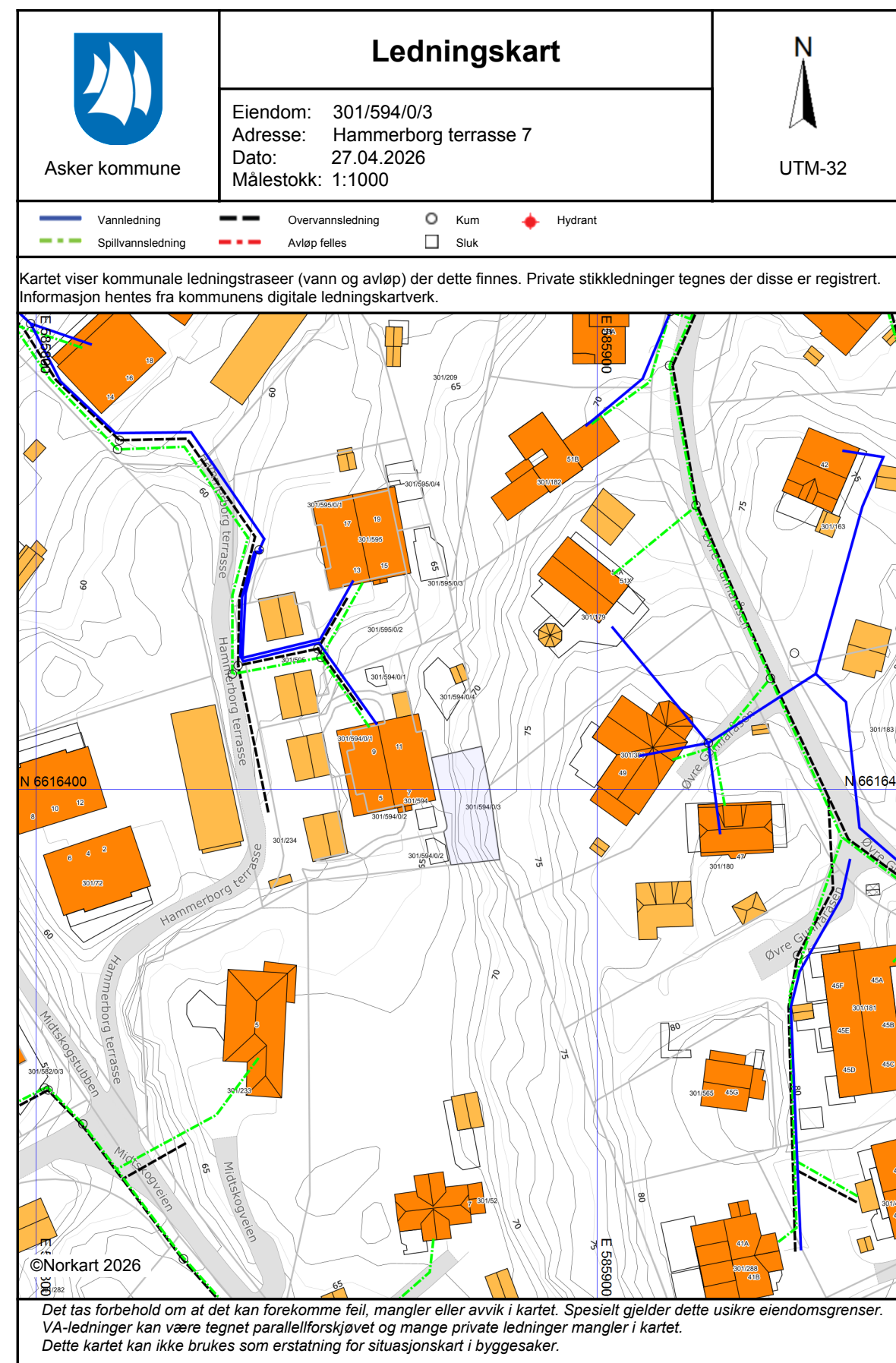
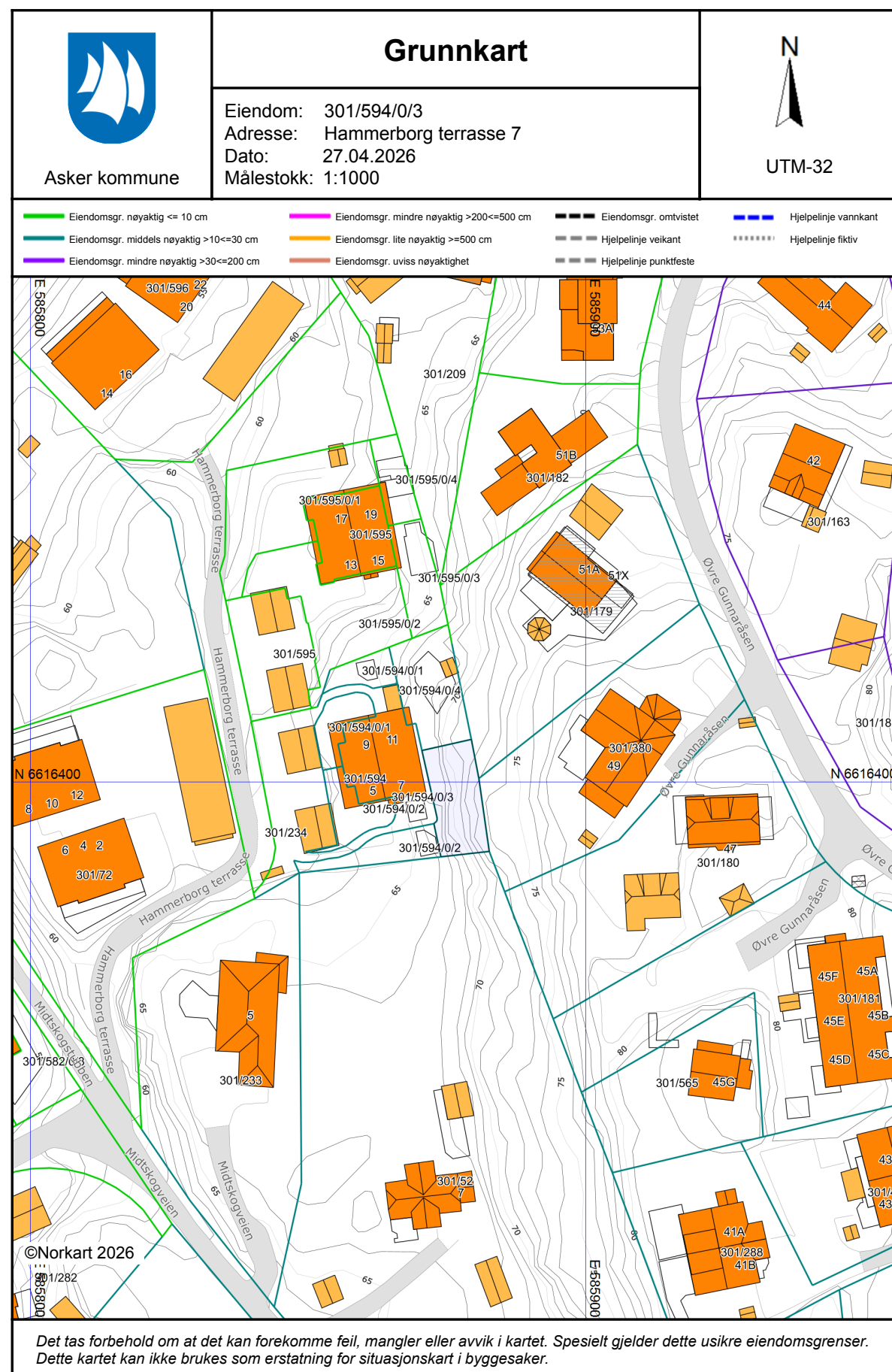
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |   |
|----------------|---|
| Id             | 06282012  |
| Navn           | HAMMERBORG, BYGGEOMRÅDENE B3 OG B4  |
| Plantype       | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan   |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan   |
| Ikrafttredelse | 07.10.2008  |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9333/06282012_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9333/06282012_Bestemmelser.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 1 348 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boliger   |
|                | <b>Delareal</b> 5 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Felles avkjørsel  |



