Velkommen til visning!

STORSAND Gamlebrygga 43

frem eiendomsmegling

Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Hytte
Eierform:	Eiet
BRA-i	55,0 m2
Total BRA	79,0 m2
Byggeår	1985
Tomt	ca. 1484 m2

Frem
overlent
eiendoms
megling

frem
eiendomsmegling

ASKER - Storsand - Fritidsbolig med flott utsikt og usjenert beliggenhet. Innlagt vann, avløp og fiber. Renoveringsbehov.

Adresse:	Gamlebrygga 43 3475 Asker
Eiendomstype:	Hytte (Fritid - Hytte)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 55,0 kvm
	BRA-e: 24,0 kvm
	Total BRA: 79,0 kvm
Prisantydning:	1 490 000,- + omk
Megler:	Jannicke Skønberg +4791789928
Eier/Selger:	TRIVSEL OG UTVIKLING AS` tvangsoppløsningsbo ved bostyrer.
Matrikkel:	GNR 353, BNR 290 i Asker kommune
Oppdragsnr.	8260164

STANDARD
Enkelt hytte med innlagt strøm, helårs privat vann og kommunalt avløp.

Eiendommen bærer preg av vedlikeholdsmessig etterslep både ute og inne og trenger oppgradering og renovering.

Våtrom:
Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Baderomsplater på vegger. Takplater i himling. Vegghengt servant med armatur. Dusjhjørne med vegghengt dusjarmatur. Speil med overlys. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.

Kjøkken:
Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap. Frittstående oppvaskmaskin. Det er ukjent hvilken tilstand hvitevarene er i og det medfølger ikke noe garanti.

Diverse:
- Tregulv i alle rom bortsett fra bad. Innredet bod i kjeller har laminat på gulvet
- Trepanel i tak og på vegger
- Profilerte innerdører
- Innlagt fiber fra Viken fiber

BYGGEMÅTE
Fritidsbolig oppført i ca. 1985. Byggeåret er anslått utfra siste byggetegninger. Det er uklart om hele hytta ble oppført ny, eller om noen av bygningsdelene stammer fra en midlertidig hytte som stod der tidligere. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong/lettklinkerelementer. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med shingel. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

AREALER
Totalt bruksareal: 79,0 kvm
BRA-i: 55,0 kvm (Entré, bad, gang, sovealkove, soverom og stue/kjøkken)
BRA-e: 24,0 kvm (Kjeller: 2 boder, hvorav en av har vært benyttet som kontor)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 38,0 kvm.

Det står også en gammel utedo på tomten, men denne er ikke vurdert eller oppmålt.

Kommentar fra takstmann:
Kun deler av arealet i kjeller er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 29 kvm, men grunnet ikke permanent gangbart gulv er kun 24 kvmav arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 kvm.

INNHOLDSBESKRIVELSE
1. etasje: Entré, bad, gang, sovealkove, soverom og stue/kjøkken.
Kjeller: 2 boder, hvorav den ene har vært benyttet som kontor (ikke godkjent oppholdsrom).
I tillegg er det et åpent lagringsrom under terrassen og en gammel utedo.

OPPVARMING
Skorstein fra byggeår. Peisovn i stue. For øvrig elektrisk fyring med panelovner.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER
Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert i bod. Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Tilstanden til varmtvannsberederen er noe usikker. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Sikringsskapet er fra byggeåret og har eldre skrusikringer.

Asker Nett informerer om at strømmåleren må byttes. Dette arbeidet er tidskritisk og vil bli gjennomført i nærmeste fremtid. Målerbytte gjennomføres uten ekstra kostnad for kunde. Dersom dette ikke er gjort innen overtagelse, må ny eier medvirke til at Asker Nett får tilgang til bolig for bytte av strømmåler.

TILSTANDSRAPPORT
Utført av: Anticimex AS, ved Amund Kjeldsaas
Befaringsdato: 26.08.2026
Rapportdato: 08.09.2026

Sammendraget under er ikke utfyllende og er hentet fra tilstandsrapporten. Disse viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad (TG) 2, TG3, samt TGIU (ikke undersøkt). Det er veldig viktig å lese hele den vedlagte rapporten, ikke bare dette utdraget, for å få utdypende og utfyllende informasjon om tilstanden.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Kjøkken:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering.

Tekniske anlegg:
- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vann og avløpsledninger (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.
- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker.

Andre rom:
- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng:
- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / kaldt loft:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - 1. Etasje:
- Skjevhetsmåling: På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - Kjelleretasje:
- Skjevhetsmåling: På bod er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 30 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
- Gnagere: Det observeres spor etter mus på kjøkken. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Yttervegger inkl. fasader:
- Overflatebehandling: Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling.
- Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende: Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten. Eksakt årsak er ukjent.

Vinduer og ytterdører:
- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

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

Yttertak:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering.

Terrasse / platting:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere terrassen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Det observeres fuktskader i himlingen. Sannsynlig hovedårsak vurderes til å være lekkasje fra yttertak. Baderomsplater har synlig slitasje og er aldringspreget. Gulvbelegg har synlig slitasje og er aldringspreget. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak 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. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Vannrør og avløpsledninger (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). På grunn av våtrommets

utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

Andre rom:
- Overflate vegg: Veggflater i entré har tegn til svertesopp og skader. Hovedårsak vurderes å være høy alder, slitasje og luftfuktighet. Konsekvens er at det kan være behov for omfattende tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Foreslått tiltak er komplett utskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning og medfølgende arbeider.

Rom under terreng:
- Overflate vegg: Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn samt tegn til svertesopp. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». 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.

- Kontroll i lukkede konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon ved oppholdsrom/soverom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 22,3 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at fuktinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe gir risiko for fuktskade. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt.

Yttervegger inkl. fasader:
- Ytterkledning (fasadematerialе, vannbord, utvendig listverk, o.l.): Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, og det er observert noe råteskader.

Drenering:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering.

Følgende bygningsdeler har fått TGIU i tilstandsrapporten:

Yttertak:
- Lufting av ytterkledning: Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet ikke er tilgjengelig fra bakkenivå.
- Gnagesikring: Det har ikke vært mulig å kontrollere om alle deler av ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet stedvis er skjult av andre bygningsdeler. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Uinnredet loft: Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen.

LØSØRE OG TILBEHØR
Hvitevarer som medfølger hvitevarer i handelen, overleveres uten noen form for garanti. Hytta overleveres slik den fremstår på visning og det blir ikke vasket eller ryddet ytterligere ute eller inne. Det ligger en liten, gammel båt på tomten. Denne blir trolig hentet før overtagelse. Dersom den ikke er hentet før overtagelse medfølger den i handelen.

TOMTEN
Det er ca. 1484,00 kvm eiet tomt.

Tomten er opprinnelig opparbeidet med noe plen, busker, fruktre og beplantning, men bærer i dag preg av vedlikeholdsmessig etterslep og er for det meste gjengrodd.

Det bemerkes at tomten har noen uklare eiendomsgrenser. Dette vises både på vedlagte grunnkart og matrikkelkart. Det blir opp til ny eier om de ønsker å måle opp tomtene, og det kan i forbindelse med ny oppmåling forekomme avvik i oppgitt tomteareal.

Gjerdet mellom Gamlebrygga 41 og 43 ble i ca. 1975 satt opp av daværende eier uten samtykke fra nr. 41. Det ble den gang sagt at gjerdet ikke var satt opp langs korrekt grense, men dette er aldri blitt kontrollert. Det foreligger en muntlig avtale mellom nr. 41 og 43 at eier av nummer 43 kutter "hekken" mellom de to tomtene og at eiendommene i fellesskap holder trærne mellom de to eiendommene nede. Denne avtalen videreføres til nye eier.

PARKERING
Det er bilvei frem og parkering på egen tomt.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Fritidseiendom med flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Storsand, syd i Asker kommune. Her har du panoramautsikt over Oslofjorden med fine solforhold og nærhet til sjøen. Freyborg friområde (det gamle ferjeleiet Storsand-Drøbak) ligger i gangavstand fra eiendommen og her er det, i tillegg til fin badestrand, en sandvolleyballbane og lekeplass. Det er pr i dag døgnåpen nærbutikk og sommeråpen pub "Galleri og Gallera" rett nedenfor eiendommen.

Hytta ligger på oversiden av Riksvei 281 i en solrik helling med en utsikt som kan ta pusten fra enhver.

Det er mange turmuligheter i nærområdet. Du har både skogen og skiløyper innover i marka, og kyststien nordover i retning Sætre eller sydover i retning Filtvet, Tofte og Rødtangen. Eiendommen ligger kun en kort kjøretur fra Oslo på ca. 50 minutter, og Drammen ligger i ca. 30 minutter unna. Vilma sjøbad (tidligere Villa Malla), som er et meget populært spisested, ligger bare 7 minutters kjøring sydover fra hytta.

Det er kort avstand til Sætre og Tofte med de fleste butikker og servicetilbud. Her finner du blant annet restauranter, matvarebutikker, apotek og vinmonopol. Ønsker du litt flere alternativer ligger Vinterbrosenteret ca. 20 minutter unna og Asker og Drammen ca. 30 minutter unna.

SKOLE OG BARNEHAGE
Barne- og ungdomsskole i Sætre, med skolebussordning. Det bygges ny barne- og ungdomsskole på Grytnes. Ungdommene går i byggeperioden på midlertidig ungdomsskole i Åsveien. Nærmeste videregående er Røyken og Frogn.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Det er både fritidsboliger og helårsboliger i Gamlebrygga. Det er flest fritidsboliger øverst i veien og flere helårsboliger nederst. Det er både nyere og eldre bebyggelse i området.

ADKOMST
Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER
Det ble fakturert 8.309,- i kommunale avgifter i 2025. I dette inngår gebyr for avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
I tillegg til kommunale avgifter, må ny eier belage seg på blant annet løpende utgifter for forsikring, strøm, tv/internett og avgift for privat vei og vann.

Estimert strømforbruk er uklart for siste året da den ikke har vært i bruk.

Formann for vannverket opplyser at i de siste årene har avgiften vært kr. 1000 pr år og kr. 750 for 2026. Dette er utgiften for å dekke strøm og vedlikehold. Dersom det skjer noe med vannverket, kan utgiften variere. Alt har gått greit de siste årene.

Formann for veilaget opplyser at årskontingent er kr 2000,- pr år og det vurderes om det skal asfalteres nedre del av veien. Kostnad for dette må deles mellom medlemmene i veilaget.

Det er innlagt fiber fra Viken fiber med ny eier må bestille ny tilknytning og abonnement.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret og ny eier er ansvarlig for å tegne egen forsikring fra overtagelse.

FORMUESVERDI
Det opplyses at formuesverdien ikke er satt. På skatteetatens hjemmesider opplyses det at for nye fritidseiendommer er formuesverdien 30 prosent av kostpris inkludert tomt, eller 30 prosent av markedsverdien. Det er egne regler for helårsbolig, og for fritidsboliger som brukes som helårsbolig. Ny eier må selv ta kontakt med skatteetaten for å få satt riktig formuesverdi.

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

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 37 250,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 1 548 540,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Kommunen opplyser at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på denne eiendommen i kommunen arkiver.
Eiendommen er oppført før 1998. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for VA-ledning fra kommunal kum, datert 17.07.2014. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Byggetegninger mottatt fra kommunen avviker noe fra slik den fremstår i dag. Det er ikke mottatt planskisser på kjelleren og innredning av kontoret i kjelleren til rom for varig opphold er trolig ikke omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar ansvar for dette.

