



Velkommen
til visning!



ASKER Hammerborg terrasse 8



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Leilighet
Eierform:	Eierleilighet
Soverom:	2
BRA-i	69 m2
Total BRA	69 m2
Byggeår	2017
Tomt	2466

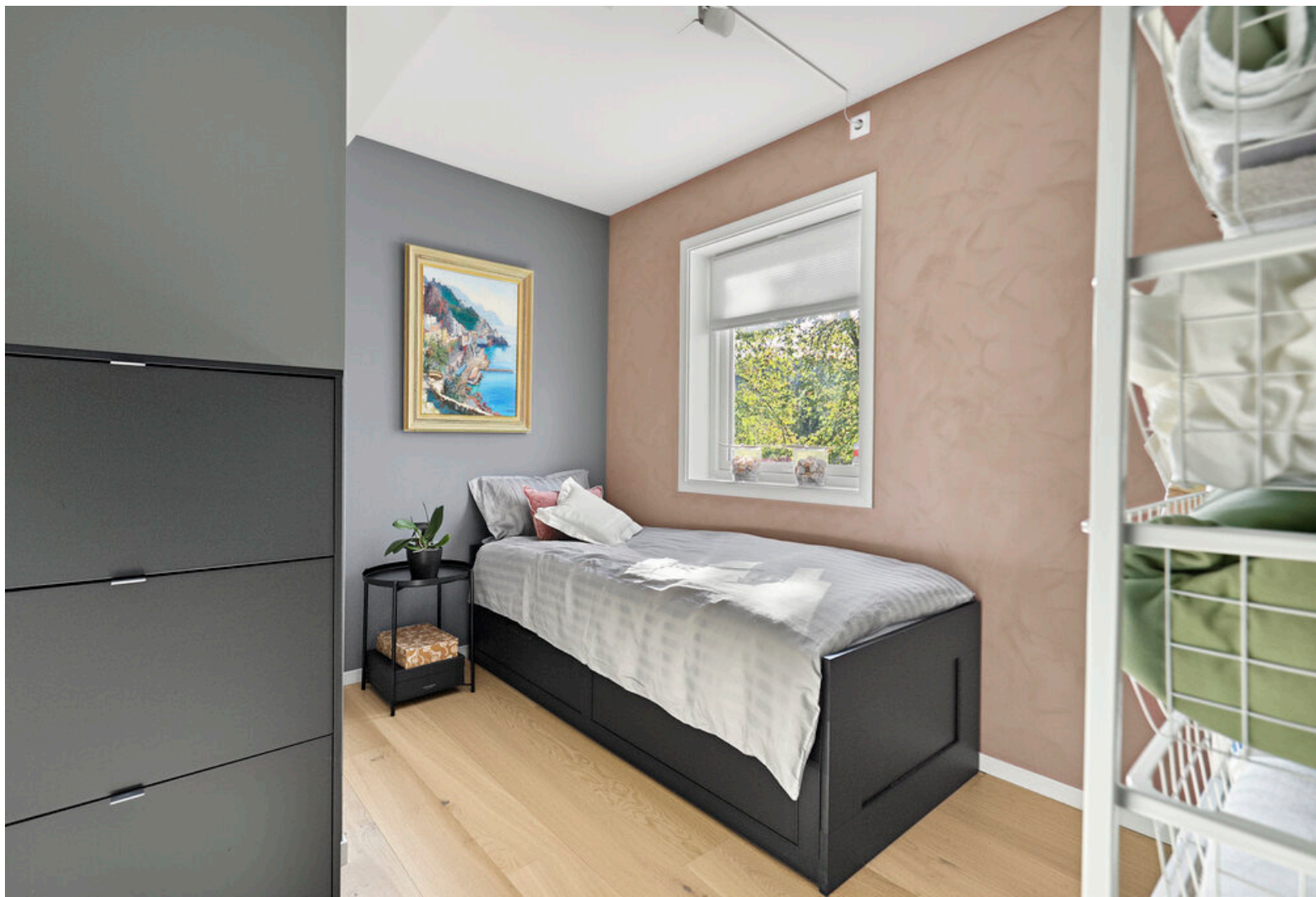




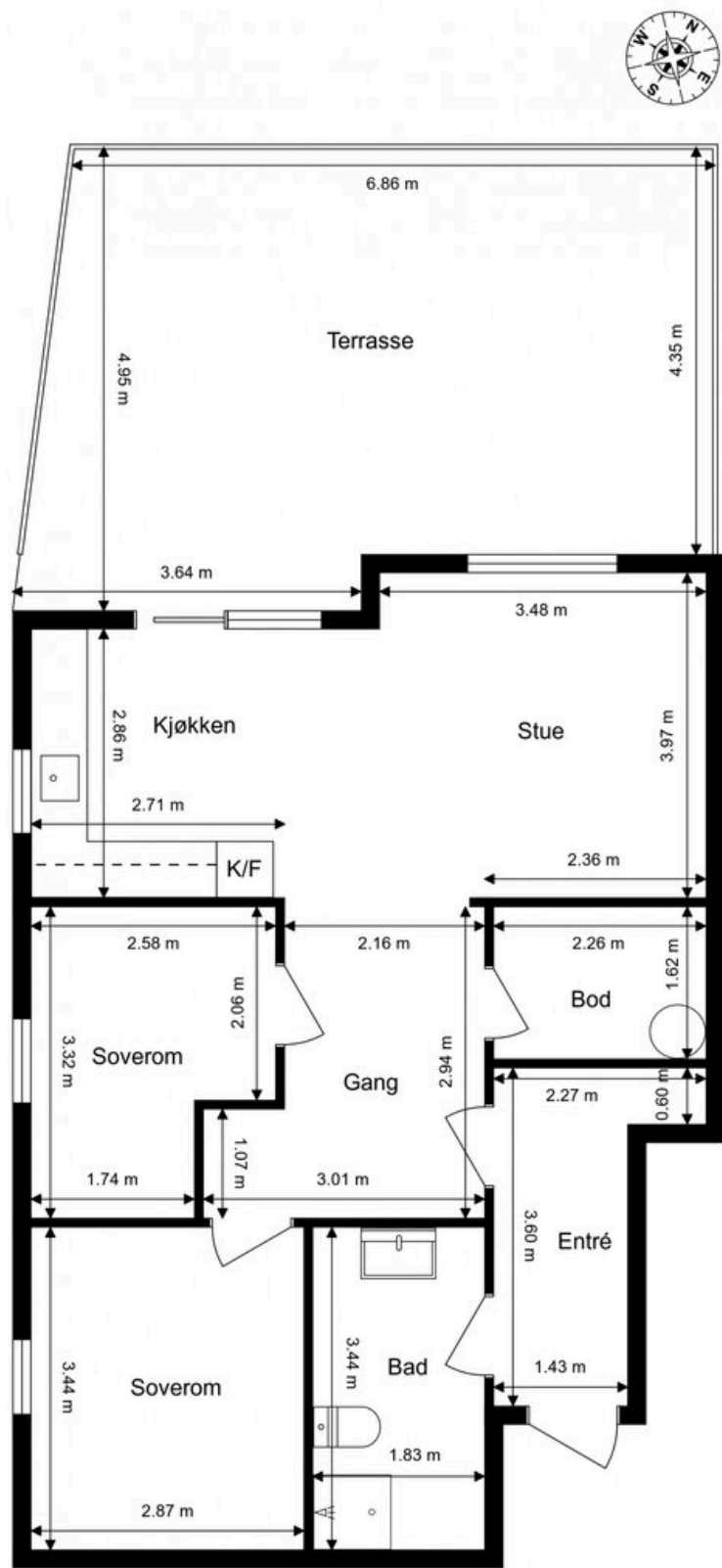








Hammerborg terrasse 8, 3475 SÆTRE
4-mannsbolig - 1. etasje



Ordernr. 15085421



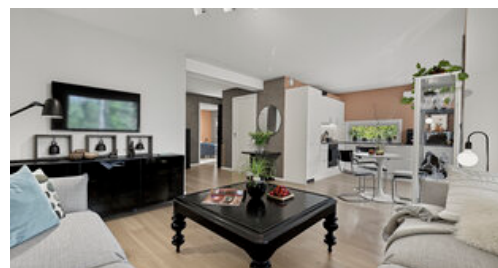
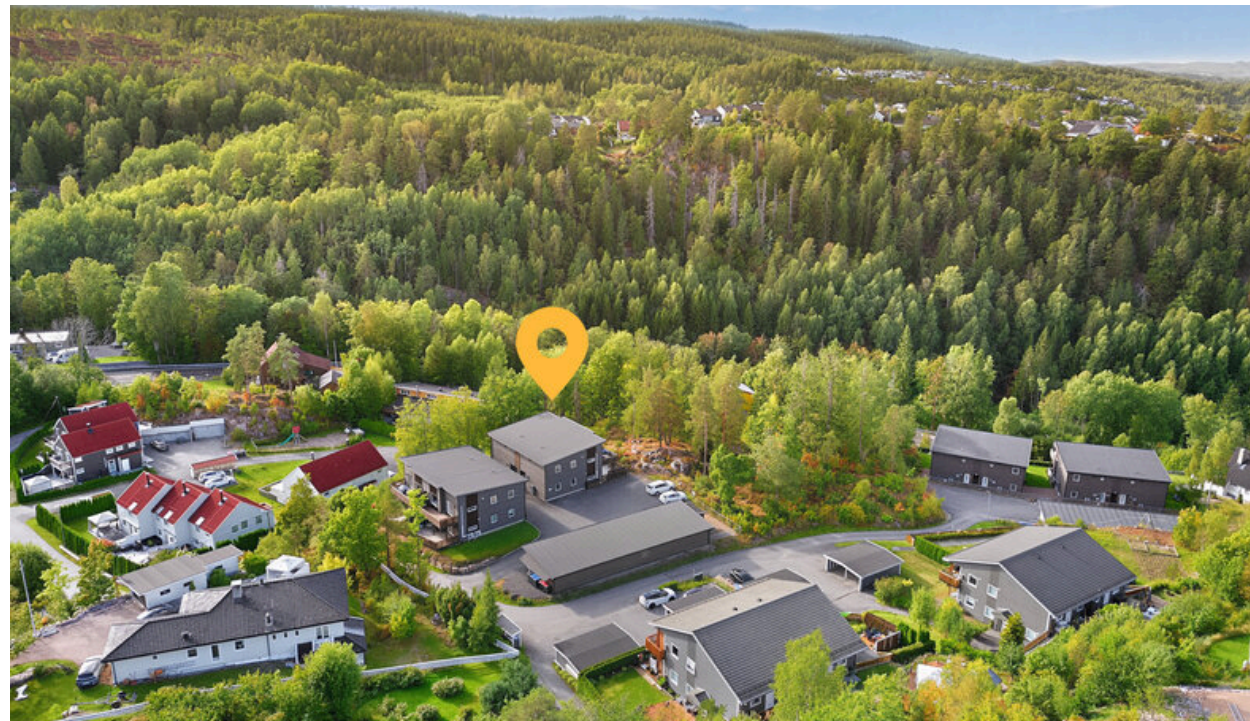
Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Vegard Graff

