NORDVIK

Nedre Gunnaråsen 16A

2 soverom | 176 kvm | Enebolig



Velkommen til

Nedre Gunnaråsen 16A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
9	Planløsning
28	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Vedlegg
63	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.05.2026









Nøkkelinformasjon

Familievennlig, innholdsrik enebolig med fjordutsikt. Påbygd og oppusset 2020/26. Kort vei til sentrum, bhg. og skoler.

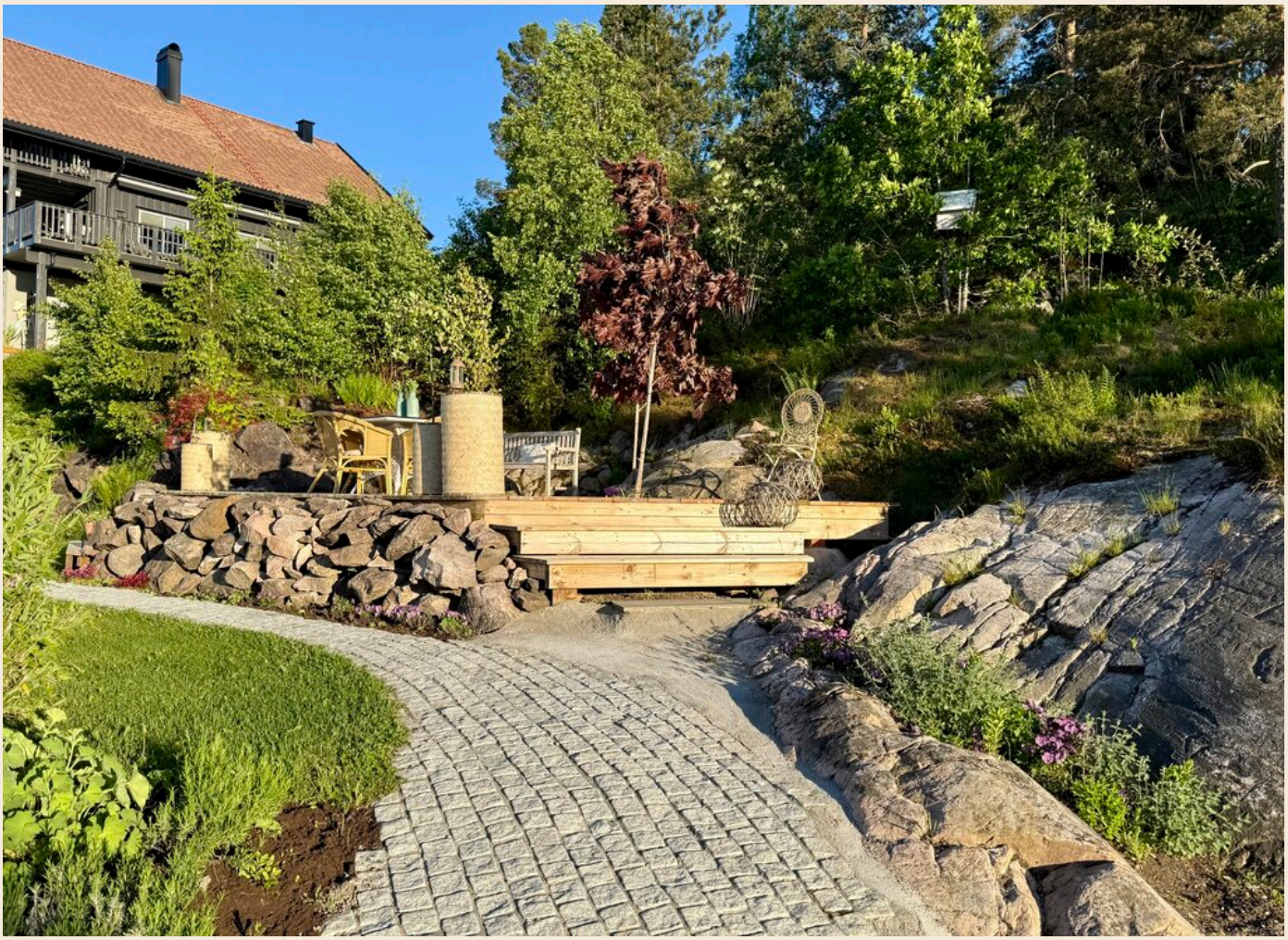
Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**200 842,-**
Totalpris	**7 190 842,-**
BRA-i	**176 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til en familievennlig enebolig over tre plan, beliggende i høyden med fjordutsikt og gode solforhold sommerstid. Boligen er fra 1952, men er tilbygget og omfattende oppgradert i perioden 2020–2026. Sol og utsikt kan nytes både inne og ute, aller best på uteplassene mot nordøst og vest. Bilen parkeres på romslig gårdsplass med elbillader og klargjøring for fremtidig garasje.

1. etasje er det stor romslig entré, to soverom - ett med omkledningsrom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. Stuen har spiseplass, gasspeis og moderne kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. I tillegg er det tv-stue. Andre etasje består av to innredede rom. Det er trapp mellom 1 etg og Sokkeletasjen, med disponible rom som består av stue, kjøkken, soverom, bad og bod/teknisk rom.















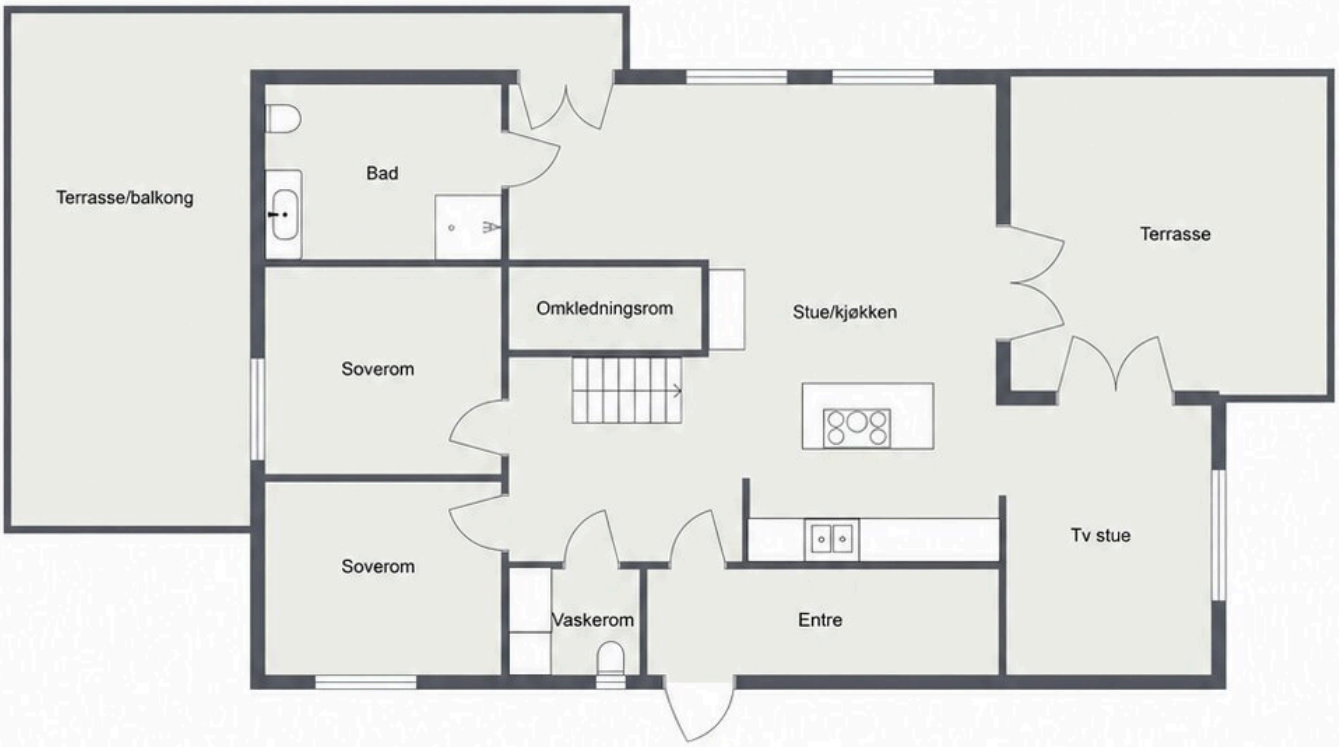


Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 91 kvm

TAKSERING NORGE

Taksering Norge AS
Ullern allé 28, 0381 Oslo
post@takseringnorge.no



1. etasje
Skisse til illustrasjon av romløsning
Skissen er ikke målbar





































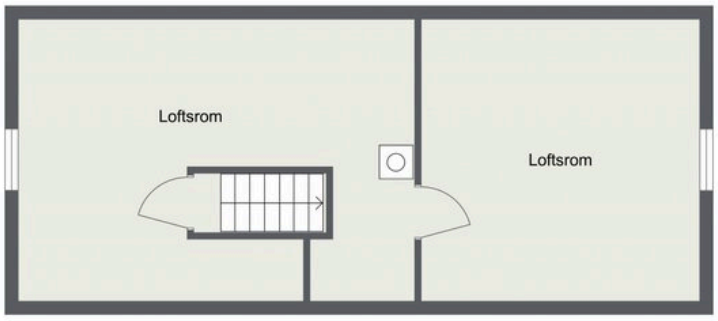


Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm

TAKSERING NORGE

Taksering Norge AS
Ullern allé 28, 0381 Oslo
post@takseringnorge.no



Loftsetasje
Skisse til illustrasjon av romrøsning
Skissen er ikke målbar





Planløsning

Underetasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

TAKSERING NORGE

Taksering Norge AS
Ullern allé 28, 0381 Oslo
post@takseringnorge.no



Sokkeletasje
Skisse til illustrasjon av romløsning
Skissen er ikke målbar













Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0184/23

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nedre Gunnaråsen 16A, 3475 SÆTRE
Gnr 301, bnr 130 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Magne Ludvigsen
Cecilie Husum

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
175 840,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
195 340,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 165 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
7 185 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 176 kvm
Totalt BRA: 176 kvm
TBA: 86 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Bad, kjellerstue, kjøkken, innredet rom og teknisk rom.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 11 kvm. Brosteinslagt uteplass ved inngangspartiet.

1. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, stue, 2 soverom, bad, vaskerom, og omkledningsrom.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 20 kvm. Nord-østvendt veranda og balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra stue.
TBA: 23 kvm. Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra hage/inngangspartiet.
TBA: 32 kvm. Frittliggende terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra hage/inngangspartiet,

2. etasje:
BRA-i: 22 kvm. To innredede rom.
Total BRA: 22 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Håkon Eide-Fredriksen / Tyder, datert 18.05.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

- Delikat enebolig over tre plan.
- Tilbygget og omfattende oppgradert i perioden 2020–2026.
- Sokkeletasje med egen inngang og trapp tilknyttet 1 etg.
- Fin loftstue og disponibelt rom.
- Stor, nylig opparbeidet gårdsplass.
- Klargjort for fremtidig garasje.
- Elbillader installert.
- Nye terrasser og ca. 70 kvm brostein ved inngangspartier og trapp.
- Ny forstøtningsmur, nytt gjerde og ny adkomstvei.
- Nye vinduer, dører og ny kledning.
- Etterisolerte vegger og utvendig isolert mur mot hovedvei.
- Gode solforhold og nydelig fjordutsikt.
- Hage og naturtomt med busker og trær.
- Flere solrike uteplasser.
- Gulvvarme i store deler av boligen.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Moderne kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer.
- Spiseplass og flott gasspeis.
- Ekstra stue perfekt som TV-stue.
- To bad og separat vaskerom.
- To soverom og tre innredede rom.
- Omkledningsrom med innredning.
- Innvendig bod/teknisk rom.
- Nytt elektrisk anlegg i hele boligen.
- Nye rør-i-rør-systemer og Waterguard.
- Oppgradert kjeller med varmekabler, friskluftsventiler og rehabilitert pipe.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré
Allerede ved inngangspartiet får man et smakfullt førsteinntrykk av boligen. Her møtes man av brosteinsbelagt trapp og gangareal, flotte utelamper og en nydelig ytterdør med fargede glassfelt, sukkerbitlister og kodelås. Innenfor ligger en innbydende entré med dagslys fra vindu, gulvvarme og god plass til garderobeløsning. Videre inn er det gang med adkomst til vaskerom, to soverom og trapp til de andre etasjene.

Rommet har enstavs parkett med varmefolie, malte vegger i lune toner og listefri overgang til himling som gir et moderne uttrykk. Det er installert nytt elektrisk anlegg i hele boligen, og varmefolie er lagt i alle gulv med tre soner, unntatt deler av gang ved soverom og soveroml

Stue/kjøkken
Kjøkken og stue ligger i en åpen og svært innbydende løsning med gode soner for både sofagruppe, spiseplass og sosialt kjøkkenliv. Rommet har enstavs parkett med varmefolie, slette malte vegger i lune beigeton-er og listefri overgang til himling. Ved spiseplassen er det stort vindu med nydelig utsikt mot fjorden, mens tofløyede terrassedører i hver ende av rommet gir direkte tilgang til veranda og terrasse – perfekt på varme sommerdager. Midtpunktet i rommet er en elegant gasspeis med stort glassfelt og delikat flisinnramming som bidrar både med lun varme og et eksklusivt uttrykk.

Kjøkkenet er stilrent innredet langs én vegg og supplert med en stor kjøkkenøy mot spiseplassen. Ved øya er det sitteplass til to personer - et naturlig samlingspunkt til morgenkaffen eller hyggelige kvelder med gjester. Innredningen har glatte fronter ton-i-ton med veggene og heltre benkeplate som også går ned langs sidene av kjøkkenøya. Øvrig innredning følger samme stil og er utstyrt med takoppforede skap, underlimt oppvaskkum i kompositt og induksjonstopp med Kullfilterventilator nedfelt i koketopp. Over benken er det stilige vegglamper og et smalt, frostet vindu mot entréen som gir et moderne preg. Stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert. Kjøkkenet har også Waterguard, komfyrvakt og nye rør-i-rør-systemer for vann og avløp.

Kjøkken 2
Kjøkkenet i sokkeletasjen ligger i eget rom og er innredet med sort kjøkkeninnredning langs to sider samt en praktisk halvøy med frokostplass. Innredningen har slette fronter, laminat benkeplater og nedfelt kum i rustfritt stål. Over benken er det direkte avtrekk ut av veggen, hylle og dekorative lamper som gir stemningsfull belysning. Koketopp og stekeovn er integrert, og det er opplegg for oppvaskmaskin samt nisje til kjøleskap.

Pussede murvegger er malt i en dus beigefarge, og på gulvet er det lagt fliser med gulvvarme. Sokkeletasjen er omfattende oppgradert med blant annet nytt kjøkken, varmekabler, friskluftsventiler, kapillær fuktsikring og etterisolering av yttervegger.

Stue 2
Fra kjøkkenet er det et steg ned til den tilbygde stuen – et hyggelig rom som passer perfekt som TV-stue eller ekstra oppholdsrom. Et stort vindu gir gode lysforhold, og tofløyet glassdør leder rett ut til den nord-østvendte verandaen. Gulv, veggfarger og materialvalg er videreført fra stue-/kjøkkenløsningen for et helhetlig uttrykk. Rommet har varmefolie i gulvet og store vindusflater som slipper inn godt med dagslys.

Stue 3
I sokkeletasjen finner man en stor og hyggelig stue med tofløyet glassdør ut til brosteinsbelagt uteplass og skjermet sitteområde. Rommets avlange utforming gir gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisebord. Fargevalget er lyst med malt tregulv, malt mur og panel på veggene.

I tillegg til glassdøren slipper et høytsittende vindu inn godt med dagslys. Midt i rommet står en vedovn som bidrar med ekstra varme og hygge. Stuen ligger åpen mot kjøkkenet og har videre adkomst til bad via bod/teknisk rom.

Soverom og garderobe
Boligen har to soverom i hovedetasjen, to innredede rom på loftet og ett innredet rom i sokkeletasjen. Alle rommene er malt i lune, moderne farger. Loftsrommene har skråhimling og malte tregulv som gir en koselig karakter, mens rommet i sokkeletasjen har Fliser med varmekabler og synlige murvegger som tilfører et rustikt preg.

Soverommene i hovedetasjen har brune, heldekkende tepper som gjør det mykt og godt å gå på for nakne føtter. Det ene soverommet er direkte tilknyttet omkledningsrom med heldekkende teppe, downlights og hvit garderobeinnredning med både heng og skuffer. Det er ellers gode garderobemuligheter i entréen samt lagringsplass i teknisk rom/bod i sokkeletasjen.

Bad/wc/vaskerom
Boligen har to bad og separat vaskerom, alle oppgradert i perioden 2019–2020. Begge badene har gulvvarme, moderne materialvalg og oppgraderte rør-i-rør-systemer med nye varmtvannsberedere og Waterguard-løsninger.

Badet i første etasje ble oppgradert i 2020 og har en gjennomført stil med lune gråbrune toner kombinert med sorte og gullfargede detaljer. Rommet har ekstra store italienske fliser på gulv og vegger, downlights i himling og gulvvarme. Her er det vegghengt toalett med innebygget ventilasjon, lekkert baderomsmøbel med mørke lamellfronter, bolleservant i glass og stort speil med integrert belysning. Dusjsonen har regnfallsdusj, hånddusj og dusjvegg i glass. Vindu og elektrisk avtrekksvifte sørger for naturlig lys og god ventilasjon.

Badet i sokkeletasjen ble pusset opp i 2019 og har en moderne utforming med dusjhjørne, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med hvite høyglansfronter og dobbel servant. Dusjsonen er flislagt med store grå fliser og mosaikk på gulvet, samt rette innfellbare glassdører. Øvrige vegger er pusset og malt mur. Rommet har også gulvvarme og downlights i himlingen.