Evt. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger kan fås ved henvendelse hos megler.

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

Kopi av situasjonskart og utsnitt av plan er vedlagt salgsoppgave. Utskrift av tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK
Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 403902, tgl. 16.11.1962 - Bestemmelse om veg samt rett til bruk av sti
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 403902, tgl. 16.11.1962 - Erklæring/avtale - Best. om opparbeidelse og vedlikehold av veg

Dnr. 406672, tgl. 05.10.1976 - Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 319251, tgl. 22.04.2013 - Best. om vann/kloakkledn, med flere bestemmelser

Dnr. 412642, tgl. 24.05.2013 - Best. om vann/kloakkledn.

Dnr. 6789, tgl. 02.05.1997 - Målebrev

Dnr. 6789, tgl. 02.05.1997 - Grensejustering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6792, tgl. 02.05.1997 - Grensejustering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

RADON
Det er ikke foretatt radonmåling i hytta. 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
Gamlebrygga 43, 3475 Sætre
353/290/0/0 i Asker
Type bolig: Hytte

SELGER
TRIVSEL OG UTVIKLING AS`tvangsoppløsningsbo ved bostyrer

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 8260164
Ansvarlig megler: Jannicke Skønberg
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE
Eiendommen selges av Trivsel Utvikling AS' tvangsavviklingsbo. Boet ved bostyrer har ikke bebodd eller benyttet eiendommen og har svært begrenset faktisk kjennskap til denne. Boet har derfor ikke kunnskap om eiendommens tilstand eller faktiske og offentligrettslige forhold utover det som fremgår av salgsdokumentene og øvrige opplysninger som er gjort tilgjengelige for kjøper.

Kjøper oppfordres på denne bakgrunn særskilt til å foreta grundige undersøkelser av eiendommen før bud inngis, herunder av bygningenes tekniske tilstand og eiendommens plan-, bygnings- og øvrige offentligrettslige forhold, eventuelt ved henvendelse til kommunen eller andre relevante myndigheter.

Eiendommen selges med de begrensninger i konkursboets ansvar som følger av avhendingslova og ellers så langt gjeldende rett tillater. Det er ikke tegnet boligselgerforsikring.

Det er opplyst av en nabo at det har vært en vannlekkasje fra badet, hvor det har rent vann i en periode, men det har ikke vært mulig å verifisere omfanget og hva som er gjort etterpå, med eier.

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:
Planskisser
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Kommunale opplysninger
Ferdigattest for VA-ledning fra kommunal kum
Vedtekter for vannverket
Vedtekter for veivel
Tinglyste bestemmelser
Informasjon om boligkjøperforsikring
Informasjon om budgivning

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

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

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 iht. vilkår ikke hatt anledning til å tegne boligselgerforsikring.

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside https://fremeiendomsmegling.no/8260164.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

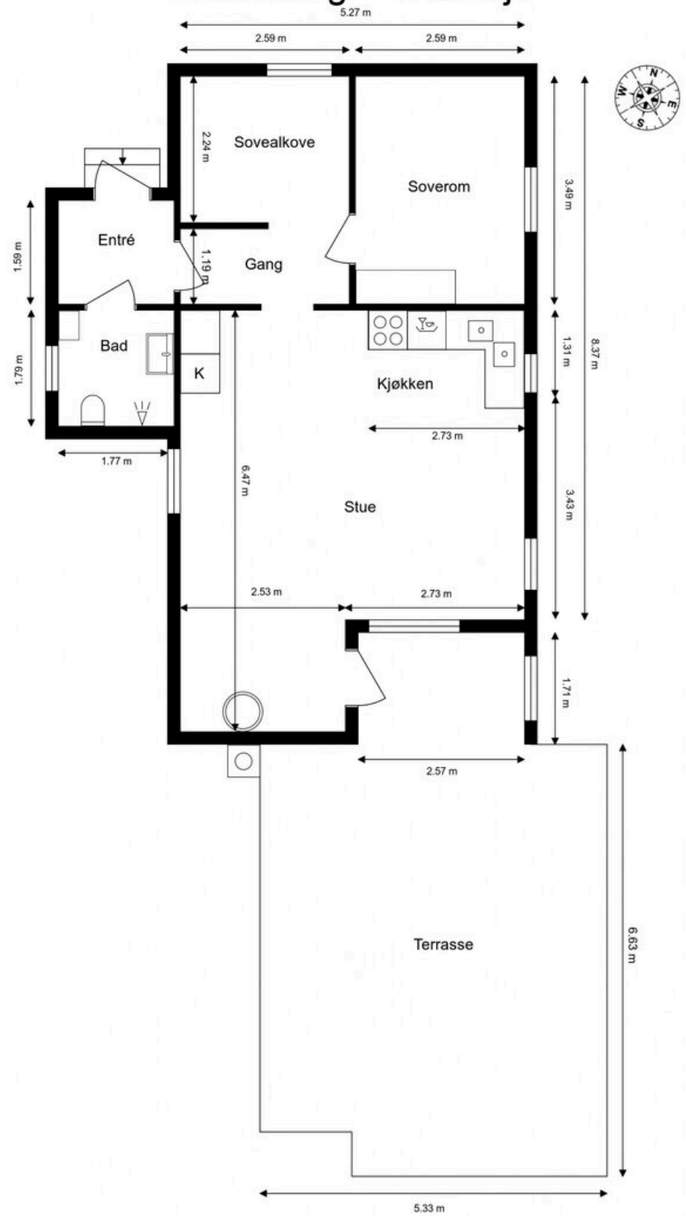
MEGLERS VEDERLAG
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)

Oppstart - og tilrettelegging kr18 500,00
Stor annonsepakke på Finn.no,kr 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 250,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen.

Gamlebrygga 43, 3475 SÆTRE
Fritidsbolig - 1. Etasje



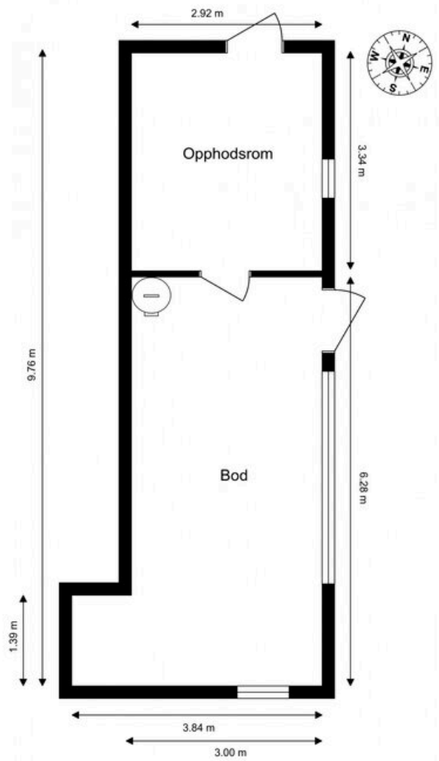
Ordernr. 15077960

Anticimex

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

Gamlebrygga 43, 3475 SÆTRE

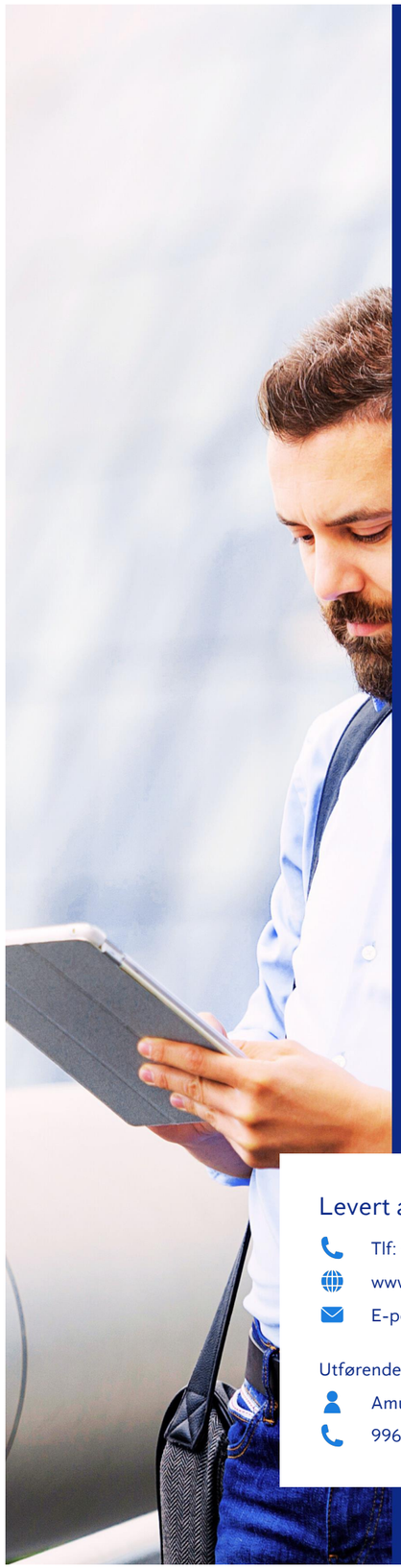
Fritidsbolig - Kjelleretasje



Ordernr. 15077960

Anticimex

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



Anticimex

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Gamlebrygga 43
3475 SÆTRE
Gnr./Bnr.: 353/290
Asker kommune

Rapportdato: 08.09.2026
Befaringsdato: 26.08.2026
Referansenummer: 15077960

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 79 m² (BRA-i: 55 m²)

Totalt bruksareal: 79 m² (BRA-i: 55 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:
Amund Kjeldsaas
99617222

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

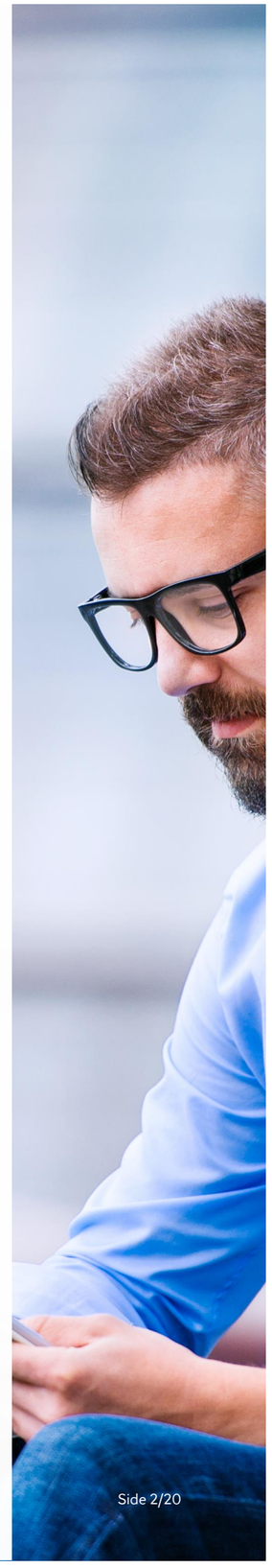
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker,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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og brannteknikske 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	26.08.2026
Referansenummer	15077960
Meglerforetakets oppdragsnummer	5-25-0153
Hjemmelshaver/selger	Advokat Linda Brevik AS (bostyrer for konkursbo)
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	08.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Gamlebrygga 43
Postnummer/sted	3475 SÆTRE
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	353/290
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	1985		

Tomtebeskrivelse
Fritidsbolig beliggende i Sætre, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med plenområde og diverse beplantning. Gruslagt adkomstvei.