Det å selge bolig er en av de viktigste avgjørelsene de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på og mange ting du trenger råd til. Jeg har jobbet som eiendomsmegler i 22 år. Jeg begynte i 2000, jeg har i alle disse årene jobbet med bruktboligmarkedet og fritidsboligmarkedet, samt flere nye prosjekter i Røyken og Hurum. Jeg er oppvokst i Røyken og bodde der frem til 1994, før jeg og min familie bosatte oss i Sætre i Asker kommune. Her trives vi fortsatt! Med min oppvekst og nåværende boområde er jeg meget godt kjent i både Røyken, Hurum og Asker. Dette, sammen med å ha vært i eiendomsmarkedet i våre kommuner i mange år, gjør at det ikke er mange stier eller veier i området jeg ikke har vært på. I forbindelse med salg av din bolig er meglers lokalkunnskap og fagkunnskap unnværlig for å oppnå en god pris. Hvor skoler, barnehage, leger, offentlig kommunikasjon mv ligger, er viktige momenter for at akkurat denne kjøperen skal velge å kjøpe din bolig. God faglig kunnskap og erfaring er også meget viktig i en god eiendomshandel, for å skape trygghet for både kjøper og selger. Om du vurderer å selge fast eiendom kan jeg love en engasjert eiendomsmegler som ønsker at kundene skal tenke tilbake på en god og vellykket salgsprosess.



ASKER - Asker/Sætre - Moderne 3-roms leilighet med romslig usjenert uteplass/terrasse. Carport m/lader. Nærhet til skoler.



Adresse: Hammerborg terrasse 8
3475 Asker

Eiendomstype: Leilighet (Eierleilighet)

Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

Prisantydning: 3 790 000,- + omk

Megler: Vegard Graff
+4797165697

Eier/Selger: Mona Svendsen Lang

Matrikkel: GNR 301, BNR 72, snr 5 i
Asker kommune

Oppdragsnr. 4260150

STANDARD

Boligen har en god standard. Delikat leilighet med tidsriktige farger. Fin planløsning.

Kjøkkenet ligger med åpen løsning mot stue. Det har kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og benkeplate med laminert overflate og nedfelt oppvaskkum. Det er fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer, kjøleskap med frysedel i høyskap, komfyr og oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp.

Delikat badrom. Det har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte flater i himling. Det inneholder vegghengt servantskap med skuffer, ovenpåliggende servant, speil med sidelys, dusjkabinett, dette er byttet av selger. Vegghengt toalett.

Overflater øvrige rom:

Gulv - en-stavs parkett, laminat og belegg

Vegger - malte flater og tapet

Himling - malte slette flater

Det er varmekabler i alle rom utenom bod og soverom.

Det er montert varmepumpe i fbm. kjøkken/stue. Selger opplyser at det er en god og varm leilighet.

For ytterligere informasjon om boligens standard og tilstand, se selgers egenerklæring og tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

BYGGEMÅTE

Leilighetsbygg oppført i 2017. Grunnmur av grunnmurselementer og støpt plate. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takbelegg. Slett entrédør fra byggeår. Balkongskyvedør med karm av tre. Vinduer med karm av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem (med varmegjenvinning).

AREALER

Totalt bruksareal: 69 m²

BRA i 1. etasje: 69 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 33,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE

Pen arealeffektiv leilighet som inneholder følgende: Entre, gang, bad/vaskerom, 2 gode soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, utgang til romslig terrasse fra kjøkken, bod/tekn.rom.

I tillegg har leiligheten carport med sportsbod i felles carport/bod anlegg. Det er montert el-bil lader i carporten.

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet. Luft-luft varmepumpe og varmekabler i alle rom utenom bod og soverom.

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Rød og energikarakter B kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmepumpe luft/luft.

ELEKTRISK ANLEGG

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

TILSTANDSRAPPORT

Oppsummering av tilstandsgrader:

Verdi	Beskrivelse	Andel
TG 1	Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)	82 %
TG 2	Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)	15 %
TG IU	Ikke undersøkt	3 %

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

Våtrom - Bad.
Andre rom - 1. etasje. Overflate gulv.
Yttervegger inkl. fasader. Ytterkledning, Vinduer og ytterdører.
Yttertak: Inspeksjonsmulighet.
Terrasse / platting.
Grunnmur, fundament.
Andre byggverk: Carport/bodanlegg.

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

TOMTEN

2466 m² eiet tomt
Selveierleilighet beliggende i Hammerborg Terrasse i Sætre i Asker kommune. Skrånet tomt med opparbeidet området rundt boligene med asfaltert gårdsplass, samt plenarealer. Leiligheten disponerer fast plass i garportanlegget, her er det utvendig bod på 6 m2 og elbillader. I tillegg er det gjesteparkeringer på felles uteområdet. Overbygget inngangsparti, delvis overbygget terrasse.

PARKERING

Parkering i carport og på felles biloppstillingsplass.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Leilighet er beliggende i et etablert boligområde i Sætre. Gangavstand til det aller meste, sjøen, sentrum skoler mm. Boligen ligger usjenert til med gode solforhold, ettermiddagssol og kveldssol på terrassen. Trygge og gode skoleveier.

Sætre er et flott tettsted beliggende langs Oslofjordens vestside. Omgitt av sitt idylliske havneområde, vakker skjærgård og øyer. Perfekt for deg som ønsker nærhet til sjøen eller rolige padleturer rundt øyer og holmer. Sætre ligger også med marka som nærmeste nabo, noe som betyr at man kan nyte varme sommerdager ved sjøen, eller flotte turer i Hurummarka til fots eller på sykkel. Sætre er ikke bare et vakkert sommersted, men har også gode rekreasjonsmuligheter i fine skiløyper som kjøres opp på vinteren. Ta blant annet turen til Stikkvannshytta, som er et kjent turmål for beboerne i området.

Sætre er sentralt beliggende ved Oslofjordtunnellen, som blant annet tar deg i retning Drøbak, Vinterbro, Ski og videre i retning svenskegrensen. Det er også kort vei til Oslo via R134 (ca. 45 min med bil), Asker (ca. 25 min med bil) og Drammen (ca. 30 min med bil).

Trening, sport og rekreasjonsmuligheter: I Sætre er det mange fine muligheter for trening, sport og rekreasjon. Disse tilbudene gjør Sætre til et attraktivt sted å bosette seg. Sletta er en utendørs idrettsarena som ligger ca. 5 minutters kjøretur unna boligen. Her befinner det seg en stor kunstgressmatte for fotball og andre aktiviteter samt en mindre bane. Sletta driftes av Sætre IF Graabein stiftet i 1872. Her kan man trekke seg tilbake, og virkelig koble av med en god treningsøkt. Det årlige Graabeinløpet er ett av mange årlige arrangement. Sætre har flere tilbud som blant annet Hurum Seilforening og Hurum Krav Maga klubb i Sætrehallen. Kyststien finner du langs Oslofjorden, med en rekke veier og stier for hyggelige turer.

Spisesteder: Cæsar restaurant ligger i Sætre sentrum som kun er en kort spasetur unna, og er et hyggelig spisested ved sjøen med god mat. Pizzaen kan også bestilles med hjem.

Sætre Gård er et sentrumsnært samlingspunkt som tilbyr smaksrike opplevelser i et historisk miljø fra 1700-tallet. Her tilbyr de enkel, men smaksrike småretter og minigolf for store og små. Her kan du nyte solveggen med noe godt i glasset. Du finner også Mike´s Pub, Sjøbris, Sætre Sushi i Sætre sentrum.

I sentrum har du også matvarebutikker, vinmonopol, apotek, frisør, blomsterbutikk og Nille på Nærsenteret. Her finner du også lege, tannlege, klesbutikker, bensinstasjon, byggevarehandel mm.

Kollektivtransport: 10-15 minutters gange til bussholdeplass som fører deg både mot Oslo og Drammen eller sørover på Hurumhalvøya. Tog fra Røyken korresponderer med Drammensbussen. Hurtigbåt mellom Slemmestad og Oslo er et populært pendlertilbud.