## Bebyggelsesplan for Hammerborg, byggeområdene B3 og B4

### Planbestemmelser

Forslag 12.02.2008

Revisjon A 24.06.2008

Revisjon B 07.08.2008

Pkt. 1 - Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

Pkt. 2 - Området reguleres til:

- Byggeområder, boliger med tilhørende anlegg – firemannsboliger ( B3 )
- Byggeområder, boliger med tilhørende anlegg – terrassert bebyggelse ( B4 )
- Spesialområder – friluftsområde med vegetasjonsvern ( VE )
- Fellesområder – felles avkjørsel ( V2 )
- Fellesområder – felles lekeplass ( L2/L3 )

Pkt. 3 – Utnyttelse

- Firemannsboliger ( B3 ) , største tillatte tomteutnyttelse skal være 25% BYA ( prosent bebygd areal ).
- Terrassert bebyggelse ( B4 ), største tillatte tomteutnyttelse skal være 32%BYA ( prosent bebygd areal )

Pkt. 4 – Plassering og høyder

Firemannsboliger ( B3 ):

- Boliger skal plasseres innenfor anviste byggegrenser
- Garasjer/carporter kan plasseres utenfor inntegnede byggegrenser, dersom det ikke er i konflikt med naturgitte og tekniske forhold
- Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overstige 5.2 m over planert terreng ( skal ikke måles på topp av ark eller takoppløft ) og gjennomsnittlig mønehøyde skal ikke overstige 8,5m over planert terreng.

Terrassert bebyggelse ( B4 ):

- Bebyggelse skal plasseres innenfor anvist byggegrense.
- Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overstige 8.5m over planert terreng ( skal ikke måles på topp av ark eller takoppløft ) og mønehøyde skal ikke overstige cote +63moh.

Pkt. 5 – Utforming

Det skal legges vekt på å gi bebyggelsen og området en harmonisk karakter gjennom utforming og material - og fargevalg. Bygningene med unntak av carports og avfallsbygg skal ha saltak eller skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader og tekkes med takstein ( tegl- eller betongstein ). I delområde Friluftsområde med vegetasjonsvern ( VE ) skal naturlig vegetasjon bevares. Det tillates noe rydding og tynning. Det tillates ikke mellomagring av masser i anleggsperioden. Det er heller ikke tillatt med mellomagring av masser på delområde Felles lekeplass (L2/L3 )

Pkt. 6 - Avkjørsel

Felles avkjørsel ( SV ):

- SV skal være felles avkjørsel for delfeltene B3 og B4.
- Skal være fremkommelig for liten lastebil ( LL ), se statens vegvesens normal for veg og gateutforming ( normal 017 )

- Felles avkjørsel må opparbeides slik at eiendommen Midtskogveien 3 sikres en tilfredsstillende adkomst til eget parkeringsareal.
- Felles avkjørsel skal ikke ha en stigning som er brattere en 1:10 og opprinnelig terren tillates ikke senket mer enn 1 meter.
- Utbygger har rett til å kunne legge grøfter/skrånninger på tilleggende områder (B3, B4, L2/L3 ).

Pkt. 7 - Parkering

Det settes følgende krav til parkering:

- Firemannsboliger ( B3 ) skal ha minimum plass til 1,5 biloppstillingsplasser pr leilighet på egen grunn.
- Terrassert bebyggelse skal ha minimum plass til 1,5 biloppstillingsplasser pr leilighet på egen grunn og minimum 1 plass pr leilighet skal være i garasjekjeller.

Pkt. 8 - Utomhusplan

Krav om utarbeidelse av utomhusplan med spesifisert detaljeringsgrad og med angivelse av når utomhusområder skal være opparbeidet i forhold til byggeprosessen.

Pkt. 9 – Forurensning og Støy

Innenfor planområdet skal det sikres støyforholdene for innendørs- og utendørs oppholdsarealer iht. Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442.