Byggemåte
Fritidsbolig oppført i 1985. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong/lettklinkerelementer. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med shingel. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

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

Boligen inneholder
Kjeller: bod og oppholdsrom
1. etasje: entré, bad, gang, sovealkove, soverom og stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Overflate gulv	11	
		Overflate vegg	11	Kr 10 000 - 50 000
Rom under terreng		Overflate gulv	12	
		Overflate vegg	12	Kr 0 - 10 000
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	12	Kr 0 - 10 000
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	12	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1. Etasje	13	
		Kjelleretasje	13	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	13	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	14	
		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	14	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	14	Kr 0 - 10 000
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	14	
		Ytterdører og omramming	14	
Yttertak		Helhetsvurdering	15	
Terrasse / platting		Helhetsvurdering	15	
Drenering		Helhetsvurdering	16	Kr 100 000 - 300 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Fritidsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	55			55	38
	Entré, bad, gang, sovealkove, soverom og stue/kjøkken				Terrasse
Kjelleretasje		24		24	
		Oppholdsrom/soverom og bod			
SUM	55	24		79	38
	Total bruksareal: 79 m²				

Kommentar til arealmålingen

Kun deler av arealet i kjeller er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 29 m2, men grunnet ikke permanent gangbart gulv er kun 24 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert 07.09.2026
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Byggetegninger fremlagt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Baderomsplater på vegger. Takplater i himling. Vegghengt servant med armatur. Dusjhjørne med vegghengt dusjarmatur. Speil med overlys. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.

TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det observeres fuktskader i himlingen. Sannsynlig hovedårsak vurderes til å være lekkasje fra yttertak. Konsekvens er at forholdet kan ha medført bakenforliggende skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige.

Baderomsplater har synlig slitasje og er aldringspreget. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktrisiko i områder som utsettes for bruksvann. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.

Gulvbelegg har synlig slitasje og er aldringspreget. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktrisiko i områder som utsettes for bruks- og lekkasjevann. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak 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.

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

Vannrør og avløpsledninger (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap. Frittstående oppvaskmaskin. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med heltre gulv. Panel på vegger. Panelbord i himling.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av stedvis misfarging, trolig som følge av fuktbelastning/vannsøl. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater, lokal utbedring eller tiltak som utskiftning kan iverksettes ved behov. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det er ikke installert kjøkkenventilator, og avtrekket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er etablering av egnet kjøkkenventilator. Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert i bod. Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

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

Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vann og avløpsledninger (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Røropplegg i benkeskap på kjøkken

Varmtvannsbereder - Varmtvannsbereder fra 1998

Varmtvannsbereder - Røropplegg og hovedstoppekran 2

Andre rom

Gulvflater belagt med heltre gulv. Himlingsflater med trepanel. Veggflater med trepanel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
TG 3	Overflate vegg	Veggflater i entré har tegn til svertesopp og skader. Hovedårsak vurderes å være høy alder, slitasje og luftfuktighet. Konsekvens er at det kan være behov for omfattende tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Foreslått tiltak er komplett utskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning og medfølgende arbeider. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Underetasjen er hovedsakelig uinnredet. Oppholdsrom/soverom er innredet med utlektede vegger. Gulvflater belagt med laminat. Deler av etasjen har synlig støpt gulv. Malte veggflater. Deler av etasjen har synlig grunnmur. Panelbord i himling. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflate himling - Ventilasjon

TG 2 **Overflate gulv**

Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

TG 3 **Overflate vegg**

Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn samt tegn til svertesopp. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». 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.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge eksakt tilstand av veggflater.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Kontroll i lukkede konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon ved oppholdsrom/soverom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 22,3 vektprosent.

Dette måleresultatet tilsier at fuktinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe gir risiko for fuktskade.
Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt.
Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge eksakt tilstand.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Overflate vegg - Veggflater 2

Overflate vegg - Veggflater 1

Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen. Ingen adkomst.

TG 2 **Helhetsvurdering**

Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Oppsummert

Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn i stue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1 **Skorsteiner inne i boligen**

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

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

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

TG 2 **1. Etasje**

På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm.

Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.
Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren.
Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Kjelleretasje

På bod er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 30 mm.
Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter.
Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

TG 2 **Gnagere**

Det observeres spor etter mus på kjøkken.
Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise.
Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning. Utvendige fasader av murpuss.

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

Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TG 3	Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, og det er observert noe råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Fonoereslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge eksakt tilstand. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet ikke er tilgjengelig fra bakkenivå. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om alle deler av ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet stedvis er skjult av andre bygningsdeler. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre fra 1989. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på entrédør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Det registreres følgende avvik på terrassedør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig tekket med shingel. Pusset pipe med pipetopp i metall. Renner og nedløp i plast.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: 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. Det er registrert mye mose på taket. Konsekvens er at mose holder på fuktighet, noe som blant annet øker risikoen for frostsprengning i takstein og andre forhold som kan påvirke levetiden. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Vindskier viser tydelige tegn til slitasje og elde, med synlige tegn på råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av vindskier. Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til slitasje og elde samt skader. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Takgjennomføringer til bad med tilhørende tettedetaljer har betydelig slitasje, skader og det er registrert funksjonssvikt/utettheter. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge eksakt tilstand. Skorsteinens overflater har synlige symptomer på slitasje og elde. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på ca 38 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Rekkverk av tre og glassfelt. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere terrassen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker/betongkonstruksjoner. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

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

Grunnmur og fundament

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i rør, andre er avsluttet over bakkenivå. Tilnærmet flat tomt i to nivåer.

TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.

Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall vekk fra grunnmuren. Forholdet vurderes i dette tilfellet ikke å medføre vesentlig risiko, blant annet som følge av at det observeres drenerende masser rundt grunnmuren sett i sammenheng med dreneringens alder. Det anbefales likevel å følge med på forholdet over tid, slik at eventuelle endringer kan fanges opp og lokale tiltak vurderes dersom dette skulle bli nødvendig.

Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Oppsummert

Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp. Boligen er tilknyttet privat vannledning. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra 2014.

TG 1

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

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Ukjent

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:

Nei

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

Ukjent

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

Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ukjent

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Ukjent

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

Ja

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Gang

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

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

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

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

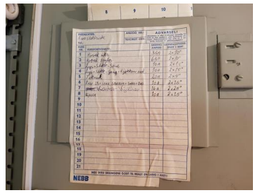
Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



Forenklet vurdering av lovlighets- og brannteknisk e forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder entré. Forholdet kan tyde på at det er gjort en bruksendringer av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

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

Ikke relevant

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

Ukjent

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

Tilbygg til entré er observert, og forholdet vurderes som et tegn på en mulig søknadspliktig bruksendring/utbygging/tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon om forholdet har nødvendig godkjenning hos kommunen. Det gjøres oppmerksom på at søknadspliktige tiltak i de fleste tilfeller utløser byggtekniske krav. Det er ikke tatt stilling til om disse kravene er oppfylt, eller om forholdet vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Brannteknisk e forhold

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av brannteknisk e forhold:

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

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

Nei

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

Ukjent

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens brannteknisk e forhold?

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

Ja.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ukjent

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

Nei

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

Ikke relevant

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

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

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

Nei

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

Nei

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

Ukjent

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99617222

Elektronisk signatur

Signert av

Brevik, Linda

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

07.09.2026 12:52:20

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Egenerklæring for boligsalg

Boligsalg med fullmakt.

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

8260164

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Gamlebryggja 43

Postadresse (må fylles ut)

3475 Sætre

Om boligeier

Hjemmelshaver (Må fylles ut)
Skriv inn fullt navn

Trivsel og utvikling AS

Fullmaktshaver som står for salget (Må fylles ut)
Skriv inn fullt navn

Bostyrer Advokat Linda Brevik AS v/ Linda Brevik

Når kjøpte nåværende hjemmelshaver boligen? (Må fylles ut)
År og måned

2000 / 08

Har nåværende hjemmelshaver selv bodd i boligen? (Må fylles ut)
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.

Nåværende hjemmelshaver i grunnboken, Trivsel og utvikling AS, som er tatt under konkurs behandling, er et selskap, og har ikke bodd i eiendommen. Eiendommen er etter det bostyrer har forstått, vært benyttet som fritidsbolig for styreleder.

Driver nåværende hjemmelshaver med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)
Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

○ Ja
☒ Nei

Gjensidige

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. SIGNICAT

Opplysninger om eiendommen

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Selger er tvangsopplösningsbo til Trivsel og utvikling AS, ved bostyrer advokat Linda Brevik. Bostyrer har ingen kjennskap til eiendommen, herunder bygningens tilstand eller nærområdet eiendommen ligger i.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

○ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
☒ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Kan ikke vilkår ikke tegne boligselgerforsikring.

Sted: _____ Dato: _____ Sign: av bostyrer i Trivsel og Utvikling AS SKT tvangsavviklingsbo/konkursbo.

Gjensidige

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. SIGNICAT

Veiledning

Vær tydelig: En boligkjøper kan ikke reklamere eller kreve prisavslag for feil og mangler som du tydelig opplyser i egenerklæringen. Det er derfor viktig at du beskriver feil og mangler presist og utfyllende.

Tilhørende bygninger og rom: Har du kjennskap til feil eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som f.eks. garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Pris: Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrerett

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Gjensidige

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering

SIGNICAT

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Gjensidige

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering

SIGNICAT

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 353, Bruksnr 290	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Gamlebrygga 43, gatenr 31172 3475 Sætre	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2301 14	Storsand Sætre
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070401	Nordre Hurum

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Kosen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.10.1961	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 484,5 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/353/290	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/353/290	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.11.2015	Berørt	0628/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.12.2015	Berørt	3203/353/289	0,0
			Berørt	3203/353/290	0,0
Skylddeling	Forretning:	20.10.1961	Avgiver	3203/353/4	-1 457,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/353/290	1 457,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamlebrygga 43	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	194587236			Antall etasjer:	