SKOLE OG BARNEHAGE

Skoler: Sætre skole (1-7 trinn) med et rikt aktivitetstilbud i sin skolegård som blant annet fotballbane, ballbinge, basketbane, asfaltert og nyere skatepark med rails, funbox, bank og drop/quarter.

Nåværende Sætre ungdomsskole (8-10 trinn) er under utbygging.

Ny barneskole og ungdomsskole (10 trinn) skal bygges (byggestart 2026) der hvor Sætre ungdomsskole ligger i dag. Ungdomsskolen skal midlertidig flyttes til Åsveien på Sætre. Dette vil gi området et etterlengtet løft for våre barn og unge! Sætrehallen ligger i samme området som den nye skolen. Sætrehallen har flere aktivitetstilbud som blant annet innendørs idrettshall og Trimmen (treningssenter).

Barnehager: Det er flere barnehager i Sætre og lokalområdet.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Eiendommen ligger i etablert boligområde med småhusbebyggelse. Eneboliger, 2-mannsboliger og noen 4-mannsboliger og leiligheter.

ADKOMST

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 9 905 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

FELLESUTGIFTER

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

Kr. 3 350,- pr. mnd. og inkluderer:
Felleskostnadene inkluderer følgende: Tv/internett (grunnpakke), bygningsforsikring, nedbetaling av felles lån (renter/avdrag), vaktmestertjenester, strøm i fellesområder og renovasjon.

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

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

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

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 8 392 kwh. pr. år.
Boligen er tilknyttet Viken fiber (Altibox) som leverandør av kabel-tv og internett.
Grunnpakke er inkludert i fellesutgifter.

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

NORGESPRIS

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

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Storebrand med polisenummer: 8818905

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:
Som primærbolig kr. 1 170 989,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.
Som sekundærbolig kr. 4 683 956,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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

SAMEIET

Sameiet Hammerborg terrasse, Org.nr: 920 621 821
Forretningsfører:

Sameiet består av 8 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk

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

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

FELLESGJELD

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 297 256,- pr. 26.08.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 37 157,- pr. 26.08.2026.
Andel fellesformue er kr 0,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: DNB
Type lån: Finansieringslån.
Rentesats: 8,65 %
Siste termin: 24.12-34

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap og budsjett kan fås ved henvendelse til megler.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 95 670,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 300,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 934 167,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

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

BETALINGSBETINGELSER

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 09.10.2019.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, felles avkjørsel og gang-/sykkelvei. Reguleringsbestemmelser for Hammerborg, vedtatt 26.06.2001, Bebyggelsesplan for Hammerborg, vedtatt 07.10.2008, og Reguleringsbestemmelser for Midtskogveien 3, vedtatt 18.11.2014, gjelder for eiendommen.

VEI, VANN OG KLOAKK

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 485786, tgl. 09.05.2017 - Seksjonering

SNR: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70 / 560

Dnr. 407624, tgl. 29.10.1982 - Bruksrett

til veggrunn for Hurum kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 7080, tgl. 23.05.1995 - Bestemmelse om veg

Retten til bruk av veg gjelder også fremtidige tomter som

vil bli skilt ut fra bnr. 234.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1317265, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring

Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 195871, tgl. 01.01.2024 - Omnummerering ved kommuneendring

Omnummerering ved kommuneendring

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

UTLEIE

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

RADON

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

EIENDOMMEN

Hammerborg terrasse 8

301/72/0/5 i Asker

Type bolig: Leilighet

SELGER

Mona Svendsen Lang

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 4260150

Ansvarlig megler: Vegard Graff

Frem Eiendomsmegling

Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

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

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

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Vedtekter sameiet
- Planopplysninger
- Bebyggelsesplan
- Reguleringsbestemmelser m/ kart.
- Grunnkart.
- Ledningskart.
- Oversiktskart.
- Ferdigattest
- Matrikelinfo
- Kommunale opplysninger.

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

OVERTAKELSE

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside <https://fremeiendomsmegling.no/4260150>.

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

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

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

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

OPPGJØR

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

LOVANVENDELSE

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

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

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

avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

PERSONVERN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre.

Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

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

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Fastpris 55 000 inkl. mva

Oppstart - og tilrettelegging; 15 000,-
Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visninger og evt. overtagelse med megler tilstede: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00



Egenerklæring

Hammerborg terrasse 8, 3475 SÆTRE

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hammerborg terrasse 8	Hammerborg terrasse 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?
☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?
7/10-2023

Har du selv bodd i boligen?
☒ Ja ☐ Nei

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

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

Informasjon om eksisterende husforsikring
Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Lang, Mona Svendsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Ødelagt propp i vasken som jeg fikset.

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei

8Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 71330626

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Mona Svendsen Lang	2026-08-25

Identification

 Mona Svendsen Lang

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Hammerborg terrasse 8
3475 SÆTRE
Gnr./Bnr.: 301/72
Asker kommune

Rapportdato: 02.09.2026
Befaringsdato: 31.08.2026
Referansenummer: 15085421

Areal

4-mannsbolig
Bruksareal: 69 m² (BRA-i: 69 m²)
Utvendig bod
Bruksareal: 5 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 74 m² (BRA-i: 69 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

 Jostein Jacobsen
 91685518

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	31.08.2026
Referansenummer	15085421
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0150
Hjemmelshaver/selger	Mona Svendsen Lang
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Mona Svendsen Lang
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	02.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Hammerborg terrasse 8
Postnummer/sted	3475 SÆTRE
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	301/72
Seksjonsnr.	5
Tomt	Eiet tomt: 2467 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
4-mannsbolig	2017		
Utvendig bod	2017		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i Hammerborg Terrasse i Sætre i Asker kommune. Skrånet tomt med opparbeidet området rundt boligene med asfaltert gårdsplass, samt plenarealer. Leiligheten disponerer fast plass i garportanlegget, her er det utvendig bod på 6 m2 og elbillader. I tillegg er det gjesteparkeringer på felles uteområdet. Overbygget inngangsparti, delvis overbygget terrasse.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2017. Grunnmur av grunnmurselementer og støpt plate. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takbelegg.Slett entrédør fra byggeår. Balkongskyvedør med karmen av tre. Vinduer med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem (med varmegjenvinning).

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisk oppvarming med varmekabler i entre, stue/kjøkken og bad, i tillegg er det luft til varmepumpe plassert på stue/kjøkken.

Boligen inneholder

1. etasje med entre, bad, to soverom, bod, stue og kjøkken.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
Andre rom - 1. etasje		Overflate gulv	12	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	14	
Terrasse / platting		Konstruksjon og fundamenter	15	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	16	
Andre byggverk - Carport/bodanlegg		Yttertak og takkonstruksjon	17	
		Fundament, grunnmur og gulv mot grunn	17	

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 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

4-mannsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etasje	69			69	33
	Entre, bad, to soverom, bod og stue/kjøkken				Terrasse, hvor en del er overbygget.
SUM	69			69	33
Total bruksareal: 69 m²					

Utvendig bod	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Bod		5		5	
		Bod ved carport			
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder:

Entre: 2,42 meter
Bad: 2,38 meter
Stue/kjøkken: 2,41 meter

Arealet til bod ved carport er medberegnet som BRA-e

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

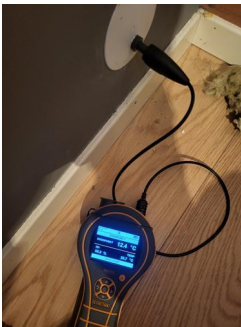
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 25.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg to 4-mannsboliger, samt nybygg garasje datert: 09.10.2019
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 byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Speil med sidelys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilleggende konstruksjon
TG 1	Utført kontroll i tilleggende konstruksjon
	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (fra stort soverom mot bad). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 58,8 prosent, ved 20,7 celsius med duggpunkt på 12,4 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater vegger
	Vindu er plassert i våtsonen, noe som normalt anses som uheldig, dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Grunnet bruk av dusjkabinett anses ikke forholdet som alvorlig, til tross for uheldig plassering av vinduet, så lenge denne løsningen videreføres. Vurderingen er skjønnsmessig vurdert på befaringen.
	Baderomsplater er montert uten bruk av tettemasse i overgang sokkellist og bunn plate, noe som betyr at monteringen ikke er i henhold til produsentens anvisning. Veggplatene er en del av våtrommets vanntette sjikt, og konsekvensen av forholdet kan derfor være risiko for redusert fuktsikkerhet for både platene og konstruksjonen bak. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig, men på grunn av bruk av dusjkabinett, vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
	Lekkasjesikkerhet
	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring om nødvenig Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate ved dusjkabinett) målt til 6 mm.
TGIU	Fallforhold rundt sluk
	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.



Utført kontroll i tilleggende konstruksjon - Målinger mot bad



Sanitærutstyr og innredning - -



Sanitærutstyr og innredning - Røropplegg i innredning



Overflater vegger - Ikke fuget i overgang sokkellist/ plater i dusjsonen

VVS-teknisk rom - Bod

VVS-teknisk rom/ bod fra byggeår.
Gulv med belegg. Vegger og himlinger med malte slette flater. VVB, ventilasjonsaggreagt og fordelskap er plassert her.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
TG 1	Lekkasjesikkerhet
	Differanse fra topp sluk til terskel er målt til 11 mm i tillegg er det oppkant på belegget på 12 mm.



Overflater gulv - -



Lekkasjesikkerhet - Oppkant på belegget ved terskel

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Gulv med parkett, vegger med malte slette flater og flislagt felt over kjøkkenbenk. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Belysning over kjøkkenbenk. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn (2023), platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Automatisk vannstopper med fuktsensor.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
TG 1	Overflate gulv
	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har tegn av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Innredning
	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.