For boliger gjelder at vindu i rom med støyfølsom bruk skal vende ut mot fasade med mindre støy enn Lden 55 dB.

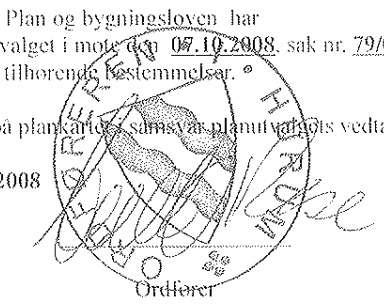
Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon av ivaretagelse av støykrav og aktuelle støytiltak.

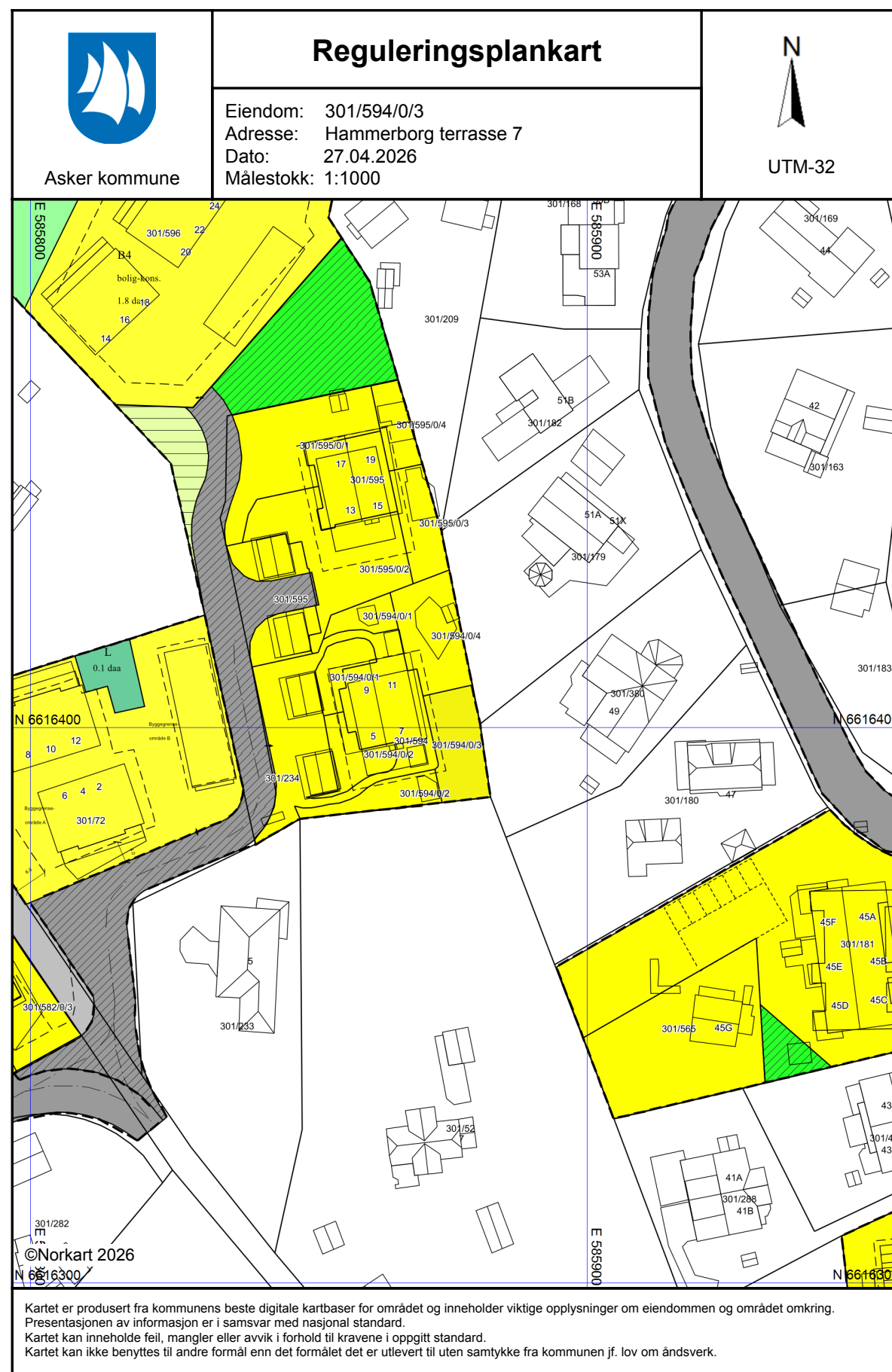
Støyskjerm med en høyde på 2,5 meter, vist i plankartet, skal inngå i søknad om byggetillatelse , være tilpasset terreng og utføres estetisk tilfredsstillende. Støyskjermen må oppføres før det bli gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.





