Vaskerommet ligger praktisk til i første etasje, rett ved entréen og soverommene, og ble oppgradert i 2020. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, sokkelflis og malte vegger med paneldetaljer. Innredningen består av arbeidsbenk i nøttefarget laminat med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under. I tillegg er det bolleservant på benkeplate og vegghengt toalett med sisternekasse dekorert med heksagonmønstrede fliser. Rommet har elektrisk avtrekksvifte og fremstår både praktisk og moderne.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt. Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
På tomten er det en stor, gruslagt gårdsplass med plass til flere biler. Gårdsplassen er også klargjort med røropplegg for elektrisitet og vann/avløp til fremtidig garasje. Det er installert elbillader.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Utvendig:
- Eiendommen er omfattende oppgradert i perioden 2020–2026.
- Opparbeidet gårdsplass og uteområde, godkjent av Asker kommune i 2025.
- Lagt ca. 70 kvm brostein ved inngangspartier og trapp, både oppe og nede, samt etablert terrasser.
- Nye vinduer og dører, ny kledning, etterisolerte vegger og utvendig isolering av mur mot hovedvei.
- Oppført ny forstøtningsmur fra vei, nytt gjerde og ny adkomstvei (utført i 2022).
- Lagt vannledning og avløpsrør fra tilknytningspunkt ved vei til planlagt garasjeplass på gårdsplassen. Rørene er ikke tilkoblet offentlig nett og må omsøkes.
- Installert elbillader.
- Utvendig flaskeskap med plass til 2 x 11 kg gassbeholdere.

Innvendig:
- Nytt elektrisk anlegg i hele boligen.
- Nye rør-i-rør vann- og avløpssystemer samt varmtvannsberedere med Waterguard i begge etasjer.
- To nye bad, nytt vaskerom og omfattende oppgradering av kjeller med blant annet fliser, varmekabler, kapillær fuktsikring, friskluftsanlegg, rehabilitert pipe, nytt kjøkken og etterisolering av yttervegger.
- Gasspeis med varmeeffekt fra ca. 1,5 kW til 7 kW.
- Varmefolie i alle gulv med tre soner, unntatt deler av gang ved soverom og soverom.
- Varmekabler på vaskerom, bad og deler av kjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid med våtrom er utført av Cemm Eiendom AS i 2020. Uten våtromserfikat.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Cemm Eiendom AS Membran ol er dokumentert med bikder i 2020/ egeninnsats. Rør og sluk er utført av Rørleggermester Rune Haug AS i 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrom er utført av tidligere eier Cemm eiendom AS og er dokumentert med bilder i 2020.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe er rehablitert av gass og varmedesign AS i 2023. Tidligere eier Cemm eiendom AS har etterisolert deler av loftet og panelert. Arbeidet er utført av ufaglærte.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: kapillær fuktsikring i konstruksjon

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikker gruppen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Det elektriske anlegget ble installert i 2020 av Elektrikker gruppen AS . Arbeid utført av Morten Kristiansen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikker gruppen AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggermester Rune Haug AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, både faglært og ufaglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Forstøttningsmur , gjerde og vei knyttet til gårdsplass er utført via egeninnsats. Alle godkjenninger fra kommunen skal ligge i boligmappen.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer). Ja.
Beskriv: Utbedret kjeller ved installasjon av kapillær fuktsikring i konstruksjon. Dokumentasjon på utført arbeid er vedlagt i boligmappe.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: utbedret krypløft med ventialsjon for å unngå kondensproblemer, med god lufttilførsel.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Noe skreve gulv og vegger i kjeller.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja.
Beskriv: maur kan forkomme på våren.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling ble utført i forbindelse med søknad om bygging av forstøttingsmur, vei og gårdsplass.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja.
Beskriv: Tomtegrensen går ut i naboens trapperepo . Det foreligger ingen privat avtale om bruk av trapp eller bygging av trapp innenfor denne tomtens eiendomsgrense.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja.
Beskriv: Ved ekstremvær kan overvann dra med seg grusmasser nedover i veien.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Taksering Norge v/ Håkon Eide-Fredriksen

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven

følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Følgende er kommentert med TG3:
- Gulv på grunn, kjellerstue: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 25 mm i kjellerstue og totalt 45 mm i rommets lengde. Utbedring estimert til kr. 10 000 – 30 000,-

- Drenering: Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. Målinger i kjellerstue indikerer fuktighet i grunnmur/såle, og det må påregnes å utbedre drenering for å sikre bortledning av vann fra grunnmur. Utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-

Følgende er kommentert med TG2:
- Rom under terreng: Yttervegger mot terreng er i pusset mur. Innkledde vegger under bakkenivå regnes som risikokonstruksjoner dersom drenering og fuktsikring ikke fungerer tilstrekkelig, eller ved fare for kondens og fukt fra grunnen.
- Hulltaking kjellervegg: Det ble påvist noe forhøyede fuktverdier i mur mot grunn. Forholdet må ses i sammenheng med drenering.
- Terrengforhold rundt boligen: Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder.
- Etasjeskiller: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 2 innredede rom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14-15 mm i begge rom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 27 mm i hele etasjens lengde.
- Takkonstruksjon: Det er skråhimlinger som begrenser inspeksjon av hele konstruksjonen. Det er montert isolerte inspeksjonsluker mot kneloft. Fuktsøk i taksperrer og undertak viste ingen forhøyede fuktverdier. Luftespalter er nylig montert på begge sider av kneloftene for å bedre ventilasjonen.
- Taktekking og membraner: Takstein og asfaltbasert takmembran har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktproblemer i takkonstruksjonen og underliggende rom.
- Utvendig beslag: Takrenner og nedløp i plastbelagt stål har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
- Innvendige dører: Dører må påregnes justert jevnlig som følge av alder og normal slitasje.
- Ildsteder: Pga. alder.
- Balkonger, terrasser: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.
- Rekkverk og annen fallsikring: Nivåforskjeller over 0,5 meter skal sikres med rekkverk. Rekkverket er avsluttet nederst ved trappen, slik at avstanden mellom åpent trinn og gulv overstiger 50 cm. Trappen mangler også håndløpere på begge sider.
- Bad sokkeletasje, overflater gulv: Fliser ved klosett og i overgang mot vegg fremstår med ufagmessig utførelse i oppdeling og legging.
- Bad sokkeletasje, sanitærinstallasjoner: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
- Bad 1. etasje, sanitærinstallasjoner: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
- Vaskerom 1. etasje, sanitærinstallasjoner: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør i "Viktig informasjon for selger og kjøper" fravikes. HVITEVARER, som ikke er integrert i innredning, medfølger ikke i handelen.

Garderobeskap:
Hvis ikke annet er spesifisert, følges NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør, slik at løse garderobeskap medfølger handelen. Dette gjelder også fastmonterte garderobeskap ev. fastmonterte skjenker m.m.

For ytterligere informasjon, vennligst kontakt eiendomsmegler før bud inngis. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør i "Viktig informasjon for selger og kjøper".
Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i "liste over løsøre og tilbehør". Ta kontakt med megler dersom det er uklarheter.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse

av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie
Hele boligen kan normalt leies ut i sin helhet.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se http://www.nrpa.no

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Eneboligen oppvarmes med elektrisitet, vedfyring og gass. Det er lagt varmefolie med tre soner i hele første etasje, med unntak av soverom og i del av gang ved soverom, bad og vaskerom. Bad og vaskerom har varmekabler, det samme er det på kjøkken og bad i sokkeletasjen. Øvrig oppvarming skjer med panelovner, gasspeis i hovedstuen og vedovn i stuen i sokkeletasjen. Vedovnen er tilkoblet pipeløp som er rehabilitert og gasskapet er hendig plassert i sokkeletasjen bak spilevegg.

Ventilasjonen er naturlig, kombinert med elektriske avtrekksvifter på våtrommene og ventilatorer med direkte avtrekk ut gjennom vegg i både 1. etasje og sokkeletasjen. Hele det elektriske anlegget er oppgradert i 2022. Sikringsskap med jordfeilautomater er montert i omkledningsrom i første etasje og på teknisk rom er det montert fordelingsskap for sokkeletasjen.

VVS med avløpsrør og vannrør, rør-i-rør er byttet ut, og en 282 liters varmtvannsbereder fra 2022 er montert i teknisk rom. Videre har boligen waterguard og komfyrvakter både oppe og nede.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 7 650,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing. Gebyr for vann og avløp betales etter eget forbruk.

Selger opplyser at følgende kommunale gebyrer er fakturert eiendommen i 2025:
Avløp: kr. 1 396,-
Feiing: kr. 338,-
Renovasjon: kr. 4 604,-
Vann: kr. 1 312,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk:
- Kommunale avgifter: kr. 7 650,- for 2025.
- Fiber fra Viken fiber TV og internett: ca. kr. 1 200,- per månd.
- Gasspeis: Service min. 2. hvert år koster ca. kr. 2 600,- /1 300,-
- Brøyting: kr. 350,- per brøyting (det kan avtales privat).