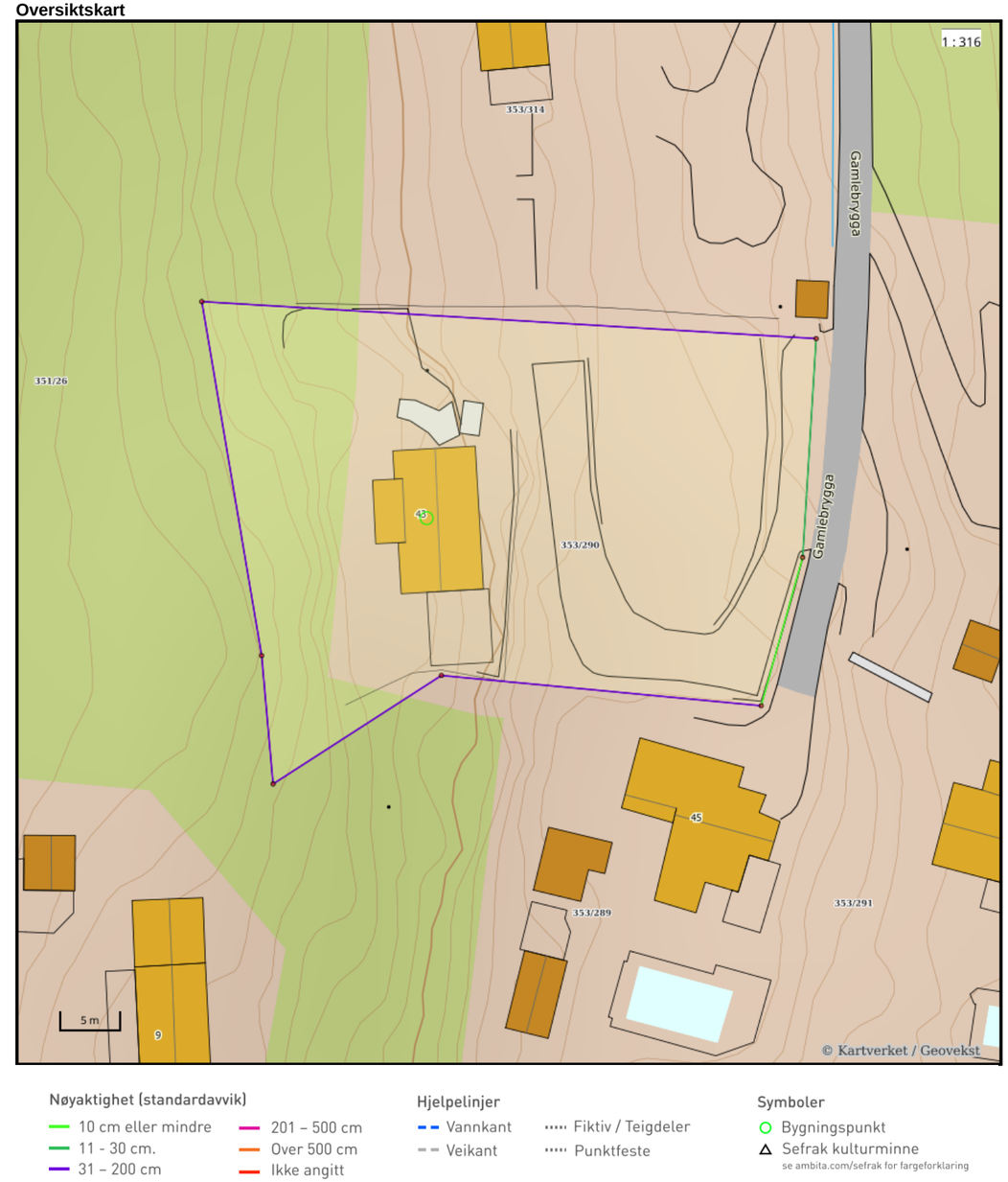
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

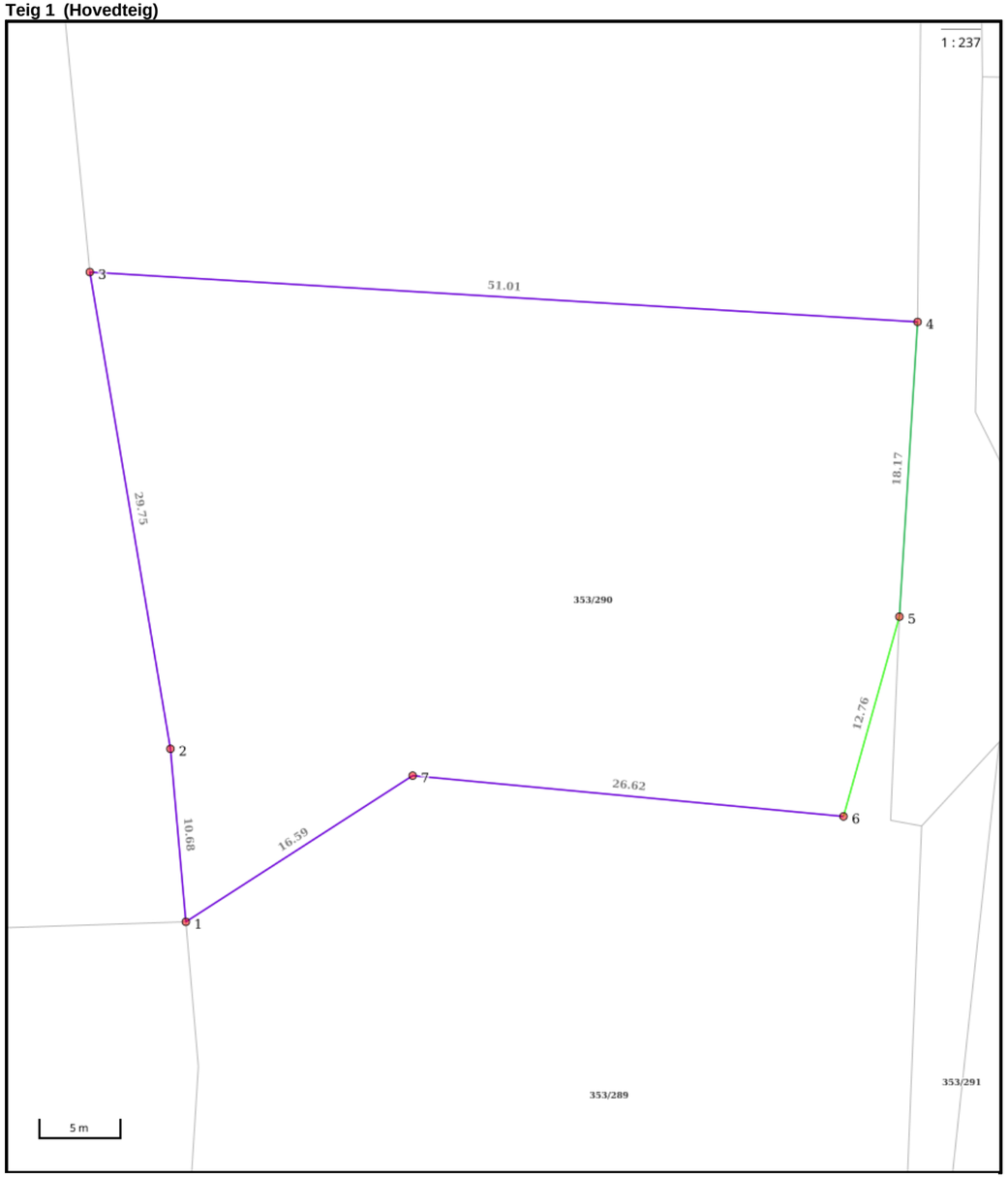
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 484,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 613 183,91	590 097,31	10,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 613 194,42	590 095,41	29,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 613 223,19	590 087,82	51,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 613 224,73	590 138,81	18,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 613 206,57	590 139,33	12,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 613 194,02	590 137,01	26,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 613 194,12	590 110,39	16,59m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 353	**Bnr.: 290**	**Fnr.:**	**Snr.:**

Merknad:	**Saksbehandler - dato**
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Daniel Øverbye Andresen 17.12.2025

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Utskriftsdato: 15.12.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	353	**Bruksnr.**	290	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamlebrygga 43, 3475 SÆTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 625,00 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	5 358,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Telefon: 66 70 00 00
post@asker.kommune.no

Dato: 17.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**353**	Bnr:	**290**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Gamlebrygga 43, 3475 SÆTRE**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 15.12.2025

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 17.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**353**	Bnr:	**290**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Gamlebrygga 43, 3475 SÆTRE**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

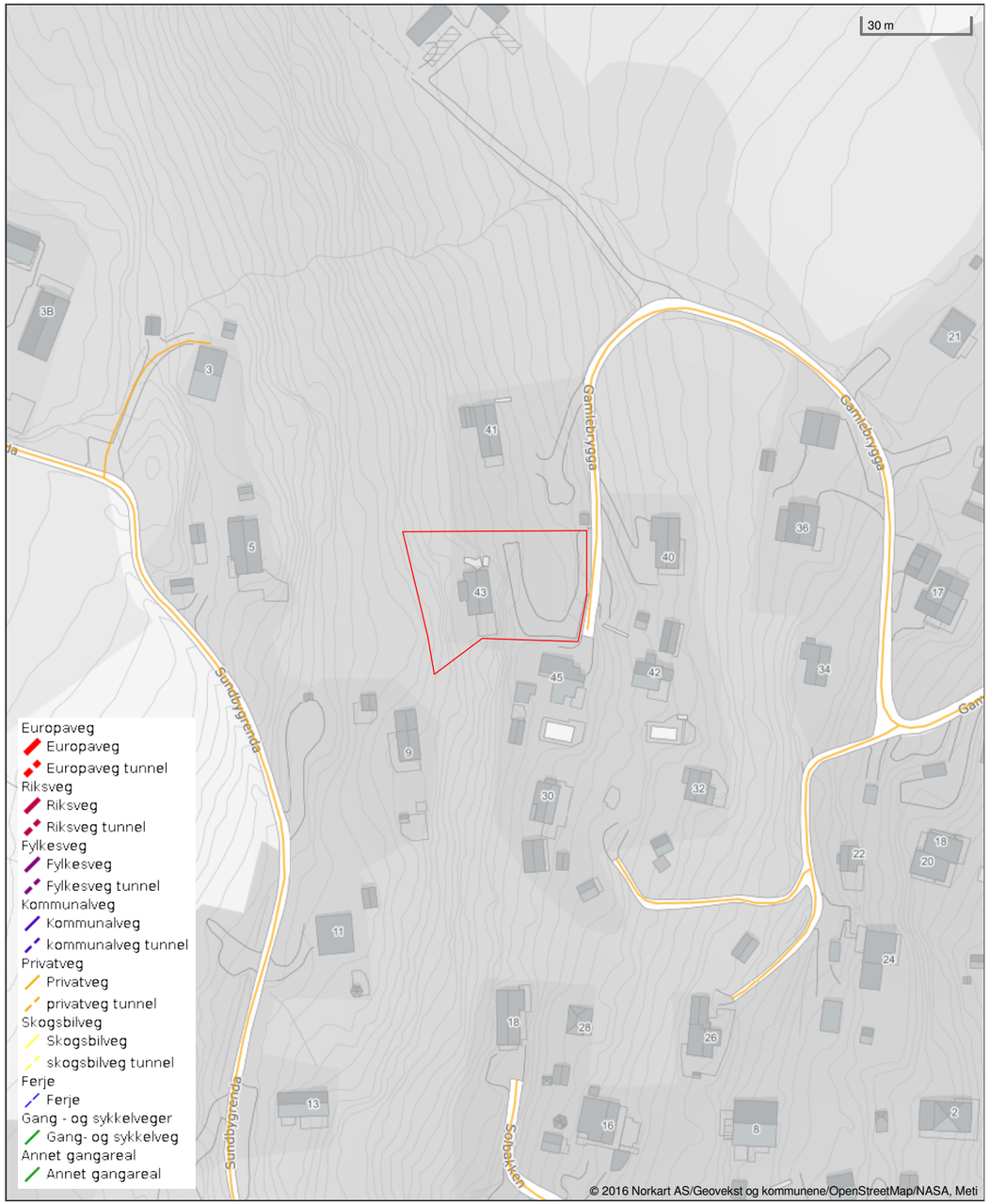
Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☐	Nei ☒
Ikke tilknyttet		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