Pkt. 10 - Rekkfølgebestemmelser

Fellesområdene SV og L2/L3 skal være opparbeidet i henhold til godkjente planer før boligene tas i bruk.

Utbygging tillates ikke før det er dokumentert at skole og barnehager har tilfredsstillende kapasitet.

|  |
|--|
| Kommunens navn: Hurum Kommune  |
| Reguleringsplanens navn: Bebyggelsesplan for Hammerborg  |
| I medhold av § 28-2 i Plan og bygningsloven har Plan- og Utviklingsutvalget i møte den <u>07.10.2008</u> , sak nr. <u>79/08</u> vedtatt denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser. |
| Planen er tegnet inn på plankartet som utvalgs vedtak.   |
| Hurum den <u>10/11</u> - 2008  |
| <br>Ordfører  |



| Tegnforklaring  |  |
|---|--|
| <i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>                                     |  |
|  | Område for boliger med tilhørende anlegg   |
|  | Kjøreveg                                   |
|  | Gate med fortau                            |
|  | Gang-/sykkelveg                            |
|  | Friluftsområde (på land)                   |
|  | Felles avkjørsel                           |
|  | Felles lekeareal for barn                  |
| <i>Reguleringsplan PBL 2008</i>   |  |
|  | Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg |
|  | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse          |
|  | Lekeplass                                  |
|  | Grønnstruktur                              |
| <i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>                                  |  |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde      |
|  | Planens begrensning                        |
|  | Formålsgrense                              |
|  | Regulert tomtegrense                       |
|  | Byggegrense                                |
|  | Planlagt bebyggelse                        |
|  | Regulert senterlinje                       |
|  | Regulert parkeringsfelt                    |
|  | Målelinje/Avstandslinje                    |
|  | Avkjørsel                                  |
| Abc   | Påskrift feltnavn                          |
| Abc   | Påskrift reguleringsformål/arealformål     |
| Abc   | Påskrift areal                             |
| Abc   | Påskrift bredde                            |
| Abc   | Påskrift plantilbehør                      |



Gjensidige 

### Boligkjøperpakken

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

#### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

#### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

#### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**Geir Arne Thrana**  
Kunderådgiver

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

☎ 99 29 70 30



**Ann Lisbeth D. Fludal**  
Kunderådgiver

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

☎ 45 87 70 26



**Sigurd Liltvedt**  
Kunderådgiver

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

☎ 48 09 83 38



**Knut-Sondre Blikra**  
Kunderådgiver

✉ [ksb@oest.no](mailto:ksb@oest.no)

☎ 93 27 78 77



**Senka Bratic-Botonjic**  
Kunderådgiver

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

☎ 40 48 73 03



**Terje Torp**  
Avd. banksjef

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

☎ 90 94 45 85

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

\_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Undertegnede er kjent med følgende:

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

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

# **ASKER** - Sætre - Moderne og innbydende 4-roms selveierleilighet med fine uteplasser - Carport m/ladepunkt



## **Kristoffer Løvlie**

Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

97 02 60 23

[kristoffer@fremeiendomsmegling.no](mailto:kristoffer@fremeiendomsmegling.no)

**Tlf: 32 79 28 80**  
[www.fremeiendomsmegling.no](http://www.fremeiendomsmegling.no)

 **frem**  
eiendomsmegling