Innredning - Røropplegg i kjøkkenbenk



Innredning - Slette fronter

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på i bod. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekraner er plassert i fordelerskap. Avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er plassert i bod og entre. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på 194 L (fra 2017) plassert i bod. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom. Ventilasjonsanlegget er utstyrt med varmegjenvinning.

- TG 1

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

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Varmepumper - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
- TG 1

Varmepumper

Det er ukjent når varmpumpen sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.-3. år for å opprettholde ytelse og levetid. Konsekvens av manglende service kan være forkortet levetid, nedsatt funksjon etc. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.
- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Filter har blitt byttet jevnlig.



Varmepumper - Varmepumpe



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



Varmtvannsbereder - VVB



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap og stoppekraner



Innvendig stakeluke - Stakeluke i bod og entre.

Andre rom - 1. etasje

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Vegger og himlinger med malte slette flater. Ett-speils innerdører. Balansert ventilasjon. Gulvvarme i entre og stue/kjøkken.

- TG 1

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon
- TG 2

Overflate gulv

Synlige deler av gulvets overflatemateriale har tegn 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.
- Det er registrert noe knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

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

- TG 1

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

1. etasje
- TG 1

1. etasje

I entre er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. I stue/kjøkken måles dette til 5-7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av liggende og stående trekledning.

- 

TG 1

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

Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning
- 

TG 2

Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)

Det er liten klaring mellom utvendig kledning og beslag over vinduet. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i trevirket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon om det skulle bli nødvendig.

Spiler mellom yttervegger ved inngangspartiet er tegn på å være løse, har utilstrekkelig innfestning. Konsekvens/foreslått tiltak er lokale reparasjoner eller utskiftning om dette blir nødvendig.
- 

TGIU

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 (terrasse). Det kan derfor ikke bekrefte om gnagersikringen er utført på korrekt måte.



Gnagersikring - -



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - -



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - -



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Spiler mellom vegger ved inngangspartiet

Vinduer og ytterdører

Entrédør fra byggeår.
Terrasseskyvedør med karmen av tre. Vinduer i to lags-glass fra byggeår med karmen av tre.

- 

TG 1

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

Ytterdører og omramming
- 

TG 2

Vinduer og omramming

Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vannbord/beslag under vinduet. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i trevirket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparaasjon om det skulle bli nødvendig.



Vinduer og omramming - Skyvedør til terrasse



Ytterdører og omramming - -



Vinduer og omramming - Liten klaring til vannbrett



Vinduer og omramming - Ikke klaring mellom sidebelistning og vannbrett

Yttertak

Yttertak av pulttakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takbelegg fra byggeår.

- 

TG 2

Inspeksjonsmulighet

Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. (svært begrenset inspeksjon)
Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.



Inspeksjonsmulighet - -

Terrasse / platting

Delvis overbygget terrasse med konstruksjoner av treverk. Terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
 TG 2	Konstruksjon og fundamenter Det registreres tegn til undergraving/manglende masser under fundamenter av betong, (i ende mot skråning). Det er tegn på at terrassen har sunket noe ned grunnet dette. Konsekvens er at forholdet kan føre til en forverring av tilstand om det ikke gjøres tiltak. Foreslått tiltak er lokal reparasjon/utbedring av fundamentene eller utskiftning om dette viser seg å være nødvendig.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - -



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - -



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - -



Konstruksjon og fundamenter - Mangler grus/masser under terrassefundament



Konstruksjon og fundamenter - -

Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark og isolerte ringmurselementer.

 TG 2	Grunnmur og fundament	Avskalling/slitasje observeres stedvis på grunnmursplater til elementer. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.
--	-----------------------	--



Grunnmur og fundament - -

Grunnmur og fundament - Slitasje på grunnmursplater, her ved hjørne

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Skrånende tomt med opparbeidet flatt nivå ved boligene.

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

Stikkledninger og tanker

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

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

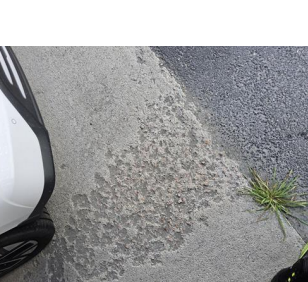
Andre byggverk - Carport/bodanlegg

Frittstående felles carportanlegg med tilhørende boder til hver biloppstillingsplass.
Bygning i trekonstruksjoner.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Veggkonstruksjon og fasadematerialer
	TG 2	Yttertak og takkonstruksjon Fundament, grunnmur og gulv mot grunn

Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at deler av taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Fullverdig kontroll bør gjennomføres når forholdene ligger til rette.

Det merkes slitasje på betongoverflate på støpt plate, konsekvens kan være ytterligere forverring. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.



Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Slitasje støpt plate



Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Slitasje støpt plate



Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Felles carportanlegg



Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendig i bod

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
[Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.](#)

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

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?
[Det er ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene.](#)

Forekommer det at sikringer løses ut:
[Ja, når selger har brukt støvsuger i stikkontakt i gang ved inngang til bod, har sikring til VVB gått ned. Dette er har skjedd to ganger. Ukjent årsak, bør sjekkes opp av elektriker.](#)

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

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

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

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

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?
[Nei](#)

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:
[Sikringsskap plassert i bod/teknisk rom. Anlegget er sikret med automatsikringer.](#)

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:
[Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.](#)

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 registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget \(se punkt til venstre på denne siden\). Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.](#)



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

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

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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



Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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 helseerisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

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

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

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

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

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Nei.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

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.

VEDTEKTER FOR SAMEIET HAMMERBORG TERRASSE

Vedtatt i årsmøte

Den 08.03.2018

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hammerborg Terrasse og har gårdsnummer 1 og bruksnummer 72 i Hurum kommune. Sameiet ble opprettet ved ekstraordinært årsmøte den 8.3.2018. Seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.05.2017.

Sameiet består av 8 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Sameiet kan med samtykke fra de seksjonseierne som berøres vedta at juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet.

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: 91685518

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode

grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødige opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke

erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



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

Utskriftsdato: 25.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	301	Bruksnr.	72	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Hammerborg terrasse 8, 3475 SÆTRE								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 2 467 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 467 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 467 m ² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06282225
Navn	Midtskogveien 3
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	18.11.2014

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9616/06282225_Bestemmelser.pdf
---------------------	---

Delarealer	Delareal	1 830 m ²
	Formål	Boligbebyggelse, blokker
	Feltnavn	BB
	Delareal	98 m ²
	Formål	Lekeplass
	Feltnavn	L

Id	06282012
Navn	HAMMERBORG, BYGGEOMRÅDENE B3 OG B4
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	07.10.2008

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9333/06282012_Bestemmelser.pdf
---------------------	---

Delarealer	Delareal	480 m ²
	Formål	Felles avkjørsel

Id	06282011
Navn	Hammerborg
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse	26.06.2001
------------------------	------------

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9862/06282011_Bestemmelser.pdf
---------------------	---

Delarealer	Delareal	16 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei

Bebyggelsesplan for Hammerborg, byggeområdene B3 og B4

Planbestemmelser

Forslag 12.02.2008
Revisjon A 24.06.2008
Revisjon B 07.08.2008

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

Pkt. 2 - Området reguleres til:

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

Pkt. 3 – Utnyttelse

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

Pkt. 4 – Plassering og høyder

Firemannsboliger (B3):

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

Terrassert bebyggelse (B4):

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

Pkt. 5 – Utforming

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

Pkt. 6 - Avkjørsel

Felles avkjørsel (SV):

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

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

Pkt. 7 - Parkering

Det settes følgende krav til parkering:

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

Pkt. 8 - Utomhusplan

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

Pkt. 9 – Forurensning og Støy

Innenfor planområdet skal det sikres støyforholdene for innendørs- og utendørs oppholdsarealer iht. Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442. For boliger gjelder at vindu i rom med støyfølsom bruk skal vende ut mot fasade med mindre støy enn Lden 55 dB. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon av ivaretagelse av støykrav og aktuelle støytiltak. Støyskjerm med en høyde på 2,5 meter, vist i plankartet, skal inngå i søknad om byggetillatelse , være tilpasset terreng og utføres estetisk tilfredsstillende. Støyskjermen må oppføres før det bli gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Pkt. 10 - Rekkefølgebestemmelser

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

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

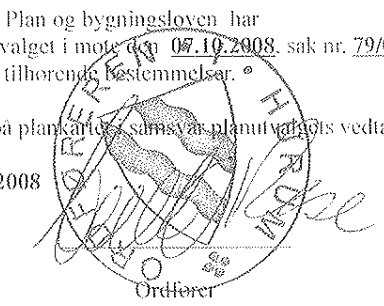
Kommunens navn: HURUM KOMMUNE

Reguleringsplanens navn: Bebyggelsesplan for Hammerborg

I medhold av § 28-2 i Plan og bygningsloven har Plan- og Utviklingsutvalget i møte den 07.10.2008, sak nr. 79/08 vedtatt denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på plankartet, som vises på planutvalgets vedtak.

Hurum den 10.11 - 2008


Ordfører

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HAMMERBORG

**Revidert i samsvar med kommunestyrets vedtak den 26.06.01.
Revidert etter behandling av klage til STSi sak 022/01, den 08.03.01**

Etter kommunestyrets vedtak den 16.06.15 sak 45/25, endres BYA som følger:
Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.
Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.

1 Reguleringsområde

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 30.11.99, med revisjon den 19.09.00.

2 Reguleringsformål

Området reguleres til:
Bygeområder. Boliger
Offentlige trafikkområder
Kjørevei
Gang og sykkelvei, fortau
Fellesområder
Felles avkjørsel
Felles lekeplass
Spesialområde
Friluftsområde
Vegetasjonsvern
Frisiktsone

3 Bygeområde - Boliger

Utbygging tillates ikke igangsatt før det etter STS`s skjønn er dokumentert at skole og barnehager har tilfredsstillende kapasitet eller er bygd ut i nødvendig omfang.

I området B1, B2 og B3 er det tillatt å bygge eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus. I tillegg kan bygningsmyndighetene tillate hybelleilighet i eneboliger. Største tomteutnyttelse kan være:
For rekkehus og tomannsboliger: BYA = 25 %
For eneboliger: BYA = 20 %
Maksimal gesims og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5 og 8,5 meter. Bygningene skal ikke ha mer enn 2 etasjer. Ved beregning av BYA skal det alltid medregnes areal til garasje/carport enten dette bygges eller ikke. Da skal det regnes minimum 15 m² pr biloppstillingsplass og antall biloppstillingsplasser pr leilighet skal være i samsvar med pkt f) under denne paragrafen.
Det skal utarbeides bebyggelsesplan for delfeltet B4. Veiledene utgangspunkt for bebyggelsesplan: *I området B4 er det tillatt å bygge eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og blokk i form av terrassehus. Største tomteutnyttelse for terrassehus kan være BYA = 30 %.*
Gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 og 12 meter. Mønehøyden skal ikke overstige kote 63. Ved beregning av BYA for terrassehus skal det medregnes areal til

garasjer/carport med mindre dette bygges som kjeller under leilighetene. Da skal det regnes minimum 15 m² pr biloppstillingsplass og antall biloppstillingsplass pr leilighet skal være i samsvar med pkt f) under denne paragrafen. For øvrig gjelder bestemmelsene i punkt a) for eneboliger og rekkehus. Ved behandling av bebyggelsesplan kan STS endre på veiledene bestemmelser.

Det skal legges vekt på å gi bebyggelsen og området en harmonisk karakter gjennom utforming og material- og fargevalg. Eksisterende vegetasjon skal utnyttes ved utforming av området.

Bygningene skal ha saltak eller skrå tak med takvinkler mellom 22 og 45 grader og tekkes med takstein (tegl- eller betongtakstein).

Det skal settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser for boligenes behov på egen grunn. Som minimumsnorm gjelder:

Enebolig	2 biloppstillingsplasser pr leilighet
Hybelleilighet i enebolig	1 biloppstillingsplasser pr leilighet
Tomannsbolig	1,5 biloppstillingsplasser pr leilighet
Rekkehus	1,5 biloppstillingsplasser pr leilighet
Terrassehus	1,5 biloppstillingsplasser pr leilighet

Utbygger har rett til å legge skråninger og grøfter inn på de enkelte tomtene ved bygging av offentlige trafikkområder og felles avkjørsler.

Garasjer kan tillates plassert nærmere felles avkjørselsveier, G/S vei og fellesareal enn de inntegnede byggelinjer, når det ikke kommer i konflikt med terrengforhold eller andre tekniske anlegg og konstruksjoner.

Husplassering som er vist på reguleringsplankartet er en illustrasjon og ikke bindende for utbygging. Hvis det ved byggemelding viser seg at hustyper og plassering avviker fra reguleringsplanen skal det lages en bebyggelsesplan.

Område B1 og B4 må skjermes for støy mot eksisterende riksveg 165. Det kan gjøres ved oppsetting av 1.7 - 2,5 meter høy skjerm mot riksvegen. Behovet for støyskjerm er avhengig av husplassering og skal derfor beregnes spesielt i tilknytning til søknad om byggetillatelse

4 Offentlige trafikkområder

Hovedadkomst til området skal være framkommelig med ”lastebil”, jfr. typekjøretøy L Statens vegvesens normal 017, Veg- og gateutforming.
Kryss og avkjørsler skal ha trafikksikker utforming og nødvendig friskt skal etableres og opprettholdes.

I området mellom frisktlinje og veiformål (frisiktsone) skal det ved kryss eller avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei's planum.

Alle veiskråninger skal tildekkes med jord og tilsås med stedegen vegetasjon.
Utbygging innenfor planområde kan ikke finne sted før nytt kryss og hovedadkomstvei er opparbeidet i henhold til planen.

Felles adkomstveg V2 må opparbeides slik at Midtskogveien 3 sikres en tilfredsstillende adkomst til eget parkeringsareal. V2 skal ikke ha en stigning som er brattere enn 1/10 og opprinnelig terreng tillates ikke senket med mer enn 1 meter.

5 Spesialområde – vegetasjonsvern

Områdets naturlige vegetasjon og kvaliteter skal bevares. Det skal ikke skje noen form for inngrep eller mellomlagring av masse i anleggsperioden eller senere. Vegetasjon skal bevares

men grunneier kan foreta rydding og tynning for å opprettholde den karakter området har ved regulerings tidspunktet.

6 Fellesområder

Felles lekeplasser skal opparbeides og gjøres tilgjengelig før nye boliger tas i bruk. Hver lekeplass skal minst utstyres med bord m/benker og sandkasse. Lekeplass L3 skal opparbeides med minimum 150 m2 flate med hardt dekke.

Lekeplassene skal opparbeides i samsvar med punkt a og til den bruk plassen er bestemt til. Utover dette skal det ikke skje noen form for inngrep eller mellomlagring av masse i anleggsperioden eller senere. Dette for å bevare områdets naturlige kvaliteter.

Felles avkjørsel skal være framkommelig med ”liten lastebil”, jamfør Statens vegvesens normal 017, Veg- og gateutforming. Veien V2 skal sikres med gjerder der hvor STS finner dette nødvendig.

Rett til bruk og plikt til drift og vedlikehold har de som sogner til fellesområdene. De enkelte områdene i planen er knytta til fellesarealene som følger:

Område B1 og B2 – lekeplass L1 og felles avkjørsel V1

Område B3 og B4 – lekeplass L2 og felles avkjørsel V2

Hele det regulerte området – lekeplass 3

7 Arkeologiske undersøkelser

Det må utføres arkeologiske undersøkelser innenfor planområdet når planen iverksettes. Dersom det blir funnet automatiske fredete kulturminner innenfor planområdet, kan dette medføre at planen må behandles på nytt.

Kulturminner eldre enn 1537 er automatisk fredet etter Lov om kulturminner av 9. januar 1978.

Det må ikke gjøres inngrep i marka før Fylkeskommunens kulturavdeling har gitt tillatelse til dette.

Kommunens navn: Hurum Kommune

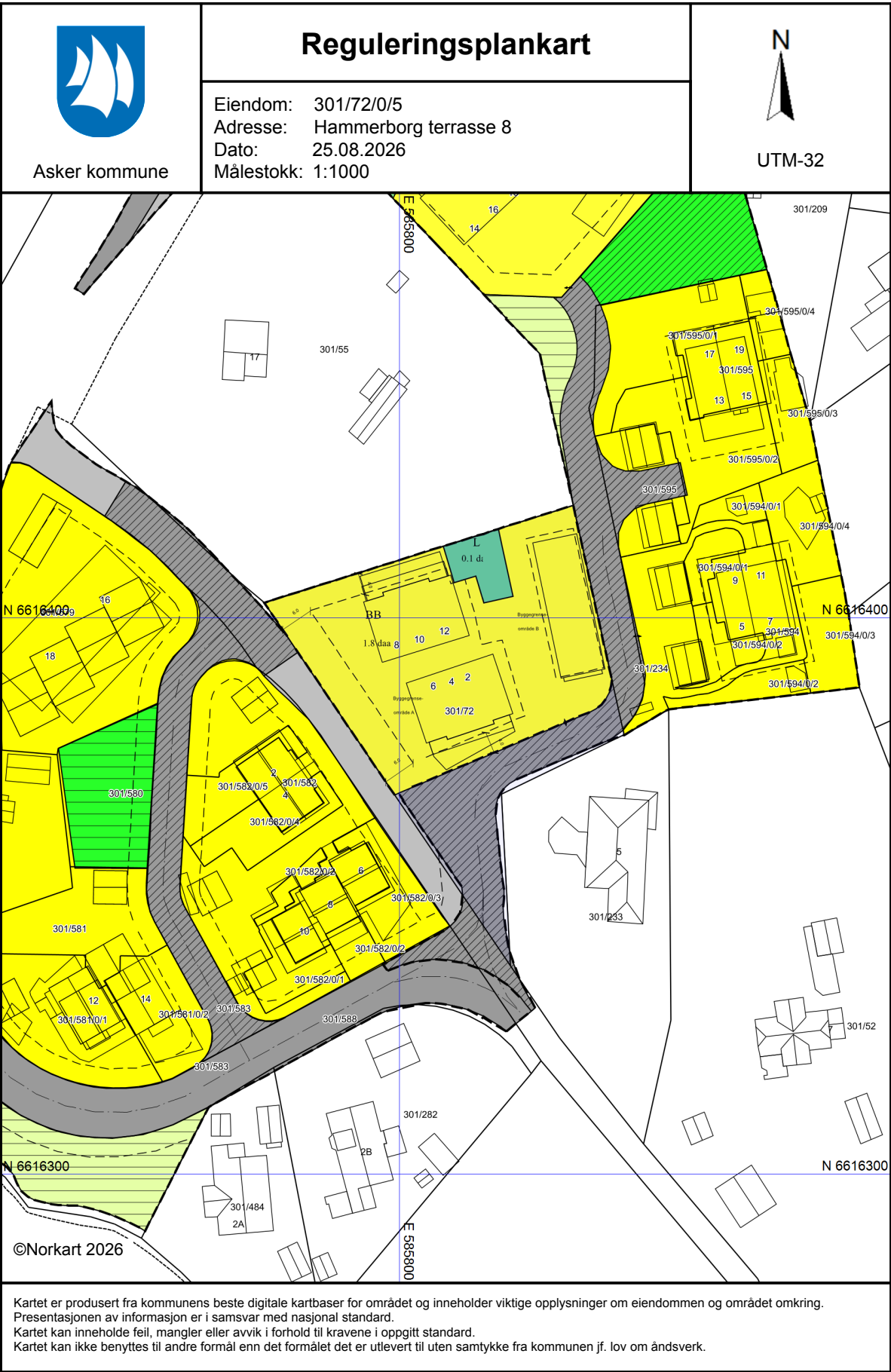
Reguleringsplanens navn: Hammerborg

I medhold av § 27-2 nr 1 i Plan og Bygningsloven av 14 Juni 1985 nr 77 har Hurum kommunestyre i møte den 26.06.01, sak nr. 0053/01, vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

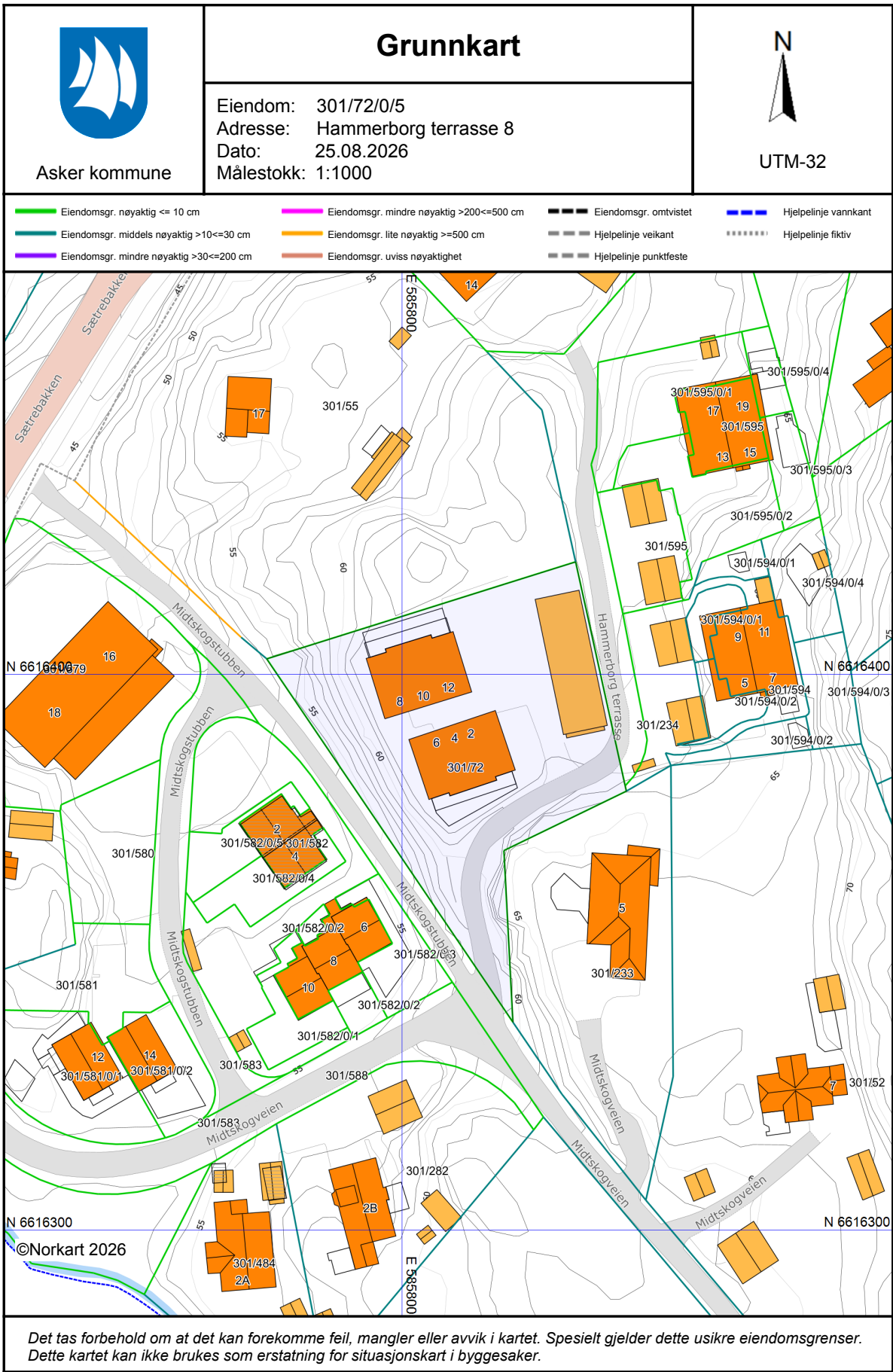
Plantegning og reguleringsbestemmelser er revidert i samsvar med kommunestyrets vedtak.

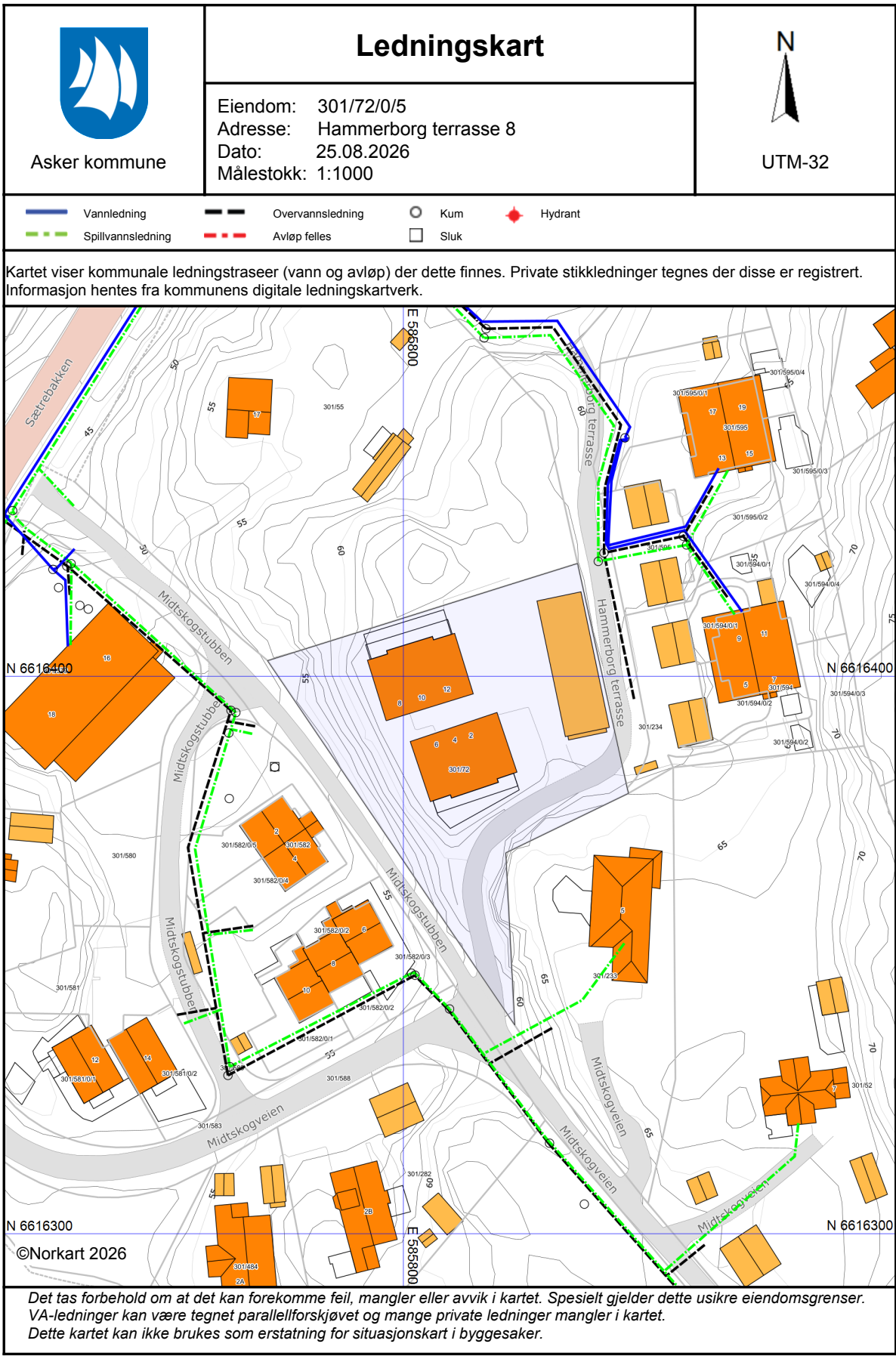
Hurum den / - 2003

Ordfører

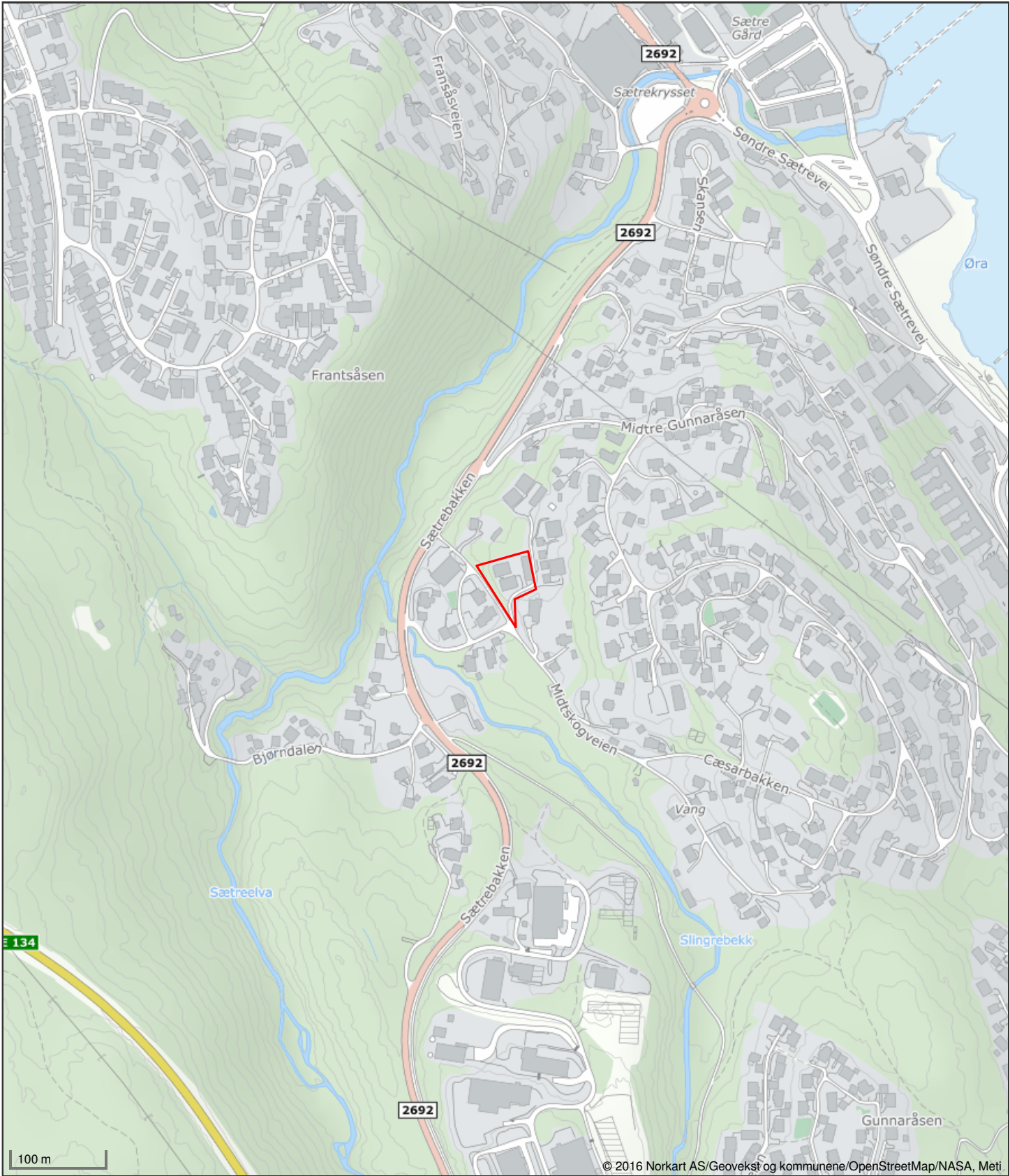


Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friluftsområde (på land)
	Klimavernsone
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg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





Oversiktskart for eiendom 3203 - 301/72//





HURUM KOMMUNE

Plan og bygg

AREAL VIKEN AS c/o Anders Bøhn Althornet 3 3033 DRAMMEN

NORSK BYGGSERVICE AS
Att. Nina Ajanovic
Johan Sverdrups gate 3

3256 LARVIK

Saksbeh:
Per Ulfsnes

Dir.tlf.:
32 27 82 10

Vår ref:
2016/640

Arkivkode:
1/72

Vår dato:
09.10.2019

Melding om vedtak
306/19

Ferdigattest

Jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10

Gnr.1 bnr.72 Hammerborg terrasse 2-12 - Godkjent søknad om ferdigattest for nybygg to 4-manns boliger samt nybygg garasje. Tiltakshaver: Areal Viken AS

Viser til søknad om ferdigattest og fremlagt dokumentasjon, mottatt 28.08.2018 klar 04.09.2019.

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.

Gebyr faktureres i samsvar med Hurum kommunes gebyrregulativ 2019, kap 4.9. Det er beregnet ett gebyr på kr. 2 714 for hvert av de nye byggene, samlet 3 nye bygg. Gebyret er beregnet til kr 8 142,-.

Med hilsen

Linn Tautra Grønseth
Konstituert kommunalsjef

Per Ulfsnes
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

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

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

Org.nr.: 964963193

Bankgiro: 1503 76 79531



Asker
kommune

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

Dato: 27.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	301	Bnr:	72	Fnr:		Snr:	5
Adresse:	Hammerborg terrasse 8, 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 ☐
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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 301, Bruksnr 72, Seksjonsnr 5	Kommune:	3203	Asker	
Adresse:		Grunnkrets:	2304	Sætre syd	
Veiadresse:	Hammerborg terrasse 8, gatenr 31312	Valgkrets:	14	Sætre	
(fra bruksenhet)	3475 Sætre	Kirkesogn:	1070401	Nordre Hurum	
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	2165	Sætre	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	09.05.2017	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	70/560
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 466,6 kvm
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3203/301/72	0,0
			Mottaker	3203/301/72/0/1	0,0
			Mottaker	3203/301/72/0/2	0,0
			Mottaker	3203/301/72/0/3	0,0
			Mottaker	3203/301/72/0/4	0,0
			Mottaker	3203/301/72/0/5	0,0
			Mottaker	3203/301/72/0/6	0,0
			Mottaker	3203/301/72/0/7	0,0
			Mottaker	3203/301/72/0/8	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3203/301/72	0,0
			Mottaker	3203/301/72/0/1	0,0
			Mottaker	3203/301/72/0/2	0,0
			Mottaker	3203/301/72/0/3	0,0
			Mottaker	3203/301/72/0/4	0,0
			Mottaker	3203/301/72/0/5	0,0
			Mottaker	3203/301/72/0/6	0,0
			Mottaker	3203/301/72/0/7	0,0
			Mottaker	3203/301/72/0/8	0,0
Seksjonering	Forretning: Matrikkelført:	05.05.2017 05.05.2017	Etablert/Endret	3203/301/72	0,0
			Etablert/Endret	3203/301/72/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/301/72/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/301/72/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/301/72/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/301/72/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/301/72/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/301/72/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/301/72/0/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Hammerborg terrasse 8		Bolig	69,6	Kjøkken	3	1	1		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	190,8	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	277,5	Igangset.till.:	24.06.2016				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	09.10.2019				
Oppvarming:		BRA totalt:	277,5	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:			4		
Bygningsnr:	300565814			Antall etasjer:			2		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		139,2		139,2				
H02	2		138,3		138,3				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MIDTSKOGVEIEN 3

Forslag 26.03.2014
Revisjon: 3.7.2014

§ 1 - Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense og omfatter ca. 2 daa.

Formålet med planen er å legge til rette for 2 leilighetsbygg, med til sammen 8 leiligheter i 2 etasjer. I forslag til bestemmelser er dette definert som blokkbebyggelse. Parkering er forutsatt løst i fellesanlegg med 1 carport pr. leilighet. Carport er kombinert med utvendig bod.

§ 2 - Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan – og bygningslovens (PBL) § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1):

2.1 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BB)

- 2.1.1 Området kan bebygges med blokkbebyggelse.
- 2.1.2 Utnyttelse - Største tillatte tomteutnyttelse skal være 32% BYA (prosent bebygd areal). Det skal avsettes 2 sykkelplasser pr boenhet.
- 2.1.3 Plassering og høyder:
Bebyggelse skal plasseres innenfor definerte byggegrenser:
Boligbebyggelse innenfor byggegrenseområde A.
Carporter/boder innenfor byggegrenseområde B.
Bebyggelsen skal utformes med flate tak eller skråtak med vinkel under 18 grader.
Gjennomsnittlig gesims-/mønehøyde på boligbebyggelse skal ikke overstige 8,0m og høyeste punkt på gesims-/møne skal ikke overstige kote 71,2. Pipe over tak tillates over denne høyden med inntil 1,5m.
Gjennomsnittlig gesims-/mønehøyde for carporter/boder skal ikke overstige 2,5m.
Alle carporter skal ha fri minstehøyde på 210 cm.
- 2.1.4 Renovasjon: Det skal tilrettelegges for felles renovasjonsløsning for BB nær kjøreadkomst til området i henhold til gjeldende retningslinjer.
- 2.1.5 Parkering: Det skal bygges fellesanlegg med carporter/boder med 1 carport/bod pr. leilighet. Det skal i tillegg bygges åpen parkering i henhold til gjeldende parkeringskrav. Det skal bygges minst 1 plass dimensjonert som HC-plass.

2.2 Lekeplass (L)

- 2.2.1 L skal være felles for boligene innenfor område BB og defineres som nærlekeplass og være minimum 50m².

§ 3 – Fellesbestemmelser

3.1 - Generelt

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

3.2 – Plankrav

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge utomhusplan.

Utomhusplan skal omfatte hele planområdet og redegjøre for:

- 1. Reguleringsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser
- 2. Terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som innganger, sluk, trapper, topp/bunn mur.
- 3. Bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i 1.etg. samt utgangsdører.
- 4. Trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting, biloppstillingsplasser og sykkelparkering.
- 5. Vegetasjon og materialbruk i markdekker (gress, asfalt/belegningsstein). Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal.
- 6. Utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold.
- 7. Tekniske forhold, herunder avrenning av overflatevann, plassering av sluk, belysning, gjerder og plassering av evt. murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller, rekkverk.

3.3 – Kabelanlegg, ledninger ol.

Alle kabler føres frem som jordkabler.

3.4 – Vann og avløp

Anlegg for vannforsyning og avløp skal tilknyttes offentlige anlegg.

3.5 – Overvann

Lokalt overvann skal fordrøyes på egen eiendom. Største tillatte påslipp til offentlig overvannssystem eller resipient er 5 l/s. Eventuelle andre løsninger for håndtering av lokalt overvann må utredes og dokumenteres særskilt og vedlegges avløpsplan.

3.6 – Terrengbehandling

Skjæring og fyllinger tillates ikke større enn 2,5 m.

3.7 – Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal skal være minimum 70m² pr boenhet.

3.6 – Avkjørsel

Det skal være 1 kjøreadkomst til planområdet fra Hammerborg Terrasse. Denne er vist med pilsymbol på plankartet.

3.7 – Trafikk og støy

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område BB skal det dokumenteres at innendørs og utendørs støynivå tilfredsstiller grenseverdiene i Miljøverndepartementets «Retningslinje for støy i arealplanleggingen» T-1442.

3.8 – Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal etterstrebes ved utforming av bebyggelse og uteområder.

3.9 – Elektromagnetiske felt og radon.

Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak i henhold til TEK10, slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

3.10 – Automatisk fredet kulturminne

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planområdet kan skade, ødelegge, grave ut, flytte forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4 - Rekkefølgebestemmelser

4.1 – Før brukstillatelse gis skal parkering, renovasjonsanlegg og lekeareal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

4.2 – Det skal foreligge geoteknisk rapport før igangsettelsestillatelse gis.

Hurum kommune

Detaljregulering for Midtskogveien 3

I medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven har planutvalget i møte den 18.11.2014, sak nr. 61/14, og kommunestyret i møte av 09.12.2014, sak nr. 73/14, vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på plankartet i samsvar med planutvalgets og kommunestyrets vedtak.

Hurum den 6 / 2 - 2015



Ordfører

Nabolagsprofil

Hammerborg terrasse 8 - Nabolaget Sætre syd - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Gunnaråsen Linje 251	2 min	0.2 km
	Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	9 min	0.8 km
	Bergholmen brygge Linje Drøbak - Oscarsborg - Berghol...	8 min	5.1 km
	Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	10 min	8.5 km
	Røyken stasjon Linje L1	16 min	15.3 km

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	17 min	1.5 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	20 min	1.5 km
Frogn videregående skole 426 elever	14 min	12.3 km
Røyken videregående skole 820 elever	18 min	14.2 km

Ladepunkt for el-bil

	Nordre Sætre Vei	10 min
	Langsethveien 16 Boretslag gjestelade	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

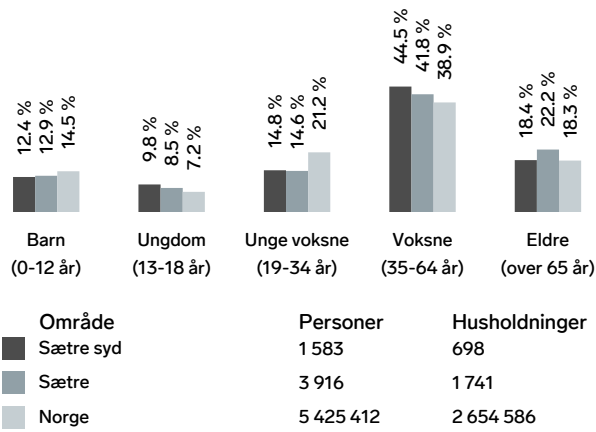
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



Barnehager

Slingrebekken barnehage (1-5 år) 62 barn	18 min	1.5 km
Askeladden Steinerbarnehage (1-5 år) 57 barn	5 min	5.5 km
Ødegården Barnehagedrift (1-5 år) 88 barn	7 min	4.7 km

Dagligvare

Kiwi Sætre	8 min	
Coop Extra Sætre	9 min	
Post i butikk, PostNord	0.8 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



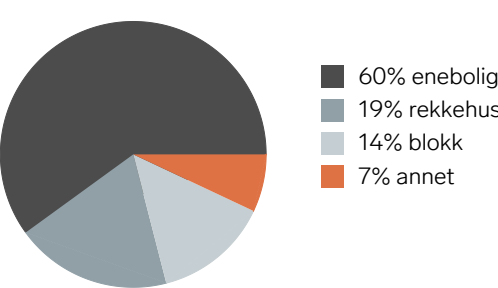
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Sætrehallen Aktivitetshall, ballspill, sandhåndball	15 min 	1.2 km
	Sætre skole Ballspill	17 min 	1.5 km
	Trento Hurum/Røyken	10 min 	

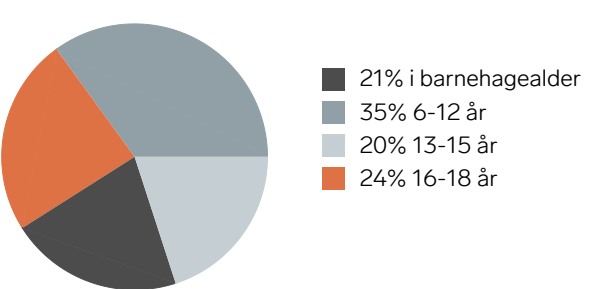
Boligmasse



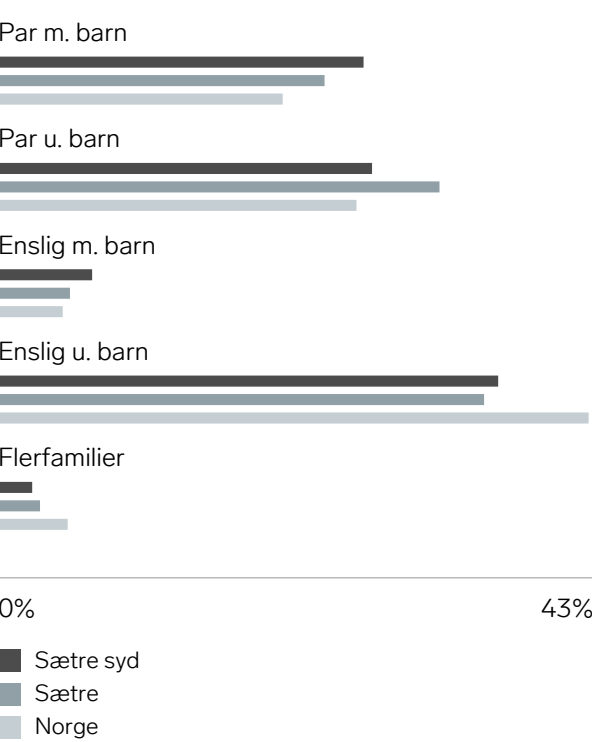
Varer/Tjenester

	Sætre Nærsenter	8 min
	Boots apotek Sætre	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

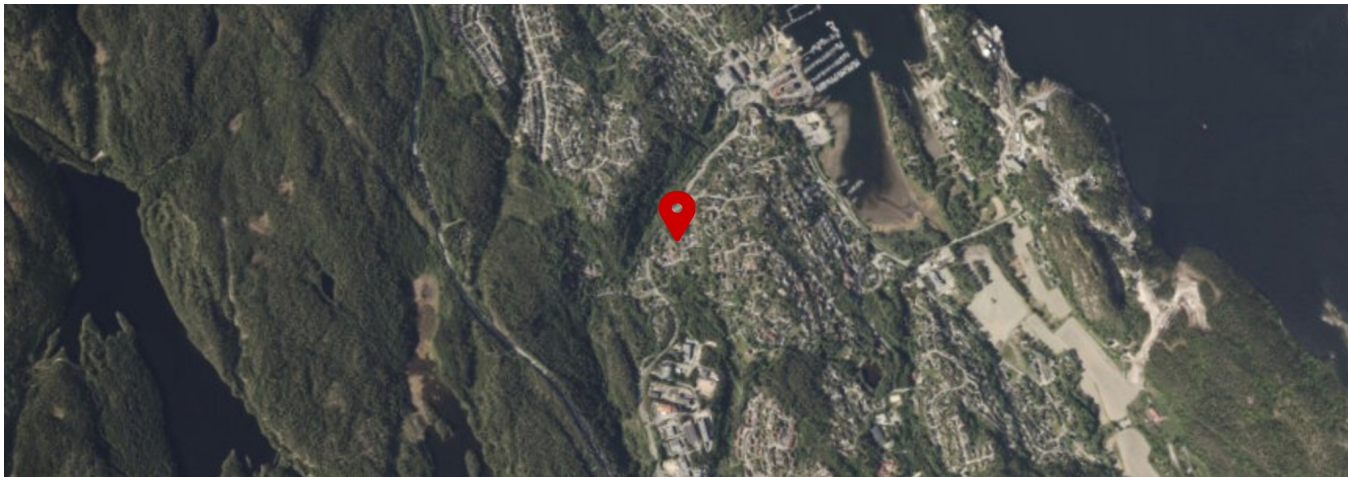


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

19 900,-

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

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.



Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til 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 boligkjøperpakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

Undertegnede er kjent med følgende:

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

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr: _____ Fødselsnr _____

Adr: _____ Adr: _____

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

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

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

ASKER - Asker/Sætre - Moderne 3-roms leilighet med romslig usjenert uteplass/terrasse. Carport m/lader. Nærhet til skoler.



Vegard Graff

Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

97 16 56 97

vegard@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 32 79 28 80

www.fremeiendomsmegling.no