Faste løpende kostnader som forsikring, strøm, tv abonnement, Internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, økt hastighet på bredbånd etc.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 016 669,-
Som sekundærbolig: kr 4 066 676,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Viken Fiber er pr. i dag leverandør av fibernett og tv-signaler.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 924 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet og byr på en fin kombinasjon av praktiske løsninger, hyggelige uteplasser og frodige omgivelser. Eiendommen har en romslig gårdsplass med biloppstillingsplasser, ca. 70 kvm brosteinsbelagte gangarealer ved inngangspartier og trapp, terrasser, plen og variert beplantning. Øvre del av tomten består av naturtomt med frodige busker og trær.

Uteområdet er omfattende oppgradert i perioden 2022–2026 med ny forstøtningsmur fra vei, nytt gjerde, ny adkomstvei og opparbeidet gårdsplass. Arbeidene er godkjent av Asker kommune i 2025 med ferdigattest.

Gårdsplassen er gruslagt og klargjort for fremtidig garasje med fremført vannledning og avløpsrør fra tilknytningspunkt ved vei. Rørene er ikke tilkoblet offentlig nett og må omsøkes ved eventuell tilkobling. Det er også installert elbillader på eiendommen.

Eiendommen ligger fint til i høyden med gode solforhold og nydelig utsikt mot fjorden og skogkledde åskammer. Beliggenheten oppleves usjenert og solrik gjennom store deler av dagen.

Fra tidlig morgen kan solen nytes på den nord-østvendte verandaen på ca. 9 kvm med utgang fra kjøkken og TV-stue. Her er det plass til både spisebord og sittegruppe. Senere på dagen kan man trekke videre ut på den vestvendte terrassen på ca. 23 kvm med adkomst fra hage og inngangsparti – et hyggelig sted for grilling og lange sommerkvelder med kveldssol.

I tilknytning til inngangspartiet i sokkeletasjen er det også etablert en skjermet, brosteinsbelagt uteplass på ca. 11 kvm med plass til mindre sittegruppe og levegg i tre.

Boligen er løpende oppgradert de senere årene med blant annet ny kledning, nye vinduer og dører fra 2020, etterisolerte vegger og utvendig isolering av mur mot hovedvei. Taket ble fornyet med ny takstein, renner, nedløp og stigtrinn i 2003.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger høyt og attraktivt til på sjøsiden i Gunnaråsen, i et rolig og etablert boligområde med begrenset trafikk. Fra eiendommen er det flott utsyn over Oslofjorden og inn mot Sætre havn. Samtidig har man kort vei til sentrum, som nås til fots på omtrent 10–12 minutter.

Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, både langs sjøen og i marka. Det er også gangavstand til Sætre barne- og ungdomsskole.

Eiendommen har lune og skjermede uteplasser med svært gode solforhold gjennom dagen, samt en fredelig beliggenhet uten særlig gjennomgangstrafikk.

Sætre sentrum har et variert utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet dagligvarebutikker, apotek, Vinmonopol, blomsterbutikk, nisjeforretninger, caféer og restauranter, samt lege, helsestasjon og andre nødvendige tjenester. Det maritime miljøet setter sitt preg på stedet, og havneområdet med marina og serveringssteder er et populært samlingspunkt, spesielt i sommerhalvåret.

For den aktive finnes det også et godt utvalg av treningstilbud i Sætre, blant annet med Trento treningssenter i nærområdet.

Skjærgården utenfor Sætre og Vestfjorden regnes som et av de flotteste områdene i indre Oslofjord, med fine badeplasser, kyststi og gode muligheter for båtliv og friluftsliv. Ved havnen finnes også en flott bystrand som benyttes flittig av både fastboende og besøkende.

Sætre er i fortsatt utvikling, med flere planlagte prosjekter i sentrum og nærområdet. Det arbeides blant annet med reguleringsplan for ny barne- og ungdomsskole samt turnhall på Grytnes, samtidig som området rundt den tidligere Dynofabrikken utvikles med

nye næringsbygg og arbeidsplasser.

For pendlere er det gode kollektivforbindelser med ekspressbuss til Oslo. Alternativt kan man benytte tog fra blant annet Røyken, Heggedal eller Asker, hurtigbåt fra Slemmestad til Aker Brygge, eller buss mot Drammen. Mange benytter også pendlerparkeringen ved Frogn videregående skole med videre bussforbindelse til Oslo.

Beliggenheten gir enkel tilgang til store deler av Østlandsområdet, og via Oslofjordtunnelen er det kort kjøretid til blant annet Vinterbro og områdene på østsiden av fjorden.

Skoler og barnehager
Bjørndalen gårdsbarnehage.
Sætre Kunst & Musikk barnehage.
Slingrebekken barnehage.

Sætre skole (1-7 kl.)
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.)

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1952.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 15.11.1948.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Det foreligger ferdigattest for støttemur og terrengendring datert 24.11.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Selger opplyser at eiendommen eier en del av trappen til naboen, dog ingen avtale på dette.

Byggetegninger
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 15.11.1948. De originale tegningene samsvarer ikke med dagens bruk.

Boligen ble tilbygget med entré og større stue i 1. etasje. Tilbygget er under 15 kvm og er fritatt for byggesaksbehandling iht byggesaksforskriften §4-1.

Arealet i sokkeletasje har innvendig adkomst til øvrig del av boligen. Arealet i sokkeletasjen er i dette tilfellet ikke byggemeldt til kommunen og er derfor ikke godkjent som oppholdsrom.

Det finnes ingen plantegning av boligens 2. etasje i kommunens arkiver. De to innredete rommene er ikke godkjent for varig opphold.

Det er laget ny adkomstvei fra kommunal vei til eiendommen. Disse tiltakene er ikke byggemeldt/søkt til kommunen.

Terrassene som overstiger 1m høyde er ikke byggemeldt/søkt til kommunen.

Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Det er etablert ny adkomst på eiendommen og det foreligger ferdigattest, datert 24.11.2025.

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

Det opplyses at det er lagt vann og avløp opp gjennom denne eiendommen og til oversiden av denne tomten - lagt på grensen. Det var meningen å bygge hus på oversiden av denne tomten, men det ble ikke noe av da eier av tomten ikke ville selge denne til påtenkt husbygger.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger i et uregulert område bestående i hovedsak av bolighus med tilhørende anlegg. Kommuneplanen med bestemmelser gjelder for område.

Kommuneplan:
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealplan vedtatt 13.06.2023 med planid 2020100.

Delarealer:
- Nåværende boligbebyggelse, 925 kvm.
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, 925 kvm
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, 925

kvm

Se her for mer informasjon:
https://www.asker.kommune.no/om-asker-kommune/styring-og-verdier/kommuneplan-2020---2032/

I disse dager er det også påbegynt arbeidet med reguleringsplan for ny barne- og ungdomsskole og turnhall på Grytnes og området rundt den gamle Dynofabrikken er under utvikling med mange nye arbeidsplasser og nye bygg.

Odelsrett
Det hviler ikke odel på eiendommen

Konsesjon
Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
06.12.1949 - Dokumentnr: 403315 - Bestemmelse om deleforbud
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1949 - Dokumentnr: 403315 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om generende virksomhet
Div. ledninger
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om deleforbud

Meglers forklaring:Erklæring/avtalen om forbud mot oppstykking og deling av parsellen. Ifølge skjøtet kan det bl.a. ikke drives sjenerende bedrift eller virksomhet, bestemmelser om elektriske ledninger og vannledninger, anlegg og vedlikehold av veier, gjerdeplikt, bebyggelse, ikke drive handelsvirksomhet, kafe e.l. med fl. bestemmelser.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 62 910,-
5 timer kr. 14 500,-
Finn.no Blink kr. 6 500,-
Nordvik Ekstra L kr. 12 500,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. mai 2026

Megler
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Megler 2
Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).