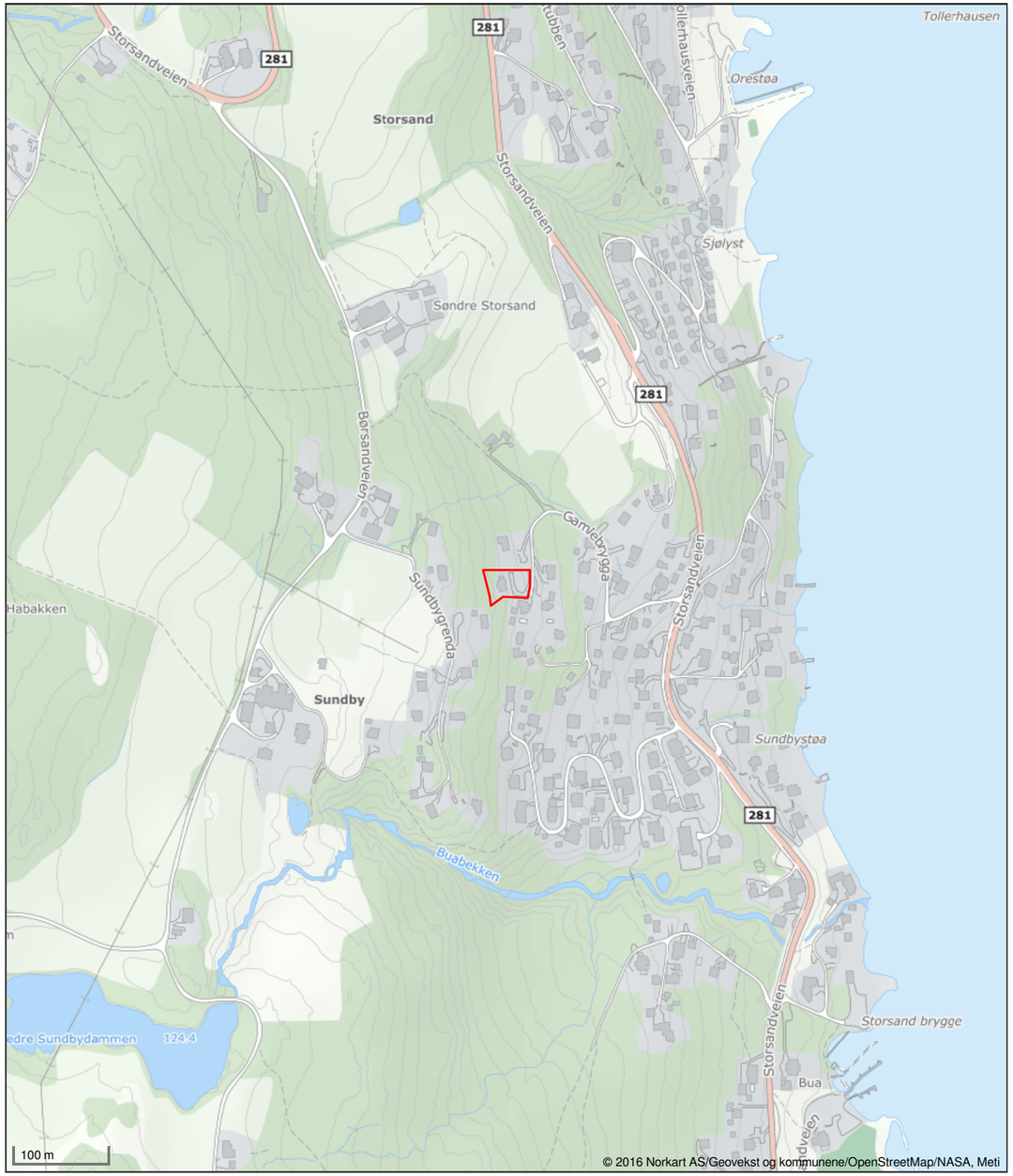
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 353/290//



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.

Utskriftsdato: 15.12.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 353/290//



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

Asker kommune

Ledningskart

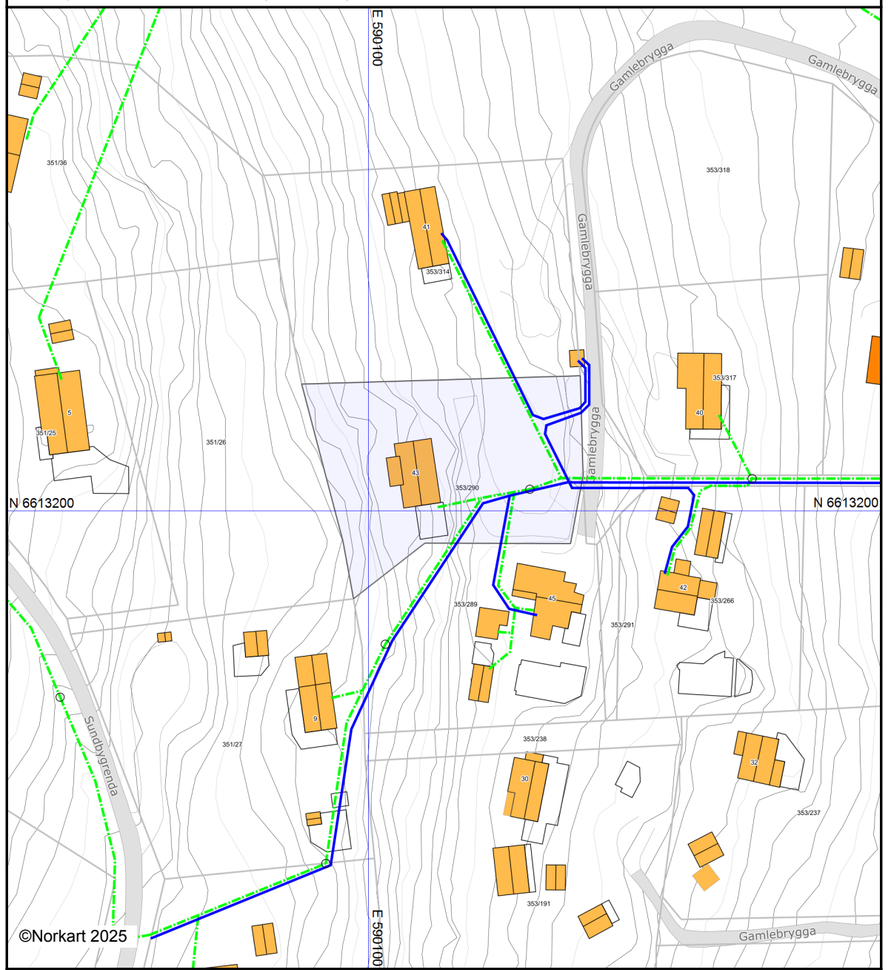
Eiendom: 353/290
Adresse: Gamlebrygga 43
Dato: 15.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



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

VEDTEKTER GAMLEVEIEN VANNVERK

Vedtak per 3. juni 2023

§ 1 Foreningens navn og bakgrunn
Foreningens navn er Gamleveien vannverk.
Foreningen ble dannet på 1960-tallet av ti husstander på Storsand som trengte vann. Ved gjennomgang av gamle papirer har det ikke lyktes å finne vedtekter for vannverket.

§ 2 Formål
Foreningen har som formål å sørge for at borehullet gir kontinuerlig, rent og tilstrekkelig vann til ti husstander. Formålet skal oppnås gjennom følgende aktiviteter:

- Vedlikehold og drift av tekniske innretninger knyttet til borehullet *og ledningsnettet.*
- Vedlikehold av vannhuset.
- Betaling av regninger knyttet til drift og vedlikehold.

§ 3 Organisasjonsform
De ti medlemmene er solidarisk ansvarlige for foreningens formue, eiendeler og gjeld, med like deler for hver av de ti medlemmene. *Unntaket står i § 5, 3. kulepunkt*.

§ 4 Medlemmer
Medlemmer er representanter fra de ti husstandene som per 1. mai 2023 får vann fra vannverket. Det omfatter gårdsnummer 53, bruksnummer 231 (Karlsen), 233 (Haugen), 266/291 (Andresen), 667 (Sørsdal), 289 (Dragsjøen, Gulbrandsen), 290 (Trivsel og utvikling AS v/Asbjørnsen), 314 (Refsnes), 317 (Berg), 321 (Westerby), 322 (Baltzersen).
,

§ 5 Rettigheter og plikter ved medlemskapet

- Representanter fra de ti husstandene har rett til å delta på årsmøtet. Hver av de ti husstandene har *en* stemme. Alle representanter fra de ti husstandene er valgbare til tillitsverv.
- Kasserer vil ved behov sende e-post med krav om innbetalinger for å dekke løpende eller ekstraordinære utgifter. Dersom pengene ikke er innbetalt innen fristen, sendes to purringer med ca. to ukers mellomrom. Husstander som ikke betaler innen de oppsatte fristene, mister stemmerett og andre rettigheter *innen regningene er betalt.*
- Løpende utgifter og utgifter knyttet til felles vannverk deles med 1/10-del per husstand. Utgifter knyttet til rørnettet, dekkes av de husstandene som berøres av feil som kan oppstå. Opprusting av enkeltrør inn til hus/hytte, dekkes av den enkelte.
- Medlemmene plikter å holde seg orientert om vedtak som årsmøtet har gjort og rette seg etter vedtakene.

§ 6 Årsmøte
Årsmøtet, som holdes hvert år, er foreningens høyeste myndighet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall husstander som møter. Møteleder velges av årsmøtet.
Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekking.
Årsmøtet innkalles via e-post av styret med minst en måneds varsel. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest to uker før årsmøtet. Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest en uke før årsmøtet.
Årsmøtet kan ikke behandle forslag som ikke er oppført på sakslisten, med mindre ¾ av de fremmøtte husstandene krever det.

§ 7 Årsmøtets oppgaver
Årsmøtet skal

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkallingen.
- Behandle kort årsmelding.
- Godkjenne regnskap.
- Vedta budsjett og innretning for innkreving av penger for å dekke utgifter.
- Behandle innkomne forslag.
- Velge ~~leder og~~ kasserer *og praktiker* for det kommende året.

§ 8 Ekstraordinære årsmøter/konsultasjoner
Ekstraordinære årsmøter/konsultasjoner blir avholdt når styret bestemmer det, eller når minst 1/3 av husstandene krever det. Innkalling skjer som til ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.
Ved helt ekstraordinære tilfeller som for eksempel ved manglende vann og lekkasjer, kan styret via konsultasjon via e-post gjennomføre tiltak som krever rask respons.

§ 9 Styret for vannverket
Foreningen skal ha et styre på to medlemmer. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene.
Styret skal holde møte når styreleder eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.
Styret skal

- Iverksette årsmøtebestemmelser.
- Oppnevne eventuelle personer som skal gjøre spesielle oppgaver.
- Føre kontroll med foreningens økonomi
- Representere foreningen utad.

§ 10 Signaturrett
Det er styrets medlemmer i fellesskap som innehar signaturrett. Retten kan delegeres til styrets *kasserer eller praktikere.*

§ 11 Vedtektsendring
Endringer av disse vedtektene kan gjøres på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 12 Oppløsning av foreningen
Oppløsningen av foreningen kan bare behandles på årsmøte, og krever 2/3 flertall.
Foreningens eventuelle formue skal etter oppløsning fordeles likt blant husstandene.
Tomta der vannhuset står, går tilbake til bruksnummer 314 som avga arealet vederlagsfritt.