SÆTRE HAVN

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Nedre Gunnaråsen 16A

Nabolaget Sætre syd - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 305 elever, 17 klasser	11 min 0.8 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 212 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Frogn videregående skole 426 elever	14 min 13.3 km
Røyken videregående skole 820 elever	18 min 12.5 km

Ladepunkt for el-bil

YX Sætre	12 min
Roy Eldar Tørre	17 min

Offentlig transport

Grytnes Linje 255E, 256	6 min 0.4 km
Røyken stasjon Linje L1	18 min 16.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

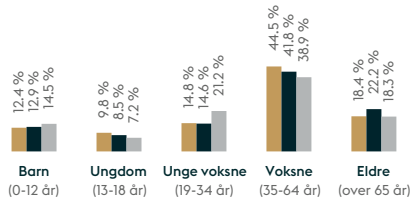
Barnehager

Bjørndalen gårdsbarnehage (1-5... 28 barn	20 min 1.5 km
Sætre Kunst & Musikk barnehage... 11 barn	20 min 1.5 km
Slingrebekken barnehage (1-5 å... 72 barn	5 min 2.8 km

Dagligvare

Kiwi Sætre	11 min
Coop Extra Sætre	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sætre syd	1 583	698
Sætre	3 916	1 741
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 54/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

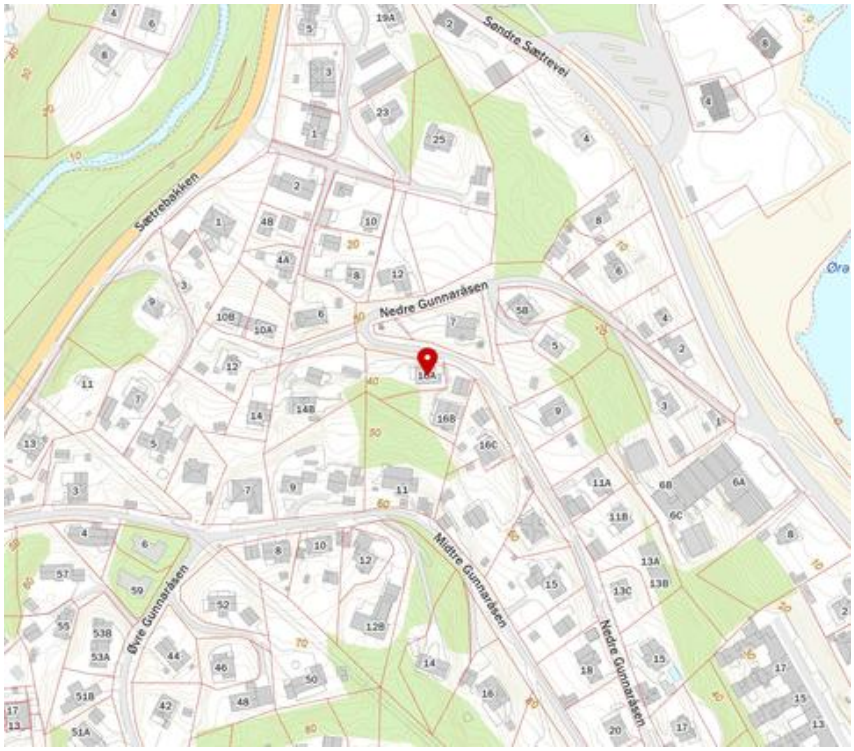
Sport

Sætre skole	11 min
Sætrehallen	13 min
Trento Hurum/Røyken	6 min
EVO Drøbak	17 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NEDRE GUNNARÅSEN 16 A, 3475 SÆTRE

Gnr: 301 Bnr: 130 3025 Asker kommune.
Enebolig

Dato befaring:	14/04/2026
Utskriftsdato:	28/05/2026
Oppdragsnummer:	99304
Referansenr:	

HÅKON EIDE-FREDRIKSEN
94804000
hef@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Teknisk verdiberegning og markedsvurdering

Beskrivelse

Enebolig

Normale byggekostnader	5 280 000,-
Fradrag for elde, vedlikeholdsmangler, utidsmessighet ol.	850 000,-
Sum bygning	**4 430 000,-**

Sum teknisk verdiberegning	**4 430 000,-**
Tomteverdi	**2 770 000,-**
Markedsverdi	**7 200 000,-**

Teknisk verdi og tomteverdi

Tomteverdi gjenspeiler verdi på tomt i sammenheng med eiendommens attraktivitet i markedet, samt forholdet mellom verdi på bygninger på eiendommen målt opp mot faktisk markedsverdi. Verdien samsvarer nødvendigvis ikke med verdi på byggeklar boligtomt i området.

Markedsvurdering

Beregning av markedsverdiene er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet, teknisk tilstand og sammenlignbare eiendommer. Det er foretatt et erfarings- og beregningsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis sokkeletasje, 1.- og 2. etasje.

Sokkeletasje med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein.

Biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1952, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Boligen er velholdt med god oppgradert standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
Boligen er pusset opp og tilbygget i perioden 2019-2020, med noe oppgraderinger i den senere tid.
Etablert ny oppkjørsel og biloppstillingsplass på egen eiendom. Tiltaket er godkjent i kommunen.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Sokkeletasje:)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Sokkeletasje:)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / 1. etasje)
- Rom under terreng
- Hulltaking kjellervegg
- Terrengforhold rundt boligen
- Etasjeskiller
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Innvendige dører
- Ildsteder

Tilstandsgrad 3:

- Gulv på grunn – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 30 000,-*
- Drenering – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 110 000 – 230 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Magne Ludvigsen
Takstmenn:	Håkon Eide-Fredriksen
Befaring/tilstede:	Eier: Magne Ludvigsen og Cecilie Husum ,Takstmann: Håkon Eide-Fredriksen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Frittliggende enebolig nær Sætre sentrum, i et veletablert boligstrøk med leilighetsbygg, eneboliger og sentrumsbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra Nedre Gunnaråsen. Usjenert beliggenhet med nordøstvendt utsikt mot fjorden og gode solforhold. Meget sentral beliggenhet i umiddelbar nærhet til Sætre havn, stranda og sentrum med kommunehus, nærsenter, forretninger og servicefunksjoner. Kort vei til barnehager, Sætre barneskole og Sætrehallen med variert idrettstilbud. Turområder i marka i nærheten. Kort vei til offentlig kommunikasjon med bussforbindelse. Ca. 30 min. kjøring til Drammen og ca. 40 min. kjøring til Oslo. Biloppstillingsplasser på egen eiendom.
Om tomten:	Pent opparbeidet tomt med gruset oppkjørsel og gårdsplass. Steinsatt adkomst til boligen. Noe gressplen og beplantning. Noe naturtomt i øvre del av eiendommen. I følge eier er det klargjort på gårdsplass med røropplegg for elektrisitet og vann/avløp til fremtidig garasje.
Tilknytning vann:	Stikkledning for vann mellom bolig og kommunalt punkt.
Tilknytning avløp:	Stikkledning for avløp mellom bolig og kommunalt punkt.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3025 Asker Gnr: 301 Bnr: 130
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	925 m²
Hjemmelshaver:	Magne Ludvigsen og Cecilie Husum
Adresse:	Nedre Gunnaråsen 16 A, 3475 Sætre

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	14/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	13/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	13/04/2026		Orginale tegninger fra byggesøknad er mottatt fra kommunen pr. e-post.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår	1952

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Sokkeletasje:	63	54	9
1. etasje	91	91	0
2. etasje	22	22	0
Sum bolig:	176	167	9

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Sokkeletasje:	Bad, Kjellerstue, Kjøkken, Innredet rom	Teknisk rom
1. etasje	Bad, Vaskerom, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Stue, To soverom, Omkledningsrom	
2. etasje	To innredede rom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Sokkeletasje:	63	0	0	11
1. etasje	91	0	0	75
2. etasje	22	0	0	0
Sum bolig:	176	0	0	86
Sum BRA:	176			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Sokkeletasje:	Bad, Kjellerstue, Kjøkken, Innredet rom, Teknisk rom		
1. etasje	Bad, Vaskerom, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Stue, To soverom, Omkledningsrom		
2. etasje	To innredede rom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Enebolig

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer ikke med dagens planløsning. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver. Arealet i sokkeletasje har ny trappeadkomst til øvrig del av boligen. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde kjelleren slik planløsningen er i dag.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Yttervegger i malt og pusset mur.
Tilstandsvurdering:	Yttervegger mot terreng er i pusset mur. Det anbefales ikke å kle inn vegger mot terreng. Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt hulltaking i kjellervegg, Alle vegger er i mur. Det er foretatt fuktsøk på overflater under befaring. Det ble påvist noe forhøyede fuktverdier i mur mot grunn. Det er montert ioniseringsutstyr i kjellervegg for å lede overflatevann vekk fra grunnmur.
Tilstandsvurdering:	Forholdet må ses i sammenheng med drenering. TG: 2

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Kjellerstue. Krysslaser er benyttet til målingen.
Tilstandsvurdering:	Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign. Tg 3: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 25 mm i kjellerstue og totalt 45 mm i rommets lengde. Tilstandsgrad 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-30 000,-

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Tg 3: Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. Målinger i kjellerstue indikerer fuktighet i grunnmur/såle, og det må påregnes å utbedre drenering for å sikre bortledning av vann fra grunnmur. Se hulltaking kjellervegg. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-200 000,-

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av gressplen og brostenslagt gangvei.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt Tg 2. Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre fuktpåkjenninger i grunnmuren. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Yttervegger over bakke i front av huset er etterisolert 8 cm totalt, 50mm markplater og 30mm isopor på yttervegg og deretter pusset i følge eier.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. TG: 1

Yttervegger

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Museband er montert. Luftespalte er påvist bak deler av panelet.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken i 1. etasje.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse:	2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 2 innredede rom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14-15 mm i begge rom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 27 mm i hele etasjens lengde. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen av målingene er at gulvet kan oppleves noe skjevt. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak.

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer,
kondens, etc. Dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i teknisk forskrift.
Flate yttertak skal besiktiges utvendig for å registrere fall, undersøke sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Panelt undertak. Taksperrer i tre. Det er montert isolerte inspeksjonsluker mot kneloft. Isolert mot oppholdsrom med mineralull.
Tilstandsvurdering:	Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av hele konstruksjonsoppbyggingen. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Det er montert isolerte inspeksjonsluker mot kneloft. Det er foretatt fuktsøk med pigger i treverk i taksperrer og undertak på kryploftet, og det er ikke påvist forhøyede fuktverdier i undertak og taksperrer på begge sider. Det er i den senere tid montert luftespalter på begge sider av begge kneloft for å forbedre lufting av konstruksjonen. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Tilstandsvurdering:	Tg 2: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetiden på takstein, estimert til 30-60 år og asfaltbasert takmembran estimert til 20-30 år. Tekkingene har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall ført til drensrør og enkelte utkast på tomt til drenerende masser.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Rettløps trapp i tre med rekkverk i tre mellom 1. etasje og 2. etasje. Rettløps trapp i tre mellom 1. etasje og kjeller.
Tilstandsvurdering:	Fri høyde i trapp mellom kjeller og 1. etasje er 178 cm. TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Sokkeletasje: Tofløyet ytterdør til kjellerstue med tolags isolerglass, montert i 2020. 1. etasje: Isolert ytterdør med kodelås. Tofløyet terrassedør i stue og i stue/kjøkken med tolags isolerglass, montert i 2020. Balkongdør i stue med tolags isolerglass, montert i 2020.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, montert i 2020.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Sokkeletasje: Profilert skyvedør i malt tre mellom teknisk rom og bad. Malte profilerte dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: 1. etasje: Profilerte innvendige dører.
2. etasje: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Sokkeletasje: Malte gulvbord i kjellerstue, fliser i kjøkken, enstavs parkett i innredet rom. Malt betongdekke i teknisk rom.
1. etasje: Heldekningsteppe i begge soverom.
2. etasje: Malte gulvbord.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sokkeletasje: Malte gipsplater og malt mur i innredet rom, malt panel og tapet i kjellerstue. Pusset og malte overflater for øvrig.
1. etasje: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sokkeletasje: Malt rabitzpuss i kjøkken. Malt panel i kjellerstue og innredet rom. Sparklet og malte plater i teknisk rom.
1. etasje: Malt panel i gang. Sparklet og malte plater for øvrig.
2. etasje: Panel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Sokkeletasje: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i kjellerstue og teknisk rom. Feieluke i teknisk rom.
1. etasje: Pusset og malt pipe i stue.
2. etasje: Pusset pipe i ett innredet rom.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater er vurdert. Eier opplyser at pipeløp er rehabilitert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Sokkeletasje: Peisovn på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Tg 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Gasspeis i stue. Gasstilførsel fra utvendig skap.
Tilstandsvurdering:	Gasspeis er funksjonstestet på befaring. Funksjon og overflater er vurdert, tekniske komponenter må vurderes av fagpersonell. TG: 1

Varme, ventilasjon og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i teknisk rom i sokkeletasje. Avløpsrør fra bad og kjøkken i plast. Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Sokkeletasje: Friskluftsventil på yttervegg i innredet rom, kjøkken og stue. 1. etasje: Friskluftsventil på yttervegg i begge stuer og begge soverom. 2. etasje: Friskluftsventil på yttervegg i begge gavlvegger.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Kjøkken og bad i sokkeletasje. Entre, bad, vaskerom, stue og gang i 1. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 282 liter, produsert i 2022, montert i teknisk rom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: 1. etasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med underlimt kum i kompositt. Kullfilterventilator nedfelt i koketopp. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkenøy med tilsvarende komponenter.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Sokkeletasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Malt mur på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert ventilator i stål med avtrekk til yttervegg. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Nisje i innredningen med plass for kjøleskap. Komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Sokkeletasje: Brosteinslagt uteplass ved inngangspartiet, ca 11 m². Levegg i tre.
1. etasje: Nordøstvendt veranda og balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 20 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse: Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra hage/inngangspartiet, ca. 23 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre.

Frittliggende terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra hage/inngangspartiet, ca. 32 m²

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk i tre på en side i trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.
Det er ikke montert rekkverk på frittliggende terrasse ved inngangspartiet.
Rekkverk på veranda og balkong er målt til 92 cm.

Tilstandsvurdering: Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.
Rekkverk er avsluttet i nedre del av trappen slik at det er mer enn 50 cm avstand mellom åpent trinn og gulv.
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere.

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeløsning med stang og hyller i omkledningsrom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen i 1. etasje, delvis åpent for øvrig. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i garderoberom i 1. etasje. Delfordelingsskap for sokkeletasje er montert i teknisk rom. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2022 - Løses sikringene ofte ut? Nei - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja
Tilstandsvurdering:	Samsvarserklæring for rehabilitering av hele el-anlegget er fremlagt. Tg 1 er gitt på bakgrunn av tilsendt dokumentasjon som bekrefter at hele el-anlegget er lagt nytt i forbindelse med oppussing. Stikkontakt ved servant i sokkeletasje er ikke i henhold til IP44 standard, som anbefales i våtrom. TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, Sokkeletasje:

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2019. Dokumentasjon på rørarbeider og elektriske arbeider er fremlagt. Øvrige arbeider er utført i regi av Cemm Eiendom AS (tidligere eier).

Overflater på innvendige gulv – Bad, Sokkeletasje:

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Tg 2: Fliser ved klosett og i overgang mot vegg fremstår med ufagmessig utførelse i oppdeling og legging. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Sokkeletasje:

Beskrivelse:	Sokkelflis og fliser i våtsone. Pusset og malt mur for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Noe bom og ufagmessig utførelse på sokkelflis under klosettskål. TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, Sokkeletasje:

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar – Bad, Sokkeletasje:

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Sokkeletasje:

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, dobbel servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Sokkeletasje:

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygd sisterne.

Tilstandsvurdering: Tg 2: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Ventilasjon – Bad, Sokkeletasje:

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Sokkeletasje:

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2020. Dokumentasjon er fremvist for rør- og elektriske arbeider. Øvrige arbeider er utført i regi av Cemm Eiendom AS (tidligere eier).

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser og tapet.m

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv med dusjvegg i herdet glass og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Vegghengt klosett med innebygget sisterne. Ventilasjon innebygget i klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i vegg i soverom. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2020. Dokumentasjon er fremvist for rør- og elektriske arbeider. Øvrige arbeider er utført av eier som egeninnsats.

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Malt panel og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 1. TG: 1

Overflater på innvendig himling – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Laminat benkeplater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Det er ingen våtsone i vaskerom med unntak av rundt servant. Overflater er derfor ikke eksponert for vann og hullborring er derfor ikke foretatt.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vegghengt klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Magne Ludvigsen	9578-5999-4-1346165	2026-05-18 15:11:04
Cecilie Husum	9578-5998-4-812132	2026-05-18 15:06:43

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. mai 2026

Oppdragsnummer
33-0184/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Gunnaråsen 16A, 3475 SÆTRE

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Magne Ludvigsen, Cecilie Husum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 25564329
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid med våtrom er utført av Cemm Eiendom AS i 2020. Uten våtromserfikat.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Cemm Eiendom AS Membran ol er dokumentert med bikder i 2020/ egeninnsats. Rør og sluk er utført av Rørleggermester Rune Haug AS i 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrom er utført av tidligere eier Cemm eiendom AS og er dokumentert med bilder i 2020.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe er rehablitert av gass og varmedesign AS i 2023. Tidligere eier Cemm eiendom AS har etterisolert deler av loftet og panelert. Arbeidet er utført av ufaglærte.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: kapillær fuktsikring i konstruksjon

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikker gruppen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det elektriske anlegget ble installert i 2020 av Elektrikker gruppen AS . Arbeid utført av Morten Kristiansen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikker gruppen AS

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggermester Rune Haug AS

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forstøttningsmur , gjerde og vei knyttet til gårdsplass er utført via egeninnsats.Alle godkjenninger fra kommunen skal ligge i boligmappen.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Utbedret kjeller ved installasjon av kapillær fuktsikring i konstruksjon. Dokumentasjon på utført arbeid er vedlagt i boligmappe

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: utbedret krypløft med ventialsjon for å unngå kondensproblemer, med god lufttilførsel

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Noe skreve gulv og vegger i kjeller

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: maur kan forkomme på våren.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling ble utført i forbindelse med søknad om bygging av forstøttingsmur, vei og gårdsplass.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Tomtegrensen går ut i naboens trapperepo . Det foreligger ingen privat avtale om bruk av trapp eller bygging av trapp innenfor denne tomtens eiendomsgrense.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Ved ekstremvær kan overvann dra med seg grusmasser nedover i veien.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 33-0184/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Cecilie Husum	**2026-05-18**	**Magne Ludvigsen**	**2026-05-18**