Vedtekter for Øvre Gamlebrygga veivel

1. Navnet på foreningen er Øvre Gamlebrygga veivell, her forkortet ØGV.
2. Veivellet ansvarsområde av Øvre Gamlebrygga er definert ved start fra RV 281 og opp til dele etter 240 meter med tilhørende grøfter. Stikkveier som leder inn på denne hovedtraseen er ikke en del av ØGV.
3. Foreningen er dannet for å ivareta vedlikeholdet og driften av ØGV til beste for alle brukerne.
4. Medlemskap er obligatorisk for alle med adresse i øvre del av Gamlebrygga, 3475 Sætre, (Gamlebrygga 15-45). Hver adresse har en stemme på årsmøtet. Eventuelle signerte fullmakter fra medlemmer som ikke møter personlig, må forevises. Hver møtende kan kun stille med en fullmakt.
5. **Årsmøtet**
   Årsmøtet skal gjennomføres hver vår, innen utgangen av mai. Styret innkaller til årsmøte senest 3 uker før årsmøte avholdes. I god tid før innkalling må styret minne medlemmene om at eventuelle saker som ønskes tatt opp i årsmøtet må innsendes innen en gitt dato. Deretter sender styret ut en fullstendig innkalling. For at vedtak truffet av årsmøtet skal være gyldig må minst 40% av medlemmene være representert enten personlig eller ved skriftlig fullmakt.
   Årsmøtet skal behandle:
   - Valg av møteleder
   - Valg av 2 brukere til å underskrive protokollen
   - Godkjenning av innkalling og saksliste
   - Årsberetning og godkjenning av regnskap. Regnskapet skal være gjennomgått og revidert av en person utenfor styret. Årsberetningen skal inneholde resymé av fjorårets drift av veien og antall styremøter som har vært avholdt.
   - Innkomne saker
   - Vurdering av dugnad og evt godtgjørelse for deltagelse i dugnaden.
   - Godtgjørelse til styret.
   - Fastsettelse av inneværende års veiavgift.
   - Budsjett for inneværende år for driften av ØGV.
   - Valg av revisor.
   - Valg av styre på 3 personer + 1 vararepresentant. Årsmøtet velger styreleder. Styret konstituerer seg selv utover dette, med kasserer og sekretær. Varamedlem har møterett men ikke stemmerett med mindre vedkommende representerer et fraværende styremedlem.

   Årsmøtet tar alle avgjørelser med simpelt flertall blant de frammøtte medlemmene og eventuelle skriftlige fullmakter, bortsett fra endring av vedtektene som krever 2/3 flertall av de som møter inkludert eventuelle fullmakter. Styret eller mer enn 30 % av brukerne kan kreve ekstraordinært årsmøte.
6. **Styret**
   - Styret skal bestå av både fastboende og hytteeiere.
   - Styret og vararepresentant velges for 2 år om gangen. Ved første valg velges 2 styremedlemmer kun for 1 år.
   - Styret har det kontinuerlige ansvar for at ØGV vedlikeholdes på en økonomisk forsvarlig måte og til beste for samtlige brukere.
   - Styret har ansvar for å iverksette de tiltak som årsmøtet har vedtatt.
   - Styreleder er ansvarlig for å innkalle til minimum 2 styremøter pr år.
   - Styret har fullmakt til å leie inn nødvendig ekstern hjelp. Ved ekstraordinært vedlikehold, slik som ved flomskader mm, har styret fullmakt til å overskride budsjett og å sende ut ekstra krav for å få dekket ekstra kostnader som ikke kan dekkes av den ordinære veiavgiften. Styret må i slike tilfeller legge ved en grundig redegjørelse for de ekstraordinære utgiftene.
   - Styret setter opp budsjett, fører regnskap og sender ut informasjon innen 15. juni om innbetaling av årets veiavgift.
   - For at styret skal være vedtaksført må 3 av styrets medlemmer delta. Styremøter kan avholdes pr telefon.
   - Styret skal ajourføre adresselister, herunder mobiltelefonnummer og e-postadresser. Ved hver endring sendes oppdatert liste til alle brukerne. Det etterstrebes å kommunisere pr e-post, men post brukes til de som ikke har epost.
7. **Brukerne**
   Brukernes ansvar:
   - Innbetale årlig veiavgift og ekstraordinære avgifter innen fristen.
   - Opplyse styret om skader som oppdages på veien for å begrense ytterligere skade.
   - Oppdatere styreleder med gjeldende adresse, mobiltelefonnummer og epostadresse som virker og leses. Ved overdragelse av eiendom, skal tidligere eier informere styreleder om ny eiers data.
   - Ved skader som er påført veien som en følge av for eksempel dype hjulspor av tung transport, skal ansvarlig bruker sette i stand veien slik den var før skaden inntraff.

   Dersom en bruker ikke etterkommer sitt ansvar, eller på annen måte motarbeider foreningens virksomhet, kan årsmøtet trekke brukerens stemmerett for ett år. Dette vil gjelde fra årsmøtets avslutning til og med neste års årsmøte. Saksforslaget må være sendt styret under innkomne saker.
8. ØGV kan oppløses med 2/3 flertall av de fremmøtte, inkludert fullmakter.

Storsand, den 26/10 2008
Revidert 29.06.2022 tilpasset nytt navn.

Protokoll årsmøte ØGV, 2026

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

Valg av møteleder: ATLE ARKØY

Valg av 2 til å underskrive protokoll: LARS ARS TRONO KRISTIANSEN

Godkjenning av innkalling og saksliste: ✓

Årsberetning: Tatt til etterretning ✓

Godkjenning av regnskap: ✓

Innkomne saker:
Forslag fra:

Trond Kristiansen, asfaltering av deler av veien, FORSLAG OM TRONKOS
NYTT FORSLAG: STYRET PROSJEKTERER ASFALTERING. GODKJENT

Godtgjørelse til styret. Som før ✓

Fastsette inneværende års veiavgift (2026) til kr. 2 000,-

Budsjett: OK

Valg av revisor. Ole J. Karlsen fortsetter ✓

Valg til styret. Ingen på valg

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

Vara medlem: Trond Kristiansen

Lars Ars ....

Utskriftsdato: 15.12.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	353	**Bruksnr.**	290	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamlebrygga 43, 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

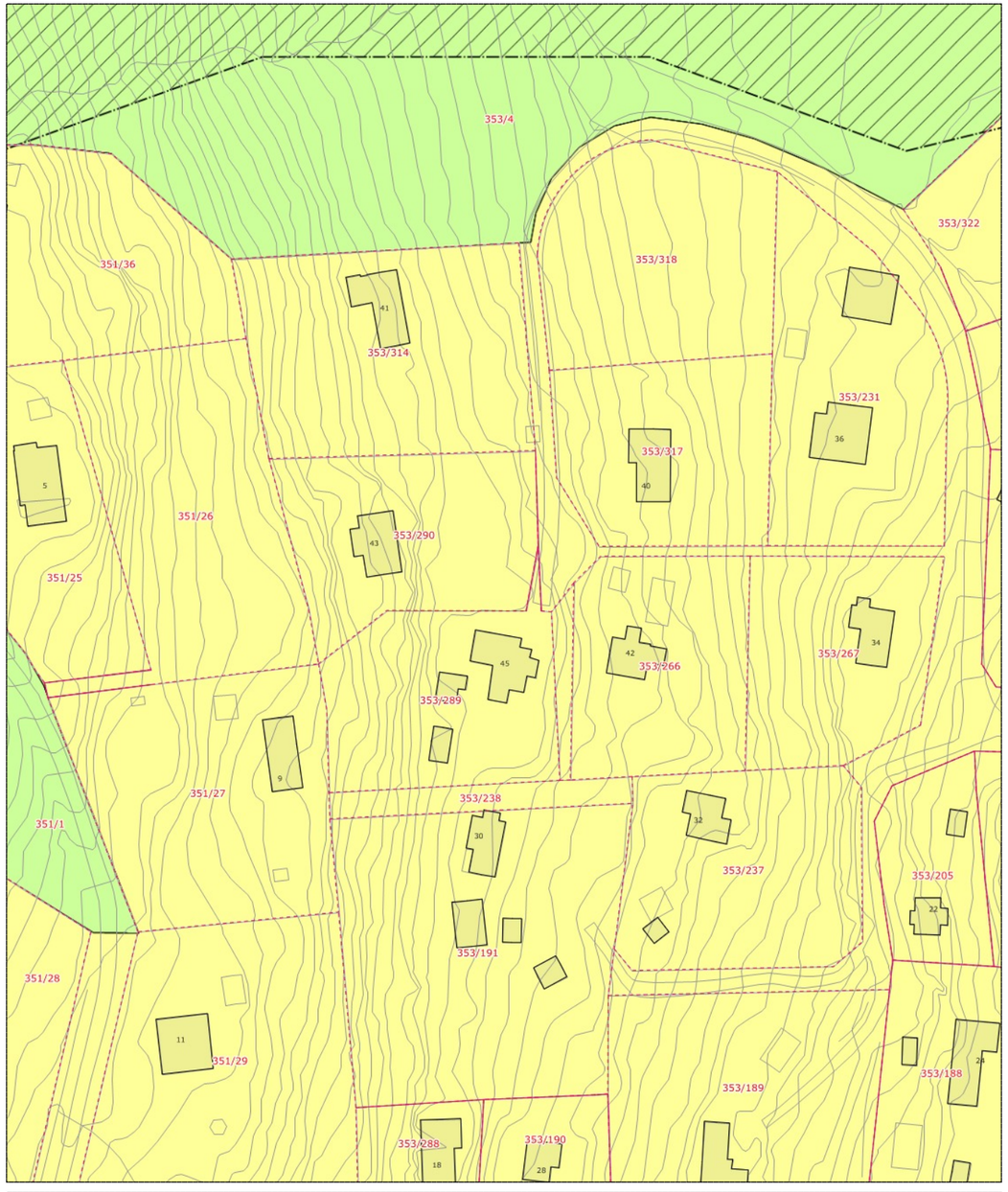
Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 484 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 484 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100

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



Asker kommune

Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:1000
Dato:26/8-2026
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Eiendomsgrense
Sikker eiendomsgrense
Ikke sikker eiendomsgrense

HURUM KOMMUNE
Plan og bygg

Rørleggermester Rune Haug AS

Søndre Sætrevei 22
3475SÆTRE

Saksbeh:	Dir.tlf.:	Vår ref:	Arkivkode:	Vår dato:
Hallvard Lid	32 27 82 17	2012/747	53/290	17.07.2014

Ferdigattest

Jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10

Gnr.53 bnr.290, Gamleveien 12 - Ferdigattest for VA-ledning fra kommunal kum til 53/290 Tiltakshaver: Trivsel og utvikling AS

Vi viser til søknad om ferdigattest og fremlagt dokumentasjon, med siste dokument mottatt den 01.07.14.

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

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

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

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

Med hilsen

Morten Dyrstad
Plan- og bygningssjef

Hallvard Lid
saksbehandler

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

Org.nr.: 964963193

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

Bankgiro: 8101 24 77570

HURUM KOMMUNE
Rådmannen
Plan og bygg

Unntatt iht.:

AKI Prosjekt
Att. Kjell Hermansen
Grønlivegen 2
3520 JEVNAKER

Saksbeh:	Dir.tlf.:	Vår ref:	Arkivkode:	Vår dato:
Hallvard Lid	32 27 82 17	2012/747	53/290	24.07.2012

Melding om vedtak
230/12

Gnr.53 bnr.290 Gamleveien 12 - Godkjent søknad om VA-ledning fra kommunal kum til eiendom 53/290 Tiltakshaver: Trivsel og utvikling AS

Det vises til Deres søknad mottatt 05.07.12 . Saken ble komplett den 05.07.12

Søknaden omfatter:
Det søkes om tillatelse for VA-ledning fra kommunal kum til eiendom 53/290.

Dokumentasjon:
Søknaden er tilfredsstillende dokumentert jfr. Byggesaksforskriften (SAK 10) kap. 5 og Plan- og bygningslovens (PBL) § 21-2.

Naboer:
Naboer er varslet, og vi har ikke mottatt noen merknader.

Planstatus:
Området omfattes av gjeldende kommunedelplan for Storsand.

Bygningsmyndighetens vurdering:
Forholdene ligger til rette for at det kan gis tillatelse for VA-ledning

Bygningsmyndighetens vedtak iht Hurum kommunes delegasjonsreglement:
Bygningsmyndigheten vedtar i medhold av PBL § 20-1 å gi tillatelse for omsøkte tiltak på gnr.53 bnr. 290 på bakgrunn av innsendt søknad og situasjonskart godkjent: 24.07.12

Ansvarsrett gis til følgende foretak: *S= Sentral godkjenning L= Lokal godkjenning*

AKI Prosjekt	*SØK*	*Tkl 1*	*Hele tiltaket*	*(S)*
Hegna Transport AS	*UTF*	*Tkl 1*	*Graving for vann og kloakk*	*(S)*
Hansen og Werner AS	*PRO*	*Tkl 1*	*Vann- og avløpsledning*	*(S)*
	UTF	*Tkl 1*	*Vann- og avløpsledning*	

Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages, og kan dermed ikke anses som endelig før klagefristen er utløpt uten klage.

Orientering om klageadgang:
- Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud av en part eller en annen med rettslig klageinteresse i saken.
- Klagen må være postlagt innen 3 uker fra den dagen brevet kom fram til adressatens offisielle postadresse. Klagen sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket: Hurum kommune, Plan og bygg, Øvre Skoledalen 12, 3482 Tofte.
- Klagen skal angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner som anføres for klagen. Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når denne meldingen kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

Jfr PBL § 1-9 og Forvaltningslovens §§ 18-19, 28-36 og 42.

Krav knyttet til ferdigstillelse:
Kontroll av egne arbeider (egenkontroll) er ikke lenger et ansvarsområde i byggesaker. Kontroll av arbeider er en del av kvalitetssikringen som ethvert foretak skal gjennomføre for sin egen prosjektering og utførelse. Foretakene er ansvarlig for at kontrollene blir gjennomført og dokumentert.

Tiltaket eller deler av tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller brukstillatelse, jfr.PBL § 21-10. Anmodning om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal sendes samlet til kommunen av ansvarlig søker.

Det stilles krav om installering av trykkreduksjonsventil ved tilknytning til offentlig vann og vannmåler ved tilknytning til offentlig vann eller/og offentlig kloakk. Vannmåler skal installeres av autorisert rørlegger, som får utlevert vannmåler ved henvendelse til Hurum drift.

Med hilsen

For Morten Dyrstad
fagleder

Hallvard Lid
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Bygningsmyndigheten orienterer:
- Ansvarlig søker må sørge for at tiltakshaver og de foretakene som er gitt ansvarsrett, blir underrettet om vedtaket.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter tillatelsen (rammetillatelsen) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. PBL § 21-9.
- Eventuelle spørsmål rettes til saksbehandler.

FAKTURAGRUNNLAG

I henhold til Hurum kommunes gebyrregulativ 2012

Saksnr.: 12/747 **Saksbehandler:** Hallvard Lid

Fakturamottaker:
Trivsel og Utvikling AS
Åndstadsjøen
8400 Sortland

Gebyr er relatert til:

Gnr.53 bnr.290 Gamleveien 12 - Godkjent søknad om VA-ledning fra kommunal kum til eiendom 53/290 Tiltakshaver: Trivsel og utvikling AS

Varenr.	Tjeneste	Antall	Sats	Sum
4000	Behandlingsgebyr for søknad	1	Kr 4358,-	Kr 4358,-
4180	Sentral godkjenning	3	Kr 839,-	Kr 2517,-
2100	Tilknytning avløp per boenhet + mva	1	Kr 25000,- + mva	Kr 25000,- + mva

Bygningsmyndigheten orienterer:

- **I byggesaker kreves gebyr når vedtak er fattet. Igangsettingstillatelse, driftstillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vil ikke bli gitt før gebyret er betalt.**
  Jfr Hurum kommunes gebyrregulativ
- **Faktura vil bli ettersendt.**

SjøhusSenteret
SJØHUSHOTELLET PÅ SORTLAND
Ånstadsjøen, Postboks 86, 8401 SORTLAND
www.lofoten-info.no/sjohussenteret

Arne Nilsen
Båtmannsvn 33
9014 Tromsø

18.03.2013

Doknr: 412642 Tinglyst: 24.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Eier av eiendom 51/27, Arne Jo Nilsen, har min tillatelse til å grave grøft/skyte seg gjennom fjellet, for å legge vann– og avløpsledning fra sin hytte og til den kum som legges nederst i hagen på min eiendom 53/290, Gamlevn 12, på Storsand i Hurum kommune.
Kommunenummer 0628.

Denne avtalen gjelder også for framtidig vedlikehold.

Med vennlig hilsen
Trivsel og Utvikling AS

Marit Asbjørnsen
Eier

Fødselsnummer 140850[redacted]
Org nr 971239735

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Telefon: (+47) 76 12 37 40
Telefaks: (+47) 76 12 00 40
e-mail: sjoehus@online.no
Www: lofoten-info.no/sjohussenteret

Trivsel og Utvikling AS
Foretaksnr. NO 971 239 735 MVA

Bank: NordlandsBanken, Sortland
Bankgiro: 8981 07 20930
International payment:
SWIFT CODE: NOBANO22

Hurum Kommune

SITUASJONSKART

14.09.2011

Gnr/Bnr/Fnr/Snr:

Adresse: SUNDBYVEIEN 9, 3475 Sætre

Merknad: Arne Jo Nilsen

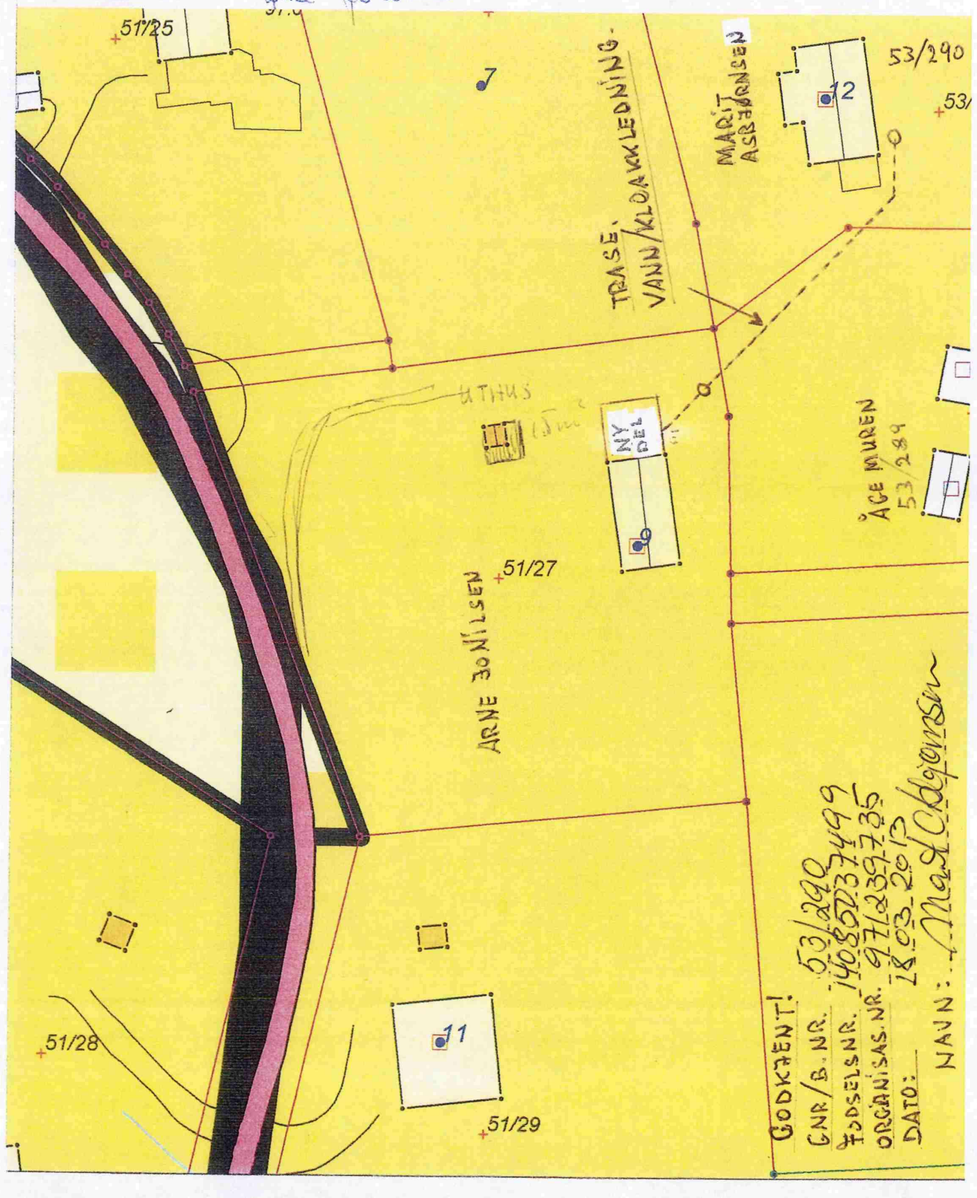
Målestokk A4: 1:500

0 5 20 m

Ekvidistanse:

Det tas forbehold om evt. feil i kartgrunnlaget

N



Storsand 18/10 - 2012

Til den det måtte angå.

Doknr: 319251 Tinglyst: 22.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Eier av eiendom 53/289, Åge Muren m/fam, har min tillatelse til å grave grøft over min eiendom, for å legge avløp-, og vannledning fra sin hytte og til det avløp som legges gjennom min eiendom, 53/290, fra den kommunale kummen øverst i Gamlevien x)

Denne tillatelse gilder også framtidig vedlikehold av grøft og ledning.

Hilsen
Trivsel og Utvikling AS org. nr. 971239735
Marit Odbjørnsen
f. 140850 [redacted]

x) I Hurum Kommune
Kom.nr. 0628

RETT KOPI BEKREFTES
ÅGE MUREN
STATSAUTORISERT REVISOR

Hurum Kommune KOMMUNE NR. 0628

SITUASJONSKART

14.09.2011

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 53/289

Adresse: GAMLEVEIEN 14, 3475 SÆTRE

Målestokk A4: 1:500

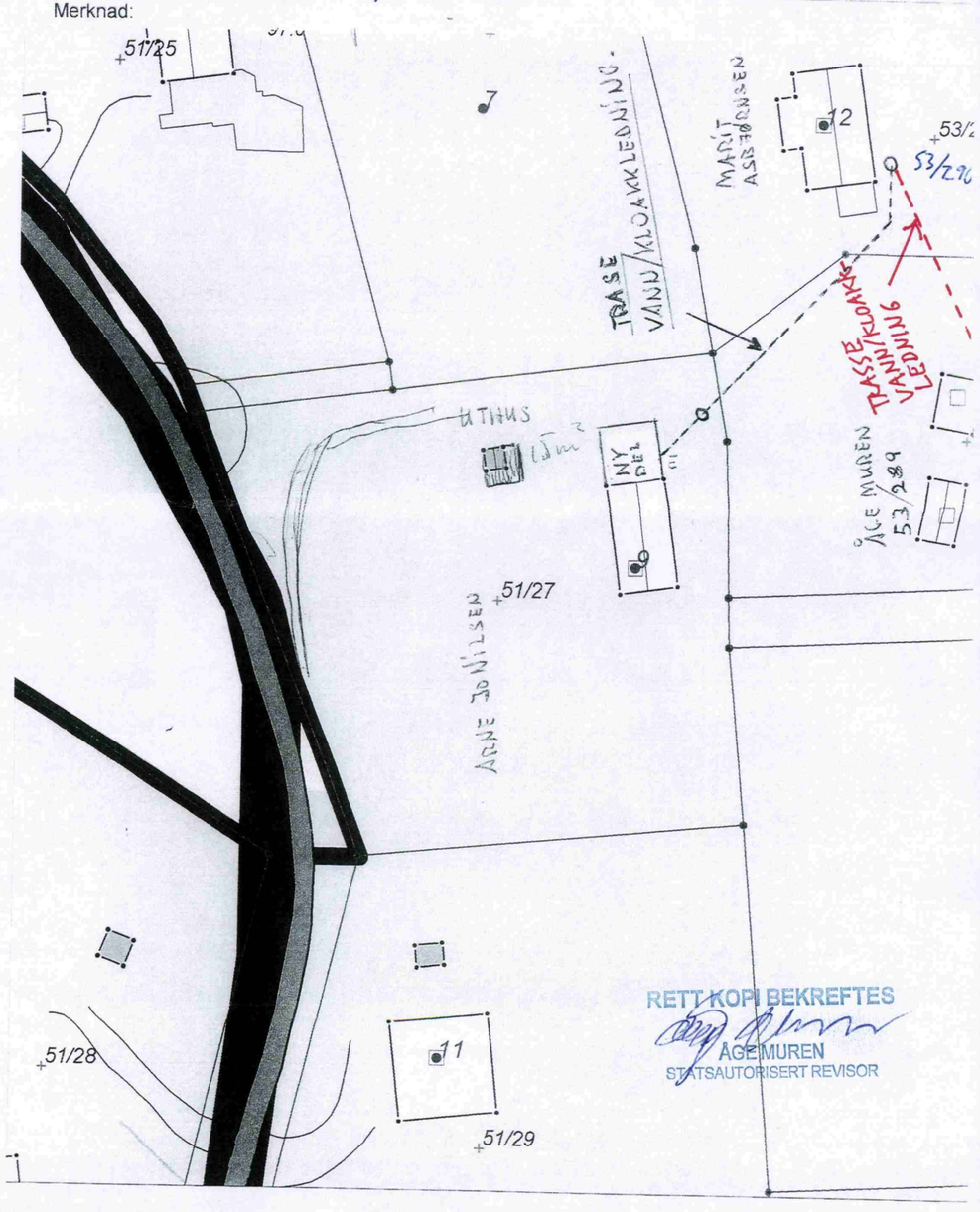
0 5 20 m

Ekvidistanse:

Det tas forbehold om evt. feil i kartgrunnlaget

N

Merknad:



Lier, Røyken, Hurum
06672 -5.10 76
Sorenskriverembete

E R K L Æ R I N G.

Vi bekrefter herved at følgende eiere og festere av gårds-og bruksnummere,som sammen med oss i 1969 inngikk avtale om å danne felles eid vannverk,senere kalt Gamleveiens Vannverk,har rett til vann fra avsatt grunn (2 x 3 m) på vår parsell g.nr.53,b.nr.314, Hurum sydøstre hjørne:

G.nr.53,b.nr.321 Askebo
" 53, " 322 Steingjerdet
" 53, " 267 Lia
" 53, " 289 Rugdeberget
" 53, " 231 Granlund
" 53, " 290 Kosen
" 53, " 266 og 291,Kvarten I og Kvarten II,en rett
" 53, " 233 Solstad
" 53, " 317 Bøkebo

Hver vannrett er verdianslått til kr.1000,-

Storsand,den 17.7. 76

Gunnvor Refsnes (sign.)
Tor Refsnes (sign.)

Stempelmerke kr. 35.-

Dagb. nr. 3902 19 62
L. R. H. 16/11.

S k j ø t e .

Undertegnede Erling Baltzersen, født 24. januar 1911, skjøter og overdrar herved til

Svein Holmsen,

født den 22. desember 1937, adresse Amerudveien 33, Grorud, min eiendom parsellen " Kosen ", gr.nr. 53 br.nr. 290 av skyld mark 1 øre i Hurum.

Kjøpesummen er kr. 3.400.oo som er oppgjort på avtalt måte. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen alle omkostninger ved overdragelsen.

Kjøperen skal ha fri adkomst etter en avsatt 2 m. bred sti som går frem til gårdsveien. Stien er felles for flere tomter. Opparbeidelse og vedlikehold av veien er selgeren uvedkommende. Kjøperen skal videre ha bruksrett til en påtenkt 5 m. bred vei som kan bli nyttet til kjørevei felles for flere tomter. For denne veirett blir det i sin tid å betale selgeren forholdsvis andel av grunnavståelse, samtidig som kjøperen må delta forholdsmessig i opparbeidelse og vedlikehold av en slik felles kjørevei.

Storsand i Hurum den 20.oktober 1962.

Erling Baltzersen

Erling Baltzersen.

Undertegnede Solveig Baltzersen som er gift med Erling Baltzersen, samtykker i overdragelsen.

Solveig Baltzersen

Solveig Baltzersen.

Jeg bekrefter herved at Erling Baltzersen og hans hustru Solveig Baltzersen i mitt nærvær har underskrevet dette skjøte. De er begge over 21 år.

Hans Holven.

Hans Holven
overrettssakfører.

Rett gjenpart GS/SK.

Nabolagsprofil

Gamlebrygga 43

Avstand til sjø

320 m

Offentlig transport

Oslo Gardermoen	1 t 7 min
Røyken stasjon Linje L1	20 min 19.3 km
Spikkestad stasjon Linje L1	23 min 21.4 km
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	9 min 6.2 km
Storsand sentrum Linje 256	5 min 0.4 km

Avstand til byer

Drøbak	20 min
Ski	30 min
Drammen	40 min
Oslo	44 min

Ladepunkt for el-bil

Langsethveien 16 Boretslag gjestelader	9 min
Nordre Sætre Vei	10 min

Havner i området

- Drøbak Gjestehavn
  Drivstoff
- Oscarsborg Gjestehavn
- Heitmann Marin
  Drivstoff

Aktiviteter

Freyborg badeplass	12 min
Nesset badeplass	40 min
Sandspollen badeplass	5 min
Solbergstøa badeplass	8 min
Beston badeplass	13 min

Sport

Freyborg Beachbane Sandvolleyball	12 min 1.1 km
Graabeinbanen, idrettsanlegg Fotball, friidrett	6 min 4.2 km
Trento Hurum/Røyken	9 min
EVO Drøbak	17 min

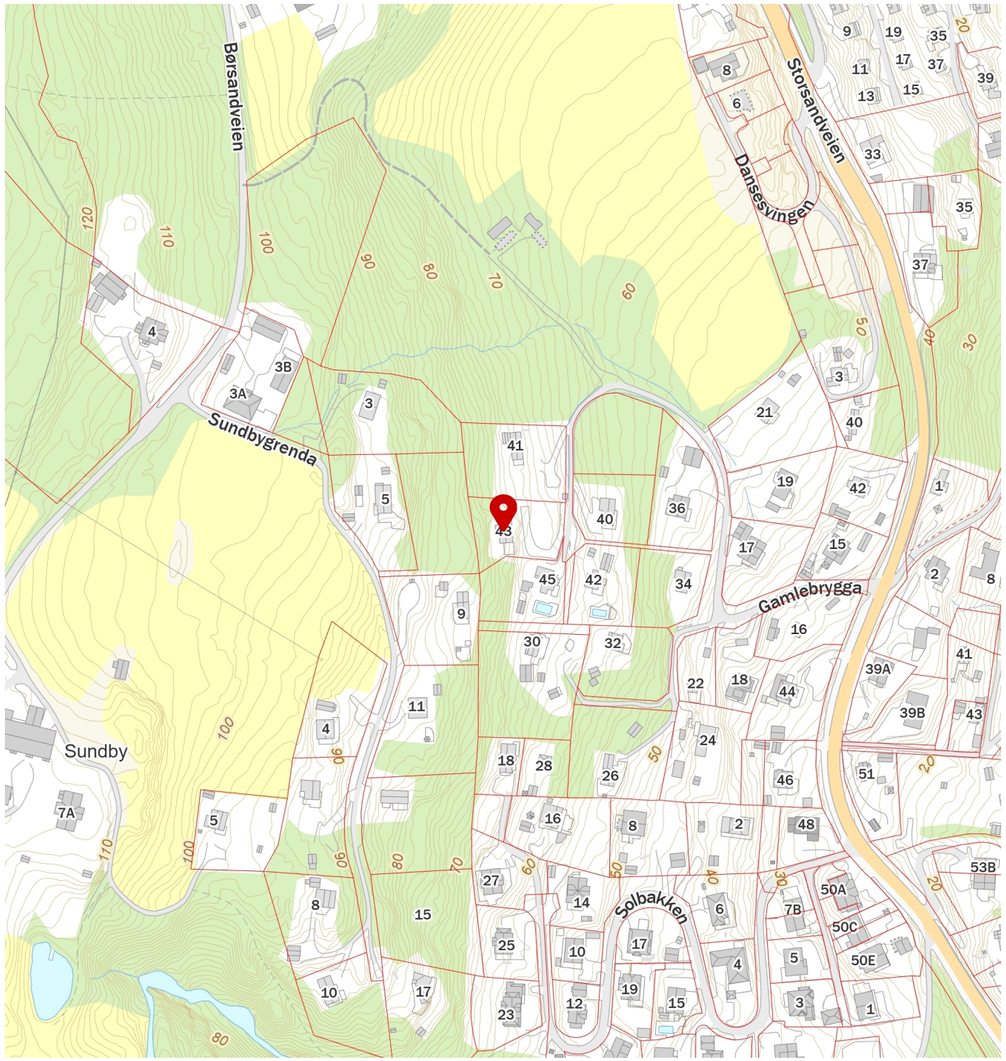
Dagligvare

Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	10 min 6.5 km
Kiwi Sætre	10 min

Varer/Tjenester

Sætre Nærsenter	10 min
Boots apotek Sætre	10 min

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



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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

19 900,-

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

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

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

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

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

Undertegnede er kjent med følgende:

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

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn:_____	Navn:_____
Fødselsnr:_____	Fødselsnr_____
Adr:_____	Adr:_____
Postnr:_____ Sted:_____	Postnr:_____ Sted:_____
Mobil:_____ Tlf:_____	Mobil:_____ Tlf:_____
E-post:_____	E-post:_____
Dato:_____	Dato:_____
Sign:_____	Sign:_____

frem eiendomsmegling

Egne notater:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

ASKER - Storsand - Fritidsbolig med flott utsikt og usjenert beliggenhet. Innlagt vann, avløp og fiber. Renoveringsbehov.

Jannicke Skønberg
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 99 28
jannicke@fremeiendomsmegling.no