Identifikasjon

Cecilie Husum

Identifikasjon

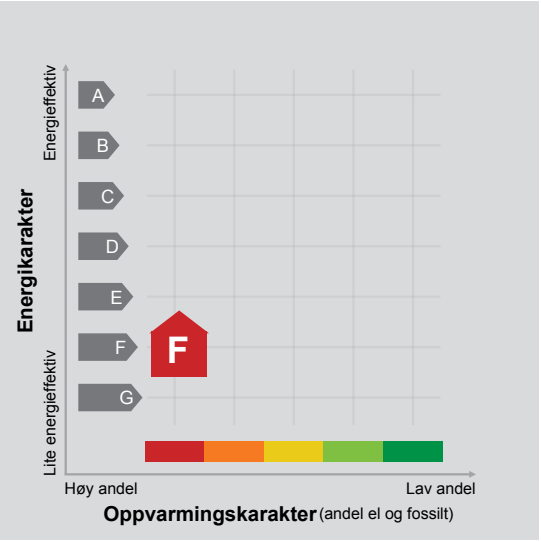
Magne Ludvigsen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Gunnaråsen 16A
Postnummer	3475
Sted	SÆTRE
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	301
Bruksnummer	130
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	194582153
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d7a7b6d0-0b5e-4125-9d8c-6c0337b1ff0c
Dato	28.11.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Gunnaråsen 16A
Postnummer: 3475
Sted: SÆTRE
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 28.11.2023 20:57:22
Energimerkenummer: d7a7b6d0-0b5e-4125-9d8c-6c0337b1ff0c

Kommunenummer: 3025
Gårdsnummer: 301
Bruksnummer: 130
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 194582153

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Utskriftsdato: 14.11.2023

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3025	**Gårdsnr.**	301	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Gunnaråsen 16A, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 925 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 925 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 925 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf

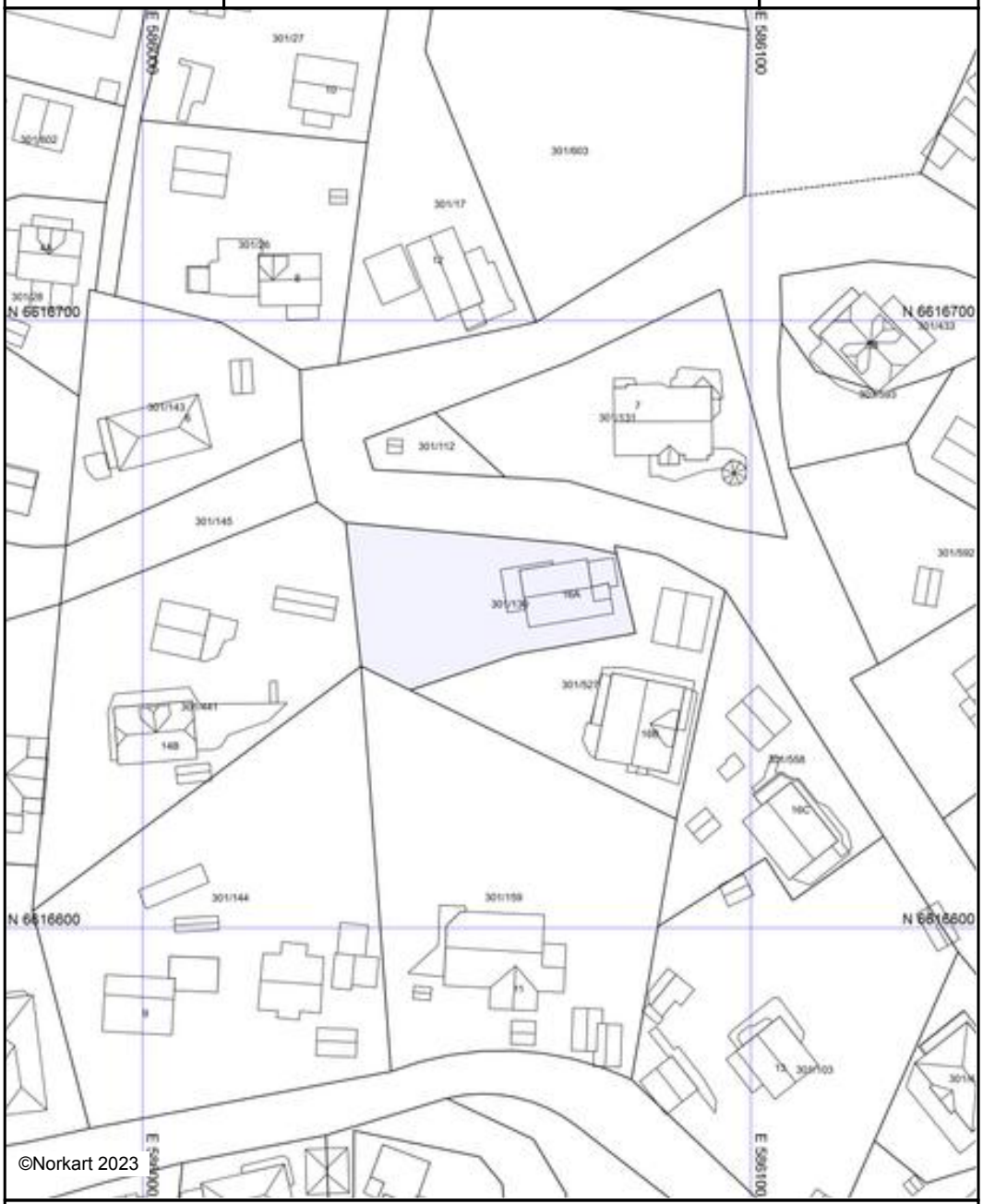
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 301/130
Adresse: Nedre Gunnaråsen 16A
Dato: 14.11.2023
Målestokk: 1:1000

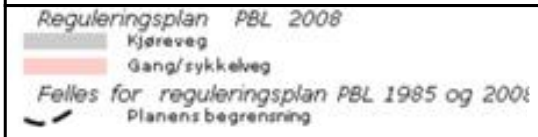
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Grunnkart

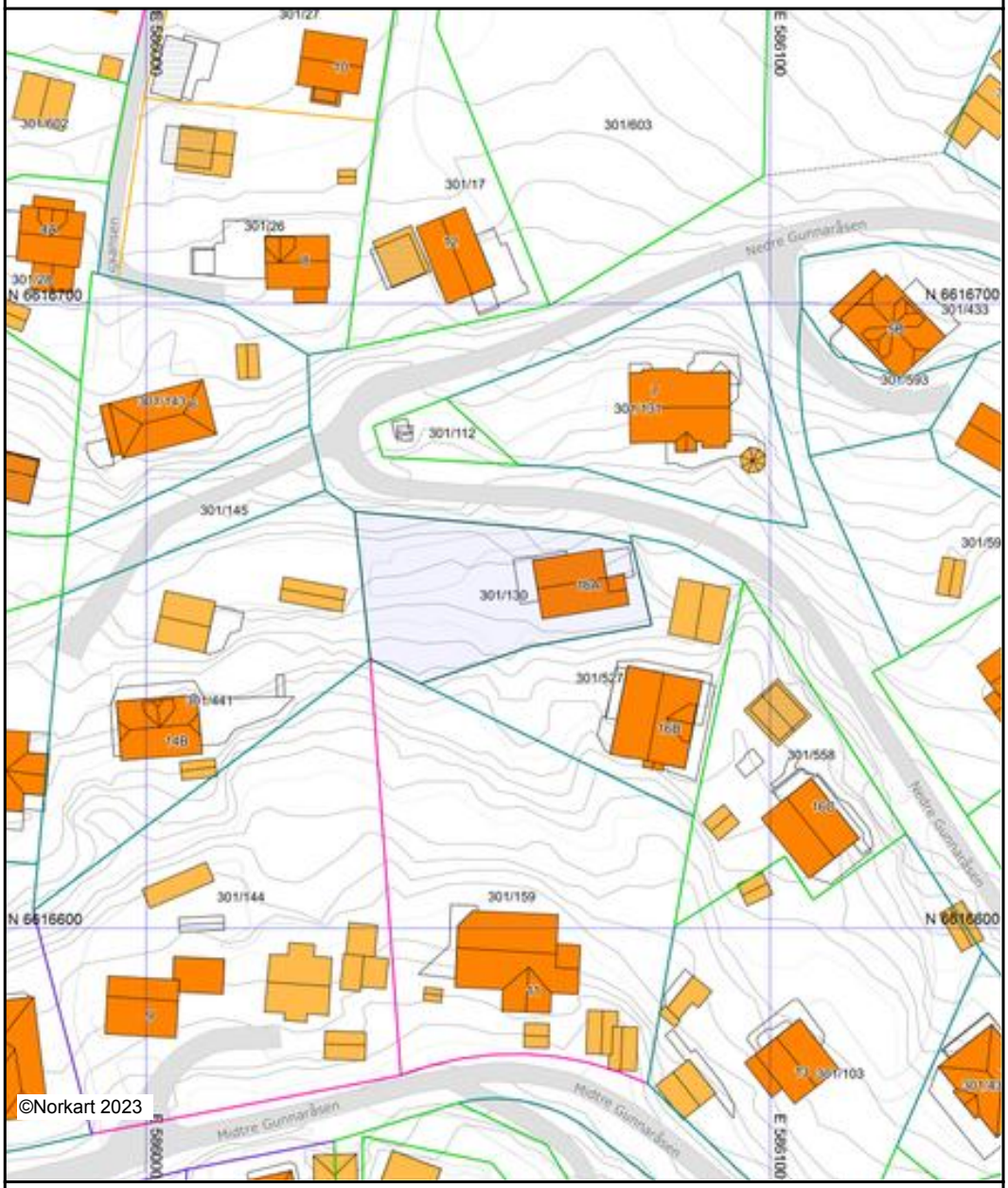
Asker kommune

Eiendom: 301/130
Adresse: Nedre Gunnaråsen 16A
Dato: 14.11.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

Ledningskart

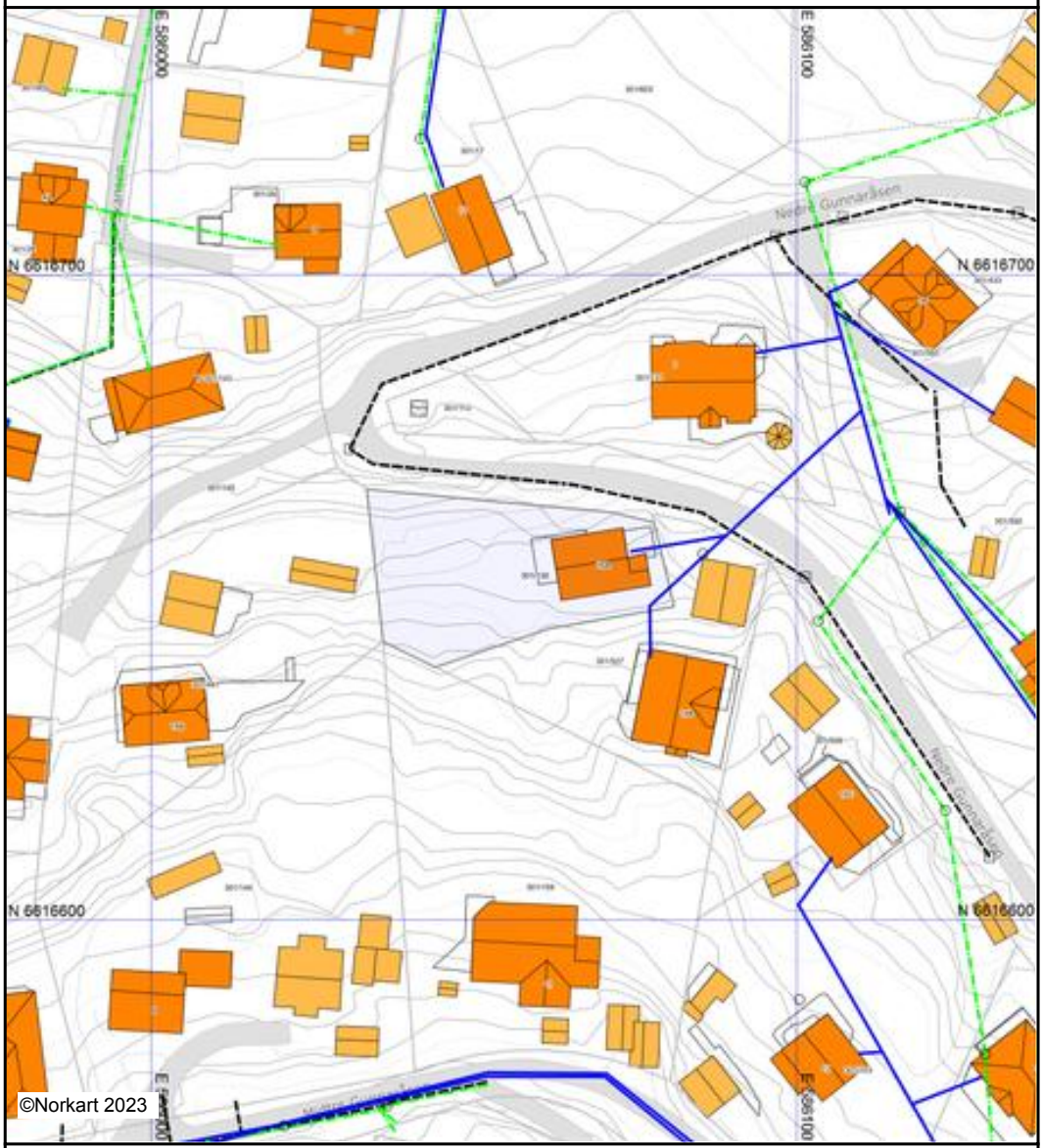
Eiendom: 301/130
Adresse: Nedre Gunnaråsen 16A
Dato: 14.11.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 14.11.2023

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2023

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

Kommunenr.	3025	**Gårdsnr.**	301	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Gunnaråsen 16A, 3475 SÆTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2022**
Avløp	638,40 kr
Feiing	338,00 kr
Renovasjon	4 749,50 kr
Vann	816,20 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 14.11.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**301**	Bnr:	**130**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Nedre Gunnaråsen 16A, 3475 SÆTRE**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 14.11.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**301**	Bnr:	**130**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Nedre Gunnaråsen 16A, 3475 SÆTRE**						

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

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

Vann/avløp

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

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

ARKITEKTKOMPANIET AS
Bragernes torg 1A
3017 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Hilde Gudbjørgsrud	2024/2452-29	301/130/0/0	24.11.2025

Delegasjonssak 2528/25

301/130 Nedre Gunnaråsen 16A - Ferdigattest - Støttemur og terrengendring

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 08.10.2025, og supplerende dokumentasjon mottatt 21.11.2025.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2024/2452. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Terje Blakstad
byggesaksbehandler

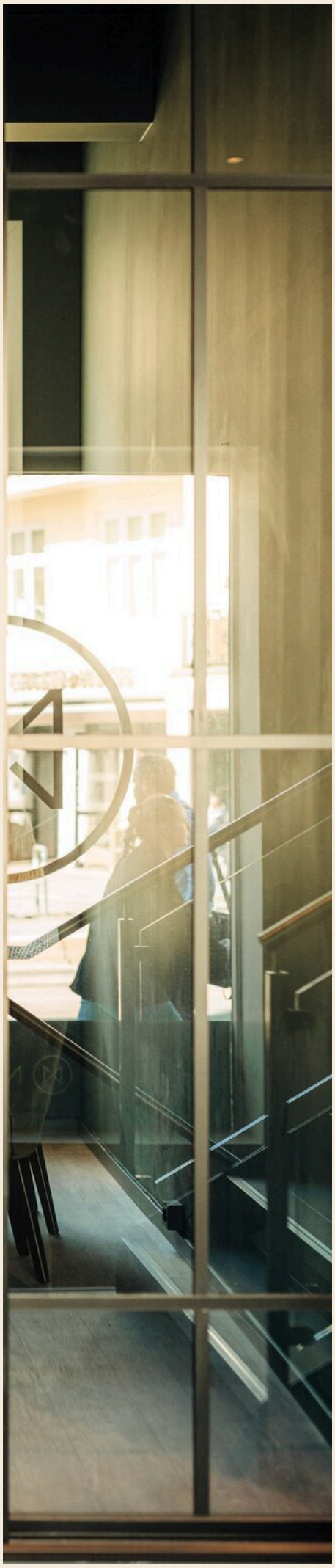
Dokumentet er elektronisk godkjent.

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

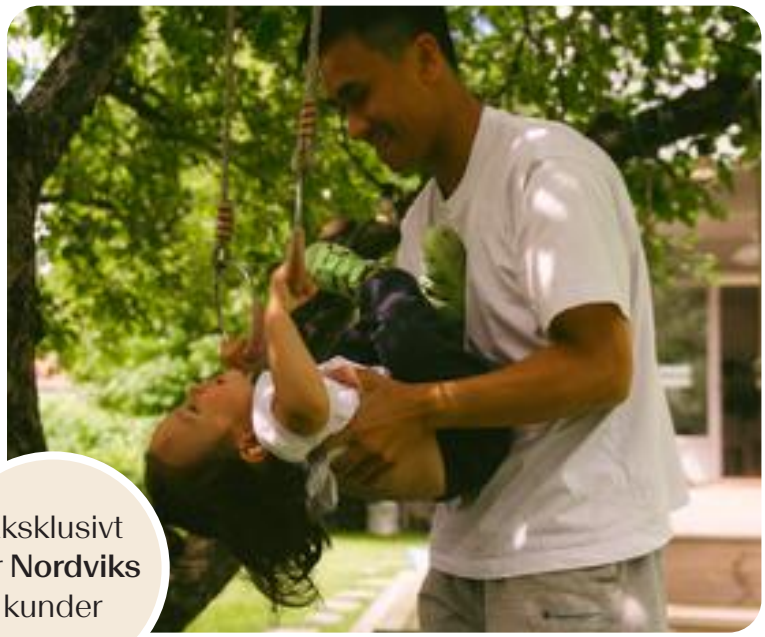


Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0184/23

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Gunnaråsen 16A 3475 SÆTRE
Matrikkel: Gnr 301, bnr 130 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Nadia Strand
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
n.strand@nordvikbolig.no
970 98 060



Baldur Snær Sveinsson
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: