Velkommen til visning!

ASKER Follestadveien 38

frem eiendomsmegling

Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Gårdsbruk
Eierform:	Selveier
Soverom:	5
BRA-i	182,0 m2
Total BRA	333,0 m2
Byggeår	1910
Tomt	14153

Frem
overlent
eiendoms
megling

Fred-Ivar Myrseth

Det å selge bolig er en av de viktigste avgjørelsene de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på og mange ting du trenger råd til. Jeg er utdannet eiendomsmegler og er medlem i Norges eiendomsmeglerforbund (MNEF). I 1987 begynte jeg å arbeide med megling og har siden 1988 arbeidet med hovedvekt på markedet i Asker, Røyken og Hurum.

Få andre meglere, som er etablert i dette området, har arbeidet så lenge med salg avbolig- og fritidsboliger.
Da jeg er bosatt i nærområdet kjenner jeg kommunen meget godt. Frem Eiendomsmegling vet at kunnskap om nærområdet er med på å selge eiendommen til potensielle kjøpere. Vi vil blant annet vite hvor skoler, barnehager og forretninger ligger og hvilke turmuligheter det er og mange andre ting det kan vi fortelle om. Når de potensielle kjøpere vet mye om objektet og nærområdene oppnås normalt også gode priser.

Om du vurderer å selge fast eiendom kan jeg love en engasjert megler som ønsker at kundene skal tenke tilbake på en god og vellykket salgsprosess.

ASKER - Småbruk sentralt i Asker. 2 boliger, låve, garasje og bod. 14 mål tomt. Egnet for bl.a. hestehold.

Adresse:	Follestadveien 38 3474 Asker
Eiendomstype:	Gårdsbruk (Selveier)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 182,0 kvm
	BRA-e: 151,0 kvm
	Total BRA: 333,0 kvm
Prisantydning:	5 500 000,- + omk
Megler:	Fred-Ivar Myrseth +4791785272
	Preben von Malchus +4799547700
Eier/Selger:	Bjørn Anders Hagen
Matrikkel:	GNR 255, BNR 17 i Asker kommune
Oppdragsnr.	8260151

STANDARD
Følgende bygninger er etablert på tomten; Bryggerhus, kårbolig, bod, låve og garasje.

Bygningsmassen er vedlikeholdt og oppgradert en del senere år og fremstår i all hovedsak bra. Det er tre og laminat på gulver, bad er fliselagte, det gjelder også gang i kårboligen. Malt panel på vegger og malte tak.

I begge boliger er det vedovn.

I selgers eiertid han han gjort følgende oppgraderinger;
- hele el- anlegget (så å si alt er nytt) på alle bygg på eiendommen.
- tak på kårboligen er byttet.
- de fleste vinduer på kårboligen er byttet.
- vann og kloakkrør på eiendommen er byttet. Vann frem til låven 32mm men ikke tilkoblet. Vann og kloakk inn i bod (som er innredet som hytte).
- taket på låven er byttet.
- bryggerhuset oppgradert nærmere dagens standard.
- oppgradert veien der denne går over bekken og videre inn til småbruket.

BYGGEMÅTE
Det er flere bygg på eiendommen.

Kårboligen:
Trolig fra 1800 tallet, men ukjent byggeår. Opprinnelig del av bygningen er oppført i laftet tømmerkonstruksjon fra byggeåret. Tilbygg/påbygg er utført i bindingsverkskonstruksjon. Ytterveggene er utvendig kledd med stående trekledning. Boligen har malte trevinduer med 2-lags energiglass, hovedsakelig fra 2017. Vinduene fremstår med normal standard og alderstilpasset tilstand. Taktekkingen er av betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nedløp og beslag metall. Takkonstruksjonen er utført med plater montert på sperrer. Taket ble lagt om for 7 år siden og da ble det også etterisolert.

Bryggerhus:
Byggeår 2016. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er benyttet original stein på tak (enkrummet). Renner og nedløp av stål. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Denne boligen var av svært dårlig forfatning da nåværende eier overtok, så den ble tatt ned og satt opp - og noe utvidet (ikke omsøkt). Bygningen har malt hovedytterdør med glass og malt balkongdør i tre og glass. Treplatting på mark. Støpt dekke under overbygg. SEFRAK registrert som interessegrad lav, men da gammel bygningsmasse er revet er ikke dette relevant mer. Se vedlegg til salgsoppgaven.

Garasje:
Garasje oppført i 1975, restaurert 2016 med utvendig panel og isolert og plateslått innvendig.
Saltak med plater på tak. Støpt dekke. Garasjeåpning bredde 4,4 m høyde 2,66 m. Elektrisk port.

Låve:
Låven er oppført i 1957 og er hovedsakelig oppført i tømmerkonstruksjoner med enkelte konstruksjoner av betong. Bygningen er fundamentert på støpte pilarer.

Bæresystemet består av tømmerbjelkelag med gulv av plank, samt enkelte områder med støpt dekke. Taket har saltaksform og er tekket med plater. Eier opplyser at taktekkingen ble oppgradert i 2016.

Bod:
Opprinnelig maskinhus/hytte som er restaurert til type anneks/kontor i 2016. Støpt plate på mark. Bindingsverksvegger med stående panel. Saltak tekket med betongstein. Uisolert ytterdør. Vinduer med 1 lags glass. Innvendige overflater besår av furugulv, panel tak og vegger. Flislagt bad med servant, dusj og toalett. Enkel kjøkkeninnredning. Tidligere har det vært en bod på samme grunnmur, men selger brukte grunnmuren og flyttet dit en gammel hytte. Innlagt vann og kloakk er ikke omsøkt og kjøper overtar ansvar for dette.

To boder ble tatt ned av eier ved hans overtagelse, da disse var i så dårlig stand.

AREALER
Totalt bruksareal: 333,0 m²
- BRA-i: 182,0 m²
- BRA-e: 151,0 m²
- BRA-b: m²

Kårbolig:
BRA i 1. etasje: 70 kvm BRA-i
BRA i 2. etasje: 48 kvm BRA-i
BRA i U-etasje: 11 kvm BRA-i

Bryggerhus:
1.etasje: 53 kvm BRA-i 16 kvm TBA

Låve:
1.etasje: 68 kvm BRA-e

Anneks:
1.etasje: 20 kvm BRA-e

Garasje:
1.etasje; 63 kvm BRA-e

INNHOLDSBESKRIVELSE
Kårbolig inneholder:
1.etasje - gang, bad, stue, kjøkken og 1 soverom.
2.etasje- trapperom, 2 soverom og stue.
Kjeller; Vaskerom og bod.

Bryggerhus inneholder: Gang, bod, 2 soverom, stue/kjøkken og bad.

Bod, brukes som hytte, og inneholder: Gang/kjøkken, 2 soverom og bad. (ikke omsøkt med beboelsesrom).

Stor garasje med god takhøyde.

Låve inneholder: Boder og lagringsrom.

OPPVARMING
I kårboligen er det vedovn i stue 1 og 2 etg.
Bryggerhus - ståplpipe med vedovn.

Varmekabler på bad, forøvrig elektrisk oppvarming.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER
TEKNISKE INSTALLASJONER - Kårbolig:
Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Eier opplyser at røropplegget ble byttet i 2017. Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser at røropplegget ble byttet i 2017. Boligen har naturlig ventilasjon. 200 liters varmtvannsbereder fra 1994 plassert i krypkjeller. Boligen har automatsikringer delvis skjult og åpent anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Bryggerhus:
Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er registrert innvendige avløpsrør av plast. Rørføringer utover synlige installasjoner i kjøkkenskapet er skjulte, og kan derfor ikke besiktiges. Naturlig ventilasjon. Det er installert benkebereder på ca. 116 liter fra 2016. Berederen er plassert og innbygget i kjøkkeninnredningen. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og er plassert i bod. Anlegget ble ikke funksjonstestet utover normal visuell besiktigelse.

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

TILSTANDSRAPPORT
TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kårbolig:
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert noe oppbøyninger på taket.

Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Innvendig - Overflater - gulv: Det er lagt laminatgulv på opprinnelige gulvkonstruksjoner fra byggeåret. Laminatgulvene ble ifølge eier lagt i 2017. Stue i 2. etasje har furugulv. Ved befaring ble det registrert noe knirk i gulvene samt enkelte skjevheter og nivåforskjeller. Forholdene vurderes å være aldersrelaterte og er ikke uvanlige i eldre bygninger med originale gulvkonstruksjoner.

Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
Boligen er over 100 år gammel, og det ble registrert knirk samt skjevheter i gulvene.

Slike forhold må påregnes i bygninger av denne alderen som følge av naturlige setninger og alderrelaterte deformasjoner i konstruksjonen.

Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, noe som indikerer at konstruksjonen er kommet langt i sin aldringsfase. Selv om pipen fortsatt kan være funksjonell, vil materialet over tid kunne få redusert motstandsevne mot fukt, temperatursvingninger og mekanisk påvirkning. Slitasje i overflater, fuger og murverk er typiske tegn ved eldre piper, og dette kan medføre økt risiko for at mindre skader utvikler seg uten at det er lett synlig i tidlig fase. Aldringen innebærer også at tidligere utført arbeid og materialstandard kan avvike fra dagens krav og forventninger til sikkerhet og teknisk tilstand.

Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Ved indikasjonsmåling av vegger ble det registrert forhøyede fuktverdier. Målingene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen, og årsaken til de forhøyede verdiene er ikke nærmere avklart ved befaringen. Rommet benyttes i dag som vaskerom og har eldre sluk i gulvet. Det er ikke registrert membran på gulv eller vegger, og rommet tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til våtrom. Det er registrert begrenset ventilasjon i rommet. For å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risikoen for fuktbelastning anbefales det å etablere mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Vaskerommet har egen utgang til terreng via eldre kjellerdør.

Forhøyede fuktverdier indikerer fuktpåvirkning og bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang. Manglende membran på gulv og vegger medfører økt risiko for fuktskader. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med elektrisk vifte. Ved fremtidig oppgradering bør rommet bygges opp i henhold til gjeldende krav og anbefalinger for våtrom.

Innvendig - Krypkjeller: TG 2 settes på bakgrunn av rommets alder og konstruksjonsmessige utførelse.

Innvendig - Innvendige dører: Innvendig har boligen malte profilerte dører. Det må påregnes justeringer av dørene.

Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det kan forekomme at det kommer inn mus i boligen

Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det er ikke synlig drenering rundt boligen, og alder, utførelse eller tilstand på eventuell drenering har derfor ikke vært mulig å verifisere ved befaring. Eventuell drenering er skjult under terreng. Vurderingen er basert på synlige forhold og registrerte observasjoner på befaringstidspunktet. På eldre bygninger må det generelt påregnes at dreneringsløsningen kan ha begrenset restlevetid sammenlignet med moderne utførelser.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: TG 2 settes på grunn av grunnmurens alder og konstruksjonsutførelse

Våtrom/ Etasje- Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Våtrom / Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom / Etasje - Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kjøkken / Etasje - Overflater og innredning: Kjøkkenet har en eldre innredning med normal aldersslitasje.
Innredningen fremstår ikke som moderne etter dagens standard, men det ble ikke registrert skader eller vesentlige funksjonsavvik ved befaringen. Det er observert noe bruksslitasje på overflater og nnredningsdetaljer, hvilket er normalt ut fra alder og bruk.

Bryggerhus:
TILSTANDSGRAD 2, TG2 : AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Taktekking: Det er benyttet original stein på tak, 1 krummet.

Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Innvendig - Overflater gulv: Det ble registrert noe svelling av på laminatgulv, langsgående skjøter
og på endene.
Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Våtrom /Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Våtrom / Etasje - Bad - Overflater gulv: Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
Våtrom / Etasje - Bad - Ventilasjon: • Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

LØSØRE OG TILBEHØR
Låven blir delvis tømt og tomten overtas slik den fremstår på visningen.

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

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

TOMTEN
14153,00 m^2 eiet tomt

Tomten er opparbeidet og beplantet, ca. 8 mål dyrket mark, naturtomt forøvrig.

Godt med plass rundt bygningene med store plenområder som innbyr til lek og aktiviteter. Stor delvis flat og skrående tomt. Noen bærbusker og frukttrær. Ypperlig for dyrking, beiting for dyr m.v. Det meste av tomten er åpen og enkel å holde vedlike. Kjøper må forvente at jorden skal holdes vedlike og drives. Deler av tomten er også inngjerdet og det beiter hester her innimellom.

Veier, biloppstillingsplasser og område mellom byggene er gruset.
Eier har selv måkt veien inn fra Follestadveien og inn til eiendommen.
Matrikkelkart viser noen usikre grenser slik at arealet kan avvike noe i forhold til det som fremkommer.

PARKERING
Parkering i garasje, samt oppstillingsplasser på egen tomt.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Landlig beliggende, dog sentralt i Asker kommune. Kort vei til skogen med flott turterreng, Ca. 5 minutters kjøring til Åros med forretning, apotek, frisør, lege m.v. RV134 går på oversiden av eiendommen. Solen kommer opp i 06 tiden på sommeren og går ned ca. kl. 20.30.

Selger opplever området som stille og rolig med liten trafikk. Noe hestehold i området, flotte turstier både på sommeren og vinteren. Oppkjørte skiløyper i området.

SKOLE OG BARNEHAGE
Barneskole i Åros, ungdomsskole i Slemmestad/Spikkestad og videregående skole i Røyken.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Område med spredt bebyggelse, i hovedsak eneboliger og småbruk.

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

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter utgjør 21 000 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, slamtømming, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

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

Estimert strømforbruk på alle bygg bortsett fra bryggerhuset som er leid ut, utgjorde ca kr. 27.500,- for 2025.
Årlig forsikringspremie kr. 15 000,- inkl. alle bygg på eiendommen.
Boligen er tilknyttet Altibox som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke. Dagens eier har betalt ca kr. 1.700,- pr mnd for dette. Det vil variere utifra hastighet og hvilen tv-pakke kjøper ønsker.

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

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP000887012

Årlig kostnad for bygningsmassen utgjør ca kr. 15.000,-.

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 019 120,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 4 076 478,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 137 500,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Boligkjøperforsikring kr 1,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige (1) kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 678 391,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

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

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

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

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Hovedhus
Byggetegninger fra kommunen datert 1965 viser at fasaden/tak er endret etter oppføring. Takvinkel er annerledes og et er annen romløsning i 2.etasje.

Våningshus.
Oppført på gammel grunnmur og tillagt ca 20 kvm (gang og soverom)

Fasadeendringer er iht. plan- og bygningsloven søknadspliktig. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Bod (brukes som hytte).
Hytte flyttet til opprinnelig gammel grunnmur for bod. Ca samme størrelse, men boden var ikke innredet som hytte. Burde vært omsøkt. Kjøper overtar ansvar for dette.

Garasje.
Ble søkt påbygd i 1977. Det fremkommer ikke klart fra tegninger om plan viser påbygd areal eller totalareal. Det er derfor usikkert på om bygget er godkjent eller ikke slik det fremstår. Kjøper overtar ansvar for dette.

REGULERING
Eiendommen er ikke regulert, men avsatt som LNRF areal i kommuneplanen. LNRF står for Landbruk, reindrift og gårdstilnyttet næringsvirksomhet.

Delareal 14153 kvm Nullvekst sør og 5232 kvm Bevaring kulturmiljø. Se vedlegg som følger salgsoppgaven.

VEI, VANN OG KLOAKK
Follestadveien er kommunal til du tar inn mot eiendommen, derfra er den privat. Se veistatuskart som følger salgsoppgaven.

Offentlig vann via private stikkledninger og kloakk til septiktank med spredegrøfter, kommunal tømming.

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 913087, tgl. 02.09.1908 - Erklæring/avtale
havnerett

Dnr. 913089, tgl. 02.09.1908 - Erklæring/avtale
havnerett

Dnr. 6782, tgl. 10.05.1994 - Jordskifte
Rettsbok fra Nedre Buskerud jordskifterett i sak nr.
2/1989 ang. grensegang etter jordskiftelovens kap. 11.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 3166, tgl. 06.03.1995 - Jordskifte
Rettsbok for Nedre Buskerud jordskifterett i sak nr. 2/1989
angående grensegang.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

UTLEIE
Boligen har egen utleiedel (kårbolig). Denne er meget gammel, men rehabilitert senere år. Det finnes ikke dokumenter i kommunen som viser at denne er godkjent, men dette er vanlig for eldre bygg og gårder hadde ofte kårbolig. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie. Leietaker er sagt opp med utflytting 1 november 2026.

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

EIENDOMMEN
Follestadveien 38
255/17/0/0 i Asker
Type bolig: Gårdsbruk

SELGER
Bjørn Anders Hagen

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 8260151
Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE
Kårbolig er utvidet noe mer enn det var opprinnelig, ikke omsøkt. Dette gjelder inngangsparti på ca. 20 kvm. Kårboligen var tilkoblet vann og kloakk tidligere, dette er oppgradert i forbindelse med rehabilitering, men ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvaret for dette.

Hovedhuset ble oppgradert med nytt tak, da ble takvinkel justert noe i forhold til opprinnelige tegninger fra 1965, dette er ikke omsøkt og kjøper overtar ansvar for dette.

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

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

-Egenerklæring
-Tilstandsrapport
-Kartutsnitt

-Kommunale opplysninger inkl. gårdskart
-Nabolagsprofil
-Servitutter

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

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

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

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

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

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside https://fremeiendomsmegling.no/8260151.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Oppstart - og tilrettelegging; som inkluderer; 18 500,00
Stor annonsepakke på Finn.no, : 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 11 149.
Samlet skal selger betale ca. kr. 128 814 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Nabolagsprofil

Follestadveien 38

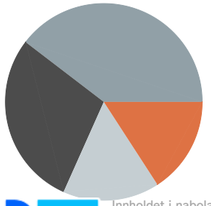
Offentlig transport

Krokodden Linje 261	4 min 3.7 km
Steinbruddet/Midtbygda skole Linje 81, 82, 83, 84, 85, 88, 89, 260	8 min 6 km
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	8 min 7.3 km
Røyken stasjon Linje L1	9 min 8.6 km
Bergholmen brygge Linje Drøbak - Oscarsborg - Berghol...	10 min 10 km

Skoler

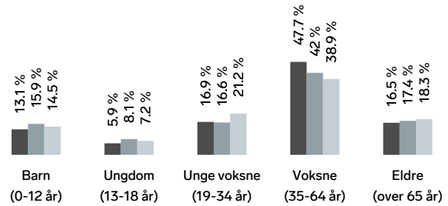
Midtbygda skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	8 min 7.3 km
Sætre skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	9 min 8.1 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 230 elever, 17 klasser	9 min 8.7 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	10 min 8.2 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 443 elever, 26 klasser	11 min 10 km
Røyken videregående skole 820 elever	11 min 7.5 km
Frogn videregående skole 426 elever	15 min 16.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Follestad	238	114
Kommune: Asker	96 088	39 586
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slingrebekken barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 6.2 km
Spiren barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 7.5 km
Ødegården Barnehagedrift (1-5 år) 88 barn	8 min 8.6 km

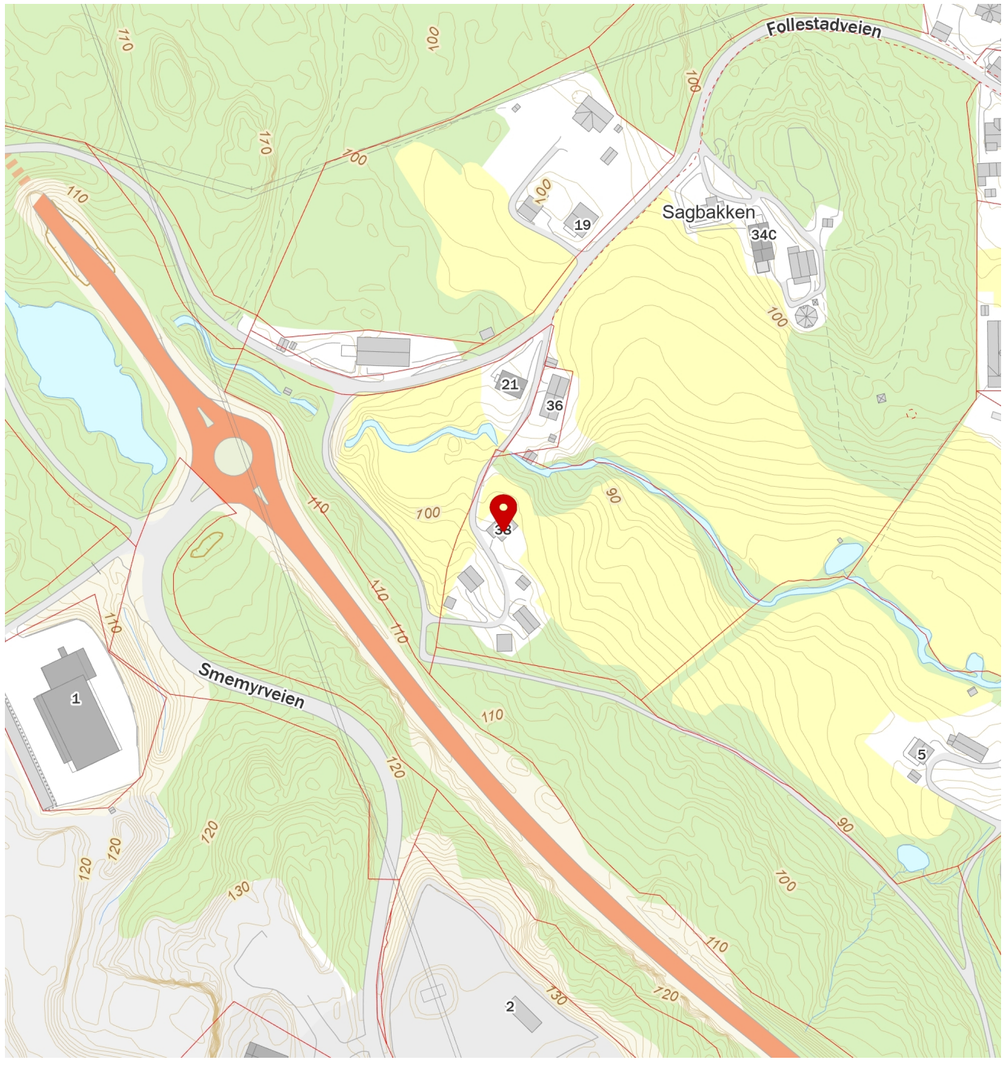
Dagligvare

Kiwi Sætre	7 min
Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	8 min 7.3 km

Sport

Krokodden nærmiljøanlegg Ballspill	4 min 3.6 km
Åros-banen Fotball	6 min 6.1 km
Trento Hurum/Røyken	6 min
Røykenbadet (treningssenter)	9 min

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



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

Tilstandsrapport

Enebolig

Follestadveien 38, 3474 ÅROS

ASKER kommune

gnr. 255, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 179 m²

Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18705-1375 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** MJ4614

Foretak: Geir Pedersen **Takstingeniør:** Geir Pedersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstøkonom og tømrermester Geir Pedersen

Rapportansvarlig

Geir Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
geir@takstokonom.no
948 29 028

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag metall.
Takkonstruksjonen er utført med plater montert på sperrer.
Undertak og deler av sperrekonstruksjonen er kontrollert via inspeksjonsluke i himling. Loftsrommet er ikke tilgjengelig for full befaring grunnet begrenset adkomst og utilstrekkelig fri høyde.
Vurderingen er derfor basert på de bygningsdelene som var synlige og tilgjengelige ved inspeksjonstidspunktet.
Opprinnelig del av bygningen er oppført i laftet tømmerkonstruksjon fra byggeåret. Tilbygg/påbygg er utført i bindingsverkskonstruksjon. Ytterveggene er utvendig kledd med stående trekledning.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags energiglass, hovedsakelig fra 2017. Vinduene fremstår med normal standard og alderstilpasset tilstand.
Det er imidlertid registrert enkelte eldre vinduer på soverom i 1. etasje og i stue, datert 1977. Disse vinduene har oppnådd en høy alder og vurderes med tilstandsgrad TG 2 på grunn av forventet slitasje og begrenset restlevetid.

INNVENDIG Gå til side

Fliser i gang, laminat og malt furuplank i resterende tørre rom.
Veggene har trepanel, malte flater og mdf. Innvendige tak har malte flater, trepanel
trekonstruksjon og stubbloftkonstruksjon.
Pipe i teglstein.
Vedovn i stue 1 og 2 etg.
Gulvet er av betong. Veggene har betongstein. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.
Plassbygget trapp i tre fra byggeår.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 2010
Fliser på vegg og malt himling.
Flislagt gulv med elektrisk varmekabler.
Det ble målt 25 mm fall fra flis ved terskel til sluk.
Takstmann har tatt utgangspunktet at membran stopper overkant flis siden det ikke er synlig oppkant ved terskel.
Plastsluk med synlig mansjett klemt i slukring.
Innredning med helstøpt servant. Dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.
Elektrisk vifte
Hulltaking er ikke foretatt som følge av konstruksjonens oppbygning. Veggene består av synlige tømmervegger og øvrige yttervegger uten egnede steder for inngrep uten å påføre unødig skade på bygningsdelene. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige inspeksjonsmuligheter.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og laminert benkeplate med dobbel stålkum.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Eier opplyser at røropplegget ble byttet i 2017.
Det er avløpsrør av plast.
Eier opplyser at røropplegget ble byttet i 2017.
Boligen har naturlig ventilasjon.
200 liters varmtvannsbereder fra 1994 plassert i krypkjeller.
Boligen har automatsikringer delvis skjult og åpent anlegg.
Eier opplyser at det elektriske anlegget er byttet i 2017.

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ingen synlig drennering.
Bygningen har grunnmur av stein
Boligen er etablert i et lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med hage og parkeringsareal.
Septiktank

Våningshus - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Det er benyttet original stein på tak, 1 krummet
Renner og nedløp av stål.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass
Bygningen har malt hovedytterdør med glass og malt balkongdør i tre og glass.
Det ble registrert at håndvrider på balkong dør var noe løs, den må festes eller byttes.
Treplatting på mark.
Støpt dekke under overbygg.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv i tørre rom.
Betongdekke med sluk i bod.
Mdf panelplater og panel på vegger, panel i himling.
Ståplpipe med vedovn.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 2010
Fliser på vegg og panel i tak
Fliser på gulv med elektrisk varmekabler.
Det ble målt ca 30 mm fall fra flis ved terskel til sluk.
Takstmann har tatt utgangpunktet at membran ligger overkant flis, siden man ikke kan se membranoppkant ved terskel.
Våtrommet er utstyrt med plastsluk. Ved inspeksjon ble det registrert synlig membranmansjett i sluket, klemt i slukring, noe som er i tråd med anerkjent utførelsespraksis for tilkobling mellom

Follestadveien 38, 3474 ÅROS
Gnr 255 - Bnr 17
3203 ASKER

Geir Pedersen
Barlindveien 20
3440 RØYKEN

Beskrivelse av eiendommen

membran og sluk.
Takstmannen har imidlertid ikke fått fremlagt dokumentasjon på utførelsen og er ikke kjent med hvilken type membran som er benyttet i våtrommet. Membranens utstrekning, oppbygning og utførelse for øvrig har derfor ikke vært mulig å verifisere uten destruktive inngrep.
Baderomsinnredning, gulvmontert toalett og dusjhjørne.
Elektrisk vifte
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med porselen servant.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kopper og plast.
Det er registrert innvendige avløpsrør av plast. Rørføringer utover synlige installasjoner i kjøkkenskapet er skjulte, og kan derfor ikke besiktiges
Naturlig ventilasjon
Det er installert benkebereder på ca. 116 liter fra 2016. Berederen er plassert og innbygget i kjøkkeninnredningen.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og er plassert i bod.
Anlegget ble ikke funksjonstestet utover normal visuell besiktigelse.
Det anbefales at tilgjengelig dokumentasjon, herunder kursfortegnelse og samsvarserklæringer, oppbevares sammen med elanlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Det er ikke observert synlig drenering rundt bygningen. Boligen er plassert på en høyde med skrånende terreng i bakkant, noe som normalt bidrar til å lede overflatevann bort fra bygningen.

Det ble ikke registrert symptomer på fuktproblemer eller forhold som indikerer svikt i grunnkonstruksjonen ved befaringen.
• Da dreneringen er skjult, er det ikke mulig å verifisere utførelse, tilstand eller omfang.
• Det anbefales å sørge for at terrenget opprettholder fall bort fra bygningen og at overvann ledes kontrollert bort fra konstruksjonen.
• Jevnlig kontroll av overflatevannshåndtering anbefales for å redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnkonstruksjonen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er innhentet opplysninger fra kommunen.
Tegningsmateriale foreligger ikke ut over det som fremkommer av plankart og øvrige tilgjengelige arkivopplysninger.
Manglende tegninger begrenser muligheten for å verifisere opprinnelig utførelse, planløsning og eventuelle bygningsmessige endringer.

Låve

• Det foreligger ikke tegninger

Det er innhentet opplysninger fra kommunen.
Tegningsmateriale foreligger ikke ut over det som fremkommer av plankart og øvrige tilgjengelige arkivopplysninger.
Manglende tegninger begrenser muligheten for å verifisere opprinnelig utførelse, planløsning og eventuelle bygningsmessige endringer.

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Det er innhentet opplysninger fra kommunen.
Tegningsmateriale foreligger ikke ut over det som fremkommer av plankart og øvrige tilgjengelige arkivopplysninger.
Manglende tegninger begrenser muligheten for å verifisere opprinnelig utførelse, planløsning og eventuelle bygningsmessige endringer.

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Våningshus

• Det foreligger ikke tegninger

Det opplyses at boligen er gjenoppført på eksisterende grunnmur etter tidligere bygning. I forbindelse med gjenoppføringen er bygningen også utvidet utover opprinnelig bygningsmasse.
Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon som viser at utvidelsen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller annen dokumentasjon som bekrefter at arbeidene er avsluttet i henhold til offentlige krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader

- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Våningshus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Follestadveien 38, 3474 ÅROS
Gnr 255 - Bnr 17
3203 ASKER

Geir Pedersen
Barlindveien 20
3440 RØYKEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1910

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner

Vedlikehold
Det må alltid påregnes vedlikeholdsbehov/modernisering på eldre bygninger.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg/påbygg	Eier opplyser at boligen ble påbygget rundt 1970.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

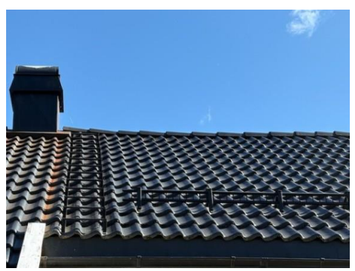
Beskrivelse
Taktekkingen er av betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Nedløp og beslag metall.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

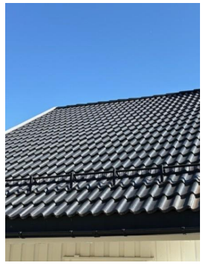
Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført med plater montert på sperrer. Undertak og deler av sperrekonstruksjonen er kontrollert via inspeksjonsluke i himling. Loftsrommet er ikke tilgjengelig for full befaring grunnet begrenset adkomst og utilstrekkelig fri høyde. Vurderingen er derfor basert på de bygningsdelene som var synlige og tilgjengelige ved inspeksjonstidspunktet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe oppbøyninger på taket.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet bør holdes under observasjon.

Fuktmåling av undertak, ikke utslag på fukt.



Registrert oppbøyning på tak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Opprinnelig del av bygningen er oppført i laftet tømmerkonstruksjon fra byggeåret. Tilbygg/påbygg er utført i bindingsverkskonstruksjon. Ytterveggene er utvendig kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
Mangelfull lufting kan over tid føre til oppfukting av trekonstruksjonen bak kledningen, med økt risiko for råte, soppdannelse og redusert levetid på materialene. Fukt kan også bli stående i nedre del av konstruksjonen og gi skjulte skader som kan utvikle seg uten synlige tegn utvendig. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant ved å sikre åpninger for ventilasjon, for eksempel ved å fjerne hindringer eller montere egnet luftespalte med insektsnett. Det bør også kontrolleres at terrenget ikke ligger for høyt opp mot kledningen, samt at løsningen gir god drenering og uttørking. Videre anbefales det å følge med på området for å avdekke eventuell fuktutvikling.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags energiglass, hovedsakelig fra 2017. Vinduene fremstår med normal standard og alderstilpasset tilstand.
Det er imidlertid registrert enkelte eldre vinduer på soverom i 1. etasje og i stue, datert 1977. Disse vinduene har oppnådd en høy alder og vurderes med tilstandsgrad TG 2 på grunn av forventet slitasje og begrenset restlevetid.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Fliser i gang, laminat og malt furuplank i resterende tørre rom.

Vurdering av avvik:
• Det er lagt laminatgulv på opprinnelige gulvkonstruksjoner fra byggeåret. Laminatgulvene ble ifølge eier lagt i 2017. Stue i 2. etasje har furugulv.
Ved befaring ble det registrert noe knirk i gulvene samt enkelte skjevheter og nivåforskjeller. Forholdene vurderes å være aldersrelaterte og er ikke uvanlige i eldre bygninger med originale gulvkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Registrert knirk og skjevheter anses som normale alders- og bruksrelaterte forhold.
Det anbefales ingen umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold, med mindre forholdene øker i omfang eller medfører funksjonsmessige utfordringer.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har trepanel, malte flater og mdf. Innvendige tak har malte flater, trepanel

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
trekonstruksjon og stubbloftkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
• Boligen er over 100 år gammel, og det ble registrert knirk samt skjevheter i gulvene. Slike forhold må påregnes i bygninger av denne alderen som følge av naturlige setninger og alderrelaterte deformasjoner i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe i teglstein.
Vedovn i stue 1 og 2 etg.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, noe som indikerer at konstruksjonen er kommet langt i sin aldringsfase.
Selv om pipen fortsatt kan være funksjonell, vil materialet over tid kunne få redusert motstandsevne mot fukt, temperatursvingninger og mekanisk
påvirkning. Slitasje i overflater, fuger og murverk er typiske tegn ved eldre piper, og dette kan medføre økt risiko for at mindre skader utvikler seg uten at
det er lett synlig i tidlig fase. Aldringen innebærer også at tidligere utført arbeid og materialstandard kan avvike fra dagens krav og forventninger til
sikkerhet og teknisk tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen av at pipen har passert store deler av sin forventede brukstid er økt risiko for svekket konstruksjon, redusert tetthet og mulige lekkasjer i
fuger eller murverk. Dette kan på sikt føre til fuktinntrengning, avskalling, oppsprekking eller i verste fall svekkelse som påvirker brannsikkerheten dersom
pipen brukes til fyring. Tiltak bør omfatte jevnlig kontroll av pipen, gjerne ved kvalifisert fagperson eller feiertjeneste, med vurdering av om fuger,
overflater eller murverk trenger reparasjon. Dersom det observeres tegn til nedbrytning eller funksjonssvekkelse, bør rehabilitering eller utskifting av
innvendig rør/foring vurderes for å sikre trygg og varig bruk

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betongstein. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Ved indikasjonsmåling av vegger ble det registrert forhøyede fuktverdier. Målingene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen, og årsaken til de forhøyede verdiene er ikke nærmere avklart ved befaringen.
Rommet benyttes i dag som vaskerom og har eldre sluk i gulvet. Det er ikke registrert membran på gulv eller vegger, og rommet tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til våtrom. Manglende fuktsikring, kombinert med registrerte fuktutslag, medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Det er registrert begrenset ventilasjon i rommet. For å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risikoen for fuktbelastning anbefales det å etablere mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte.
Vaskerommet har egen utgang til terreng via eldre kjellerdør.

• Forhøyede fuktverdier indikerer fuktpåvirkning og bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang.
Manglende membran på gulv og vegger medfører økt risiko for fuktskader.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.
Ved fremtidig oppgradering bør rommet bygges opp i henhold til gjeldende krav og anbefalinger for våtrom.

TG 2 Krypkjeller

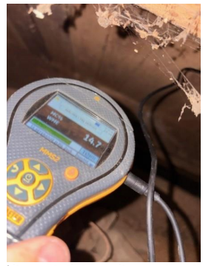
Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.

Vurdering av avvik:

• TG 2 settes på bakgrunn av rommets alder og konstruksjonsmessige utførelse

Bildet viser stubbloft og terreng under 1 etg.



Det ble foretatt fuktmålinger i tilgjengelige og inspiserbare områder uten at det ble registrert unormalt forhøyede fuktverdier.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygget trapp i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

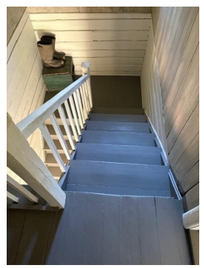
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Det må påregnes justeringer av dørene.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det kan forekomme at det kommer inn mus i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Dette er ett eldre hus med grunnmur av stein samt eldre fasade så tiltaket må være og sette ut musefeller samt prøve og finne innkomsten og få tett dette.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 2010

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Eier opplyser at badet er oppført av Tømrermester Bjørn Kristian Leitås.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt himling.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk varmekabler.
Det ble målt 25 mm fall fra flis ved terskel til sluk.
Takstmann har tatt utgangspunktet at membran stopper overkant flis siden det ikke er synlig oppkant ved terskel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig mansjett klemt i slukring.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Bildet viser tydleig mansjett klemt i slukring.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med helstøpt servant. Dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

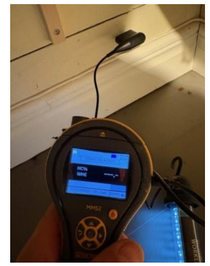
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt som følge av konstruksjonens oppbygning. Veggene består av synlige tømmervegger og øvrige yttervegger uten egnede steder for inngrep uten å påføre unødig skade på bygningsdelene. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige inspeksjonsmuligheter.



Søk etter fukt på baksiden av dusjsonen, ingen unormale verdier er målt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og laminert benkeplate med dobbel stålkum.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har en eldre innredning med normal aldersslitasje. Innredningen fremstår ikke som moderne etter dagens standard, men det ble ikke registrert skader eller vesentlige funksjonsavvik ved befaringen. Det er observert noe bruksslitasje på overflater og innredningsdetaljer, hvilket er normalt ut fra alder og bruk.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Follestadveien 38, 3474 ÅROS
Gnr 255 - Bnr 17
3203 ASKER

Geir Pedersen
Barlindveien 20
3440 RØYKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Eier opplyser at røropplegget ble byttet i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Eier opplyser at røropplegget ble byttet i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder fra 1994 plassert i krypkjeller.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Bereder fra 1994

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer delvis skjult og åpent anlegg.
Eier opplyser at det elektriske anlegget er byttet i 2017.

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen synlig drennering.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig drenering rundt boligen, og alder, utførelse eller tilstand på eventuell drenering har derfor ikke vært mulig å verifisere ved befaring. Eventuell drenering er skjult under terreng.
Vurderingen er basert på synlige forhold og registrerte observasjoner på befaringstidspunktet. På eldre bygninger må det generelt påregnes at dreneringsløsningen kan ha begrenset restlevetid sammenlignet med moderne utførelser.

Konsekvens/tiltak

• TG 2 settes på grunn av grunnmurens alder og konstruksjonsutførelse. Bygningsdelen er over 100 år gammel, og det er ikke dokumentert eller synliggjort dreneringsløsninger som tilfredsstiller dagens standard. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger registrerte skader, gir alder og konstruksjon grunn til økt oppmerksomhet og overvåking med hensyn til fremtidig fuktpåvirkning.

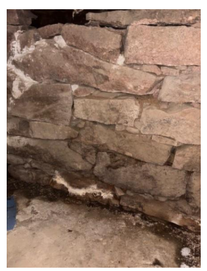
TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av stein

Vurdering av avvik:

• TG 2 settes på grunn av grunnmurens alder og konstruksjonsutførelse.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er etablert i et lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med hage og parkeringsareal.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
2016

Tilbygg / modernisering		
2016	Oppbygging.	Våningshus fra tidlig 1900 tallet som ble revet og bygget opp igjen på eksisterende grunnmur.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er benyttet original stein på tak, 1 krummet

Vurdering av avvik:

• Denne type stein er ikke vanntett samt den er svert porøs og knekker fort.

Konsekvens/tiltak

• Taktekningen består av eldre takstein. Det må påregnes at enkelte stein kan sprekke eller få frostskader som følge av vær- og klimabelastninger gjennom vinterhalvåret. Takstmann anbefaler å skifte ut stein til ny betongstein for å opprettholde takets funksjon og hindre unødvendig fuktbelastning på undertaket.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp av stål.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

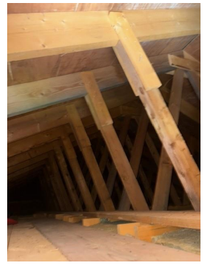
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glass og malt balkongdør i tre og glass.
Det ble registrert at håndvrider på balkong dør var noe løs, den må festes eller byttes.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Treplatting på mark.
Støpt dekke under overbygg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat på gulv i tørre rom.
Betongdekke med sluk i bod.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert noe svelling av på laminatgulv, langsgående skjøter og på endene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Mdf panelplater og panel på vegger, panel i himling.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ståplpipe med vedovn.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 2010

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og panel i tak

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med elektrisk varmekabler.
Det ble målt ca 30 mm fall fra flis ved terskel til sluk.
Takstmann har tatt utgangpunktet at membran ligger overkant flis, siden man ikke kan se membranoppkant ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med plastsluk. Ved inspeksjon ble det registrert synlig membranmansjett i sluket, klemt i slukring, noe som er i tråd med anerkjent utførelsespraksis for tilkobling mellom membran og sluk. Takstmannen har imidlertid ikke fått fremlagt dokumentasjon på utførelsen og er ikke kjent med hvilken type membran som er benyttet i våtrommet. Membranens utstrekning, oppbygning og utførelse for øvrig har derfor ikke vært mulig å verifisere uten destruktive inngrep.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, gulvmontert toalett og dusjhjørne.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale verdier.

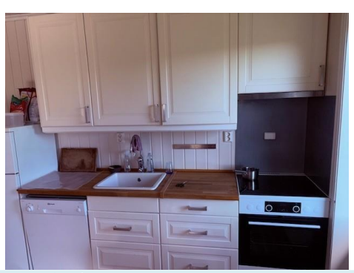
KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med porselen servant.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

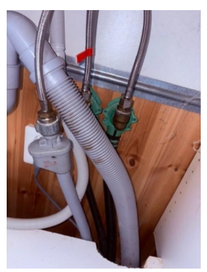
Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

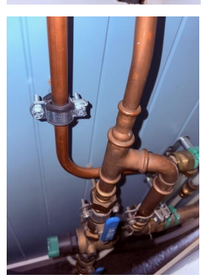
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kopper og plast.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er registrert innvendige avløpsrør av plast. Rørføringer utover synlige installasjoner i kjøkkenskapet er skjulte, og kan derfor ikke besiktiges

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Boligen er ventilert ved naturlig ventilasjon. Det er ikke registrert balansert ventilasjonsanlegg. Bygningen er oppført i 2016, og ventilasjonsløsningen avviker fra det som normalt er forventet i nyere boliger. Det anbefales nærmere undersøkelser av ventilasjonsløsningen og om denne er i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere kontroll av ventilasjonsløsningen. Oppgradering til mekanisk ventilasjon bør vurderes for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og inneklima.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er installert benkebereder på ca. 116 liter fra 2016. Berederen er plassert og innbygget i kjøkkeninnredningen.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og er plassert i bod. Anlegget ble ikke funksjonstestet utover normal visuell besiktigelse. Det anbefales at tilgjengelig dokumentasjon, herunder kursfortegnelse og samsvarserklæringer, oppbevares sammen med elanlegget.

Det manglet kursfortegnelse i skap.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Det er ikke observert synlig drenering rundt bygningen. Boligen er plassert på en høyde med skrånende terreng i bakkant, noe som normalt bidrar til å lede overflatevann bort fra bygningen.

Det ble ikke registrert symptomer på fuktproblemer eller forhold som indikerer svikt i grunnkonstruksjonen ved befaringen.
• Da dreneringen er skjult, er det ikke mulig å verifisere utførelse, tilstand eller omfang.
• Det anbefales å sørge for at terrenget opprettholder fall bort fra bygningen og at overvann ledes kontrollert bort fra konstruksjonen.
• Jevnlig kontroll av overflatevannshåndtering anbefales for å redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnkonstruksjonen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1975

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført i 1975 restaurert 2016 med utvendig panel og isolert og plateslått innvendig.
Saltak med plater på tak.
Støpt dekke.
Garasjeåpning bredde 4,4 m høyde 2,66 m. Elektrisk port.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Låve

Anvendelse

Byggeår
1957

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Låven er oppført i 1975 og er hovedsakelig oppført i tømmerkonstruksjoner med enkelte konstruksjoner av betong. Bygningen er fundamentert på støpte pilarer. Bæresystemet består av tømmerbjelkelag med gulv av plank, samt enkelte områder med støpt dekke. Taket har saltaksform og er tekket med plater.
Eier opplyser at taktekningen ble oppgradert i 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og vurderingen er basert på opplysninger gitt av eier og visuelle observasjoner ved befaringen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Anneks

Anvendelse

Byggeår
1957

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Opprinnelig maskinhus som er resturert til type anneks/kontor i 2016.
Støpt plate på mark.
Bindingsverksvegger med stående panel. Saltak tekket med betongstein.
Uisolert ytterdør
Vinduer med 1 lags glass.
Innvendige overflater besår av furugulv, panel tak og vegger.
Flislagt bad med servant, dusj og toalett.
Enkel kjøkkeninnredning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

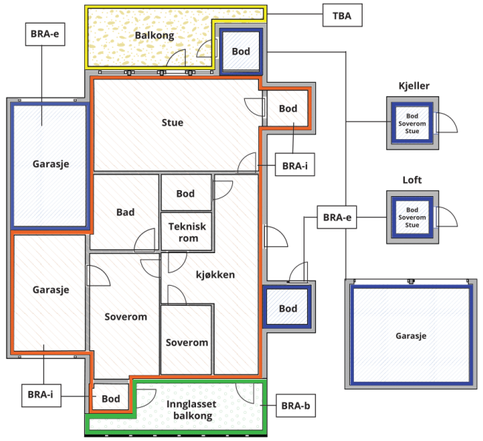
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller inndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		63		63	
SUM		**63**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er innhentet opplysninger fra kommunen. Tegningsmateriale foreligger ikke ut over det som fremkommer av plankart og øvrige tilgjengelige arkivopplysninger.
Manglende tegninger begrenser muligheten for å verifisere opprinnelig utførelse, planløsning og eventuelle bygningsmessige endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		68		68	
SUM		**68**			
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Boder og lagring		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er innhentet opplysninger fra kommunen. Tegningsmateriale foreligger ikke ut over det som fremkommer av plankart og øvrige tilgjengelige arkivopplysninger.
Manglende tegninger begrenser muligheten for å verifisere opprinnelig utførelse, planløsning og eventuelle bygningsmessige endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang / kjøkken, kontor, kontor 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er innhentet opplysninger fra kommunen. Tegningsmateriale foreligger ikke ut over det som fremkommer av plankart og øvrige tilgjengelige arkivopplysninger.
Manglende tegninger begrenser muligheten for å verifisere opprinnelig utførelse, planløsning og eventuelle bygningsmessige endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	70			70	
Etasje 2	45			45	
Kjeller	11			11	
SUM	**126**				
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, stue, kjøkken, soverom		
Etasje 2	Trapperom, soverom, soverom 2, stue		
Kjeller	Annet rom med sluk		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	53			53	16
SUM	**53**				**16**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det opplyses at boligen er gjenoppført på eksisterende grunnmur etter tidligere bygning. I forbindelse med gjenoppføringen er bygningen også utvidet utover opprinnelig bygningsmasse.
Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon som viser at utvidelsen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller annen dokumentasjon som bekrefter at arbeidene er avsluttet i henhold til offentlige krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Geir Pedersen	Takstingeniør
	Bjørn Anders Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	255	17		0	14152.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Follestadveien 38

Hjemmelshaver
Hagen Bjørn Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til med flotte turmuligheter i nærmiljø blant annet kyststi både mot Sætre og Slemmestad, turløyper/skiløyper i skogsterreng. Badestrand nede ved sjøen.
Frydenlund barneskole og barnehage ligger ved Årosfjellet.
Åros sentrum kan tilby blant annet- matbutikk, lege, tannlege og frisør. Bussforbindelse til både Drammen og Oslo.

Adkomstvei
Privat vei

Tilknytning vann
Offentlig vann via privat stikkledning

Tilknytning avløp
Septik med spredning i grunn.

Regulering
I hht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til LNF.

Om tomten
Tomten er opparbeidet og beplantet, ca. 8 mål dyrket mark, naturtomt forøvrig. Godt med plass rundt bygningene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	
2	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknikske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Frem Eiendomsmegling AS,
avd. Røyken

Gjensidige

Egenerklæring

Follestadveien 38, 3474 ÅROS

01 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Follestadveien 38	Follestadveien 38	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

5 år

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 000887012

Informasjon om selger

Selger

Hagen, Bjørn Anders

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet tak

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørn Kristian Leitås

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet alt det elektriske anlegget

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrotjenester a/s

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet bunnledning

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lars Elnes

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Noe mus

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 49555934

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Bjørn Anders Hagen	2026-08-01

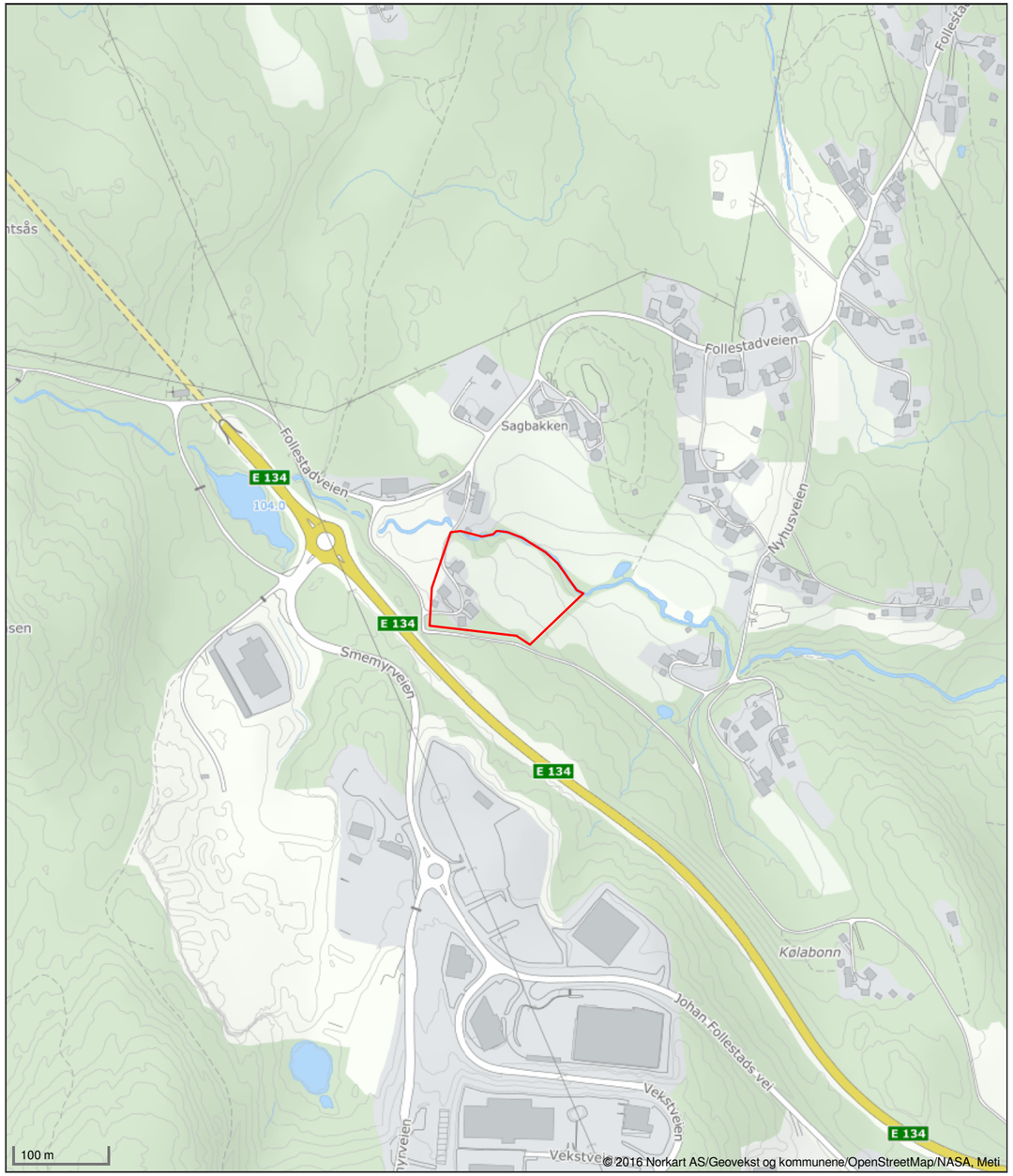
Identification

Bjørn Anders Hagen

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

Utskriftsdato: 29.07.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 255/17//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 255, Bruksnr 17	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Follestadveien 38, gatenr 21084	**Grunnkrets:**	1804	Follestad
	3474 Åros	**Valgkrets:**	14	Sætre
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070502	Åros

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Sagbakken Vestre	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.03.1908	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	14 152,7 kvm	**Skyld:**	0,12		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/255/17	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/255/17	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	19.08.2015	Berørt	3203/255/16	0,0
	Matrikkelført:	19.08.2015	Berørt	3203/255/17	0,0
Jordskifte	Forretning:	29.01.2015	Berørt	0627/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	15.05.2015	Berørt	3203/254/1	0,0
			Berørt	3203/255/1	0,0
			Berørt	3203/255/8	0,0
			Berørt	3203/255/15	0,0
			Berørt	3203/255/17	0,0
			Berørt	3203/255/22	0,0
			Berørt	3203/255/30	0,0
			Berørt	3203/255/33	0,0
			Berørt	3203/255/34	0,0
			Berørt	3203/255/37	0,0
			Berørt	3203/255/42	0,0
			Berørt	3203/255/44	0,0
			Berørt	3203/255/46	0,0
			Berørt	3203/255/48	0,0
			Berørt	3203/255/51	0,0
			Berørt	3203/255/61	0,0
			Berørt	3203/255/92	0,0
			Berørt	3203/255/93	0,0
			Berørt	3203/255/97	0,0
			Berørt	3203/255/98	0,0
			Berørt	3203/255/102	0,0
			Berørt	3203/255/111	0,0
			Berørt	3203/255/112	0,0
			Berørt	3203/255/113	0,0
			Berørt	3203/255/115	0,0
			Berørt	3203/255/118	0,0
			Berørt	3203/255/122	0,0
			Berørt	3203/255/125	0,0
			Berørt	3203/255/130	0,0
			Berørt	3203/255/134	0,0
			Berørt	3203/255/138	0,0
			Berørt	3203/255/139	0,0
			Berørt	3203/255/142	0,0
			Berørt	3203/255/148	0,0
			Berørt	3203/255/149	0,0
			Berørt	3203/290/2	0,0
Skyldeling	Forretning:	04.03.1908	Avgiver	3203/255/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/255/17	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 7: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Follestadveien 38	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	160991399			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 7: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	140445991			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	627 18 39	Bryggerhus, Sagbakken Vestre, Follestad.	1875-1899
Nåværende funksjon:		Står tomt/gjesterom	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Dør tettet igjen 1970, vindu skiftet samtidig	

Bygning 3 av 7: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	160991410			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 7: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	160991437			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 7: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	160991402			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 7: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	160991445			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 7: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	161064416			Antall etasjer:	

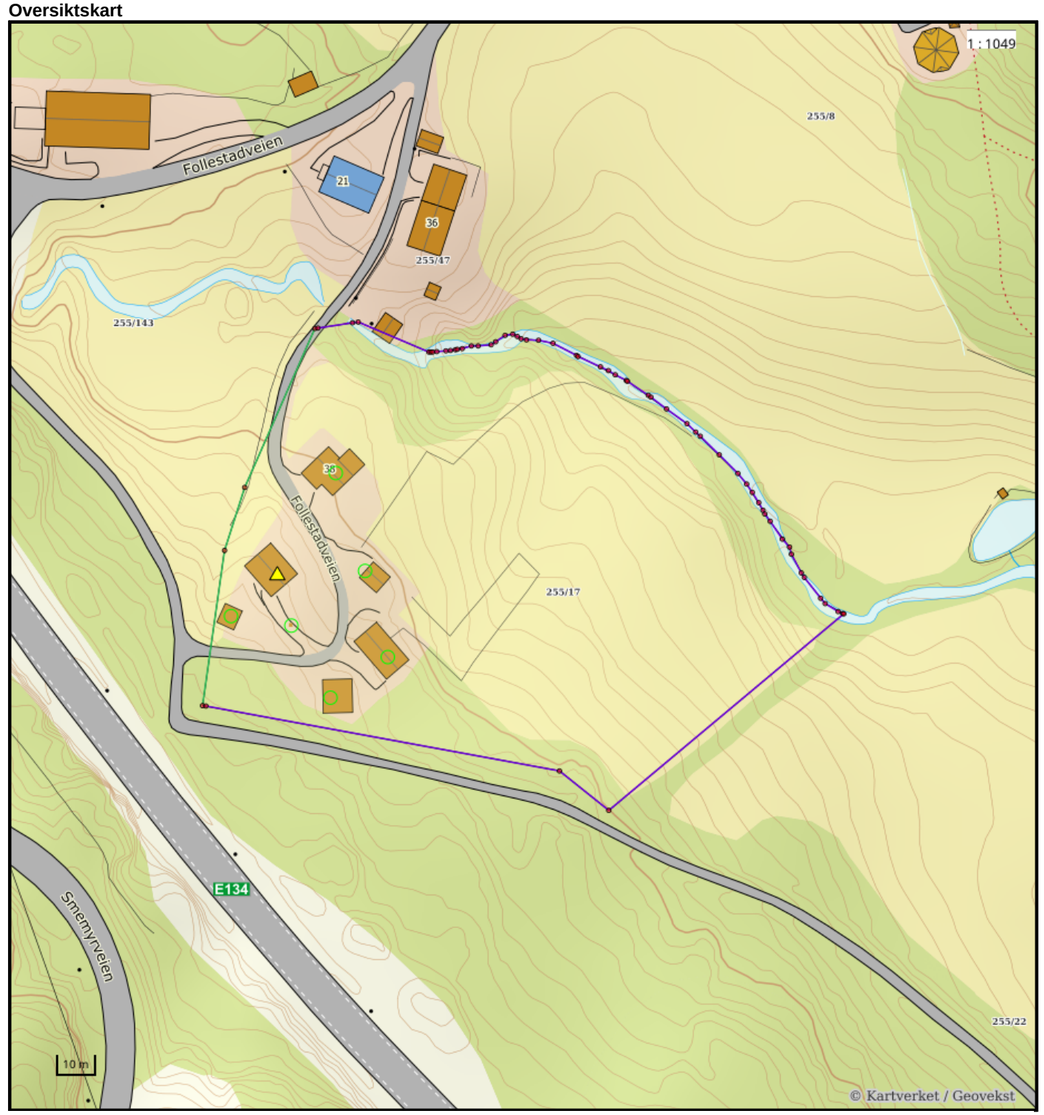
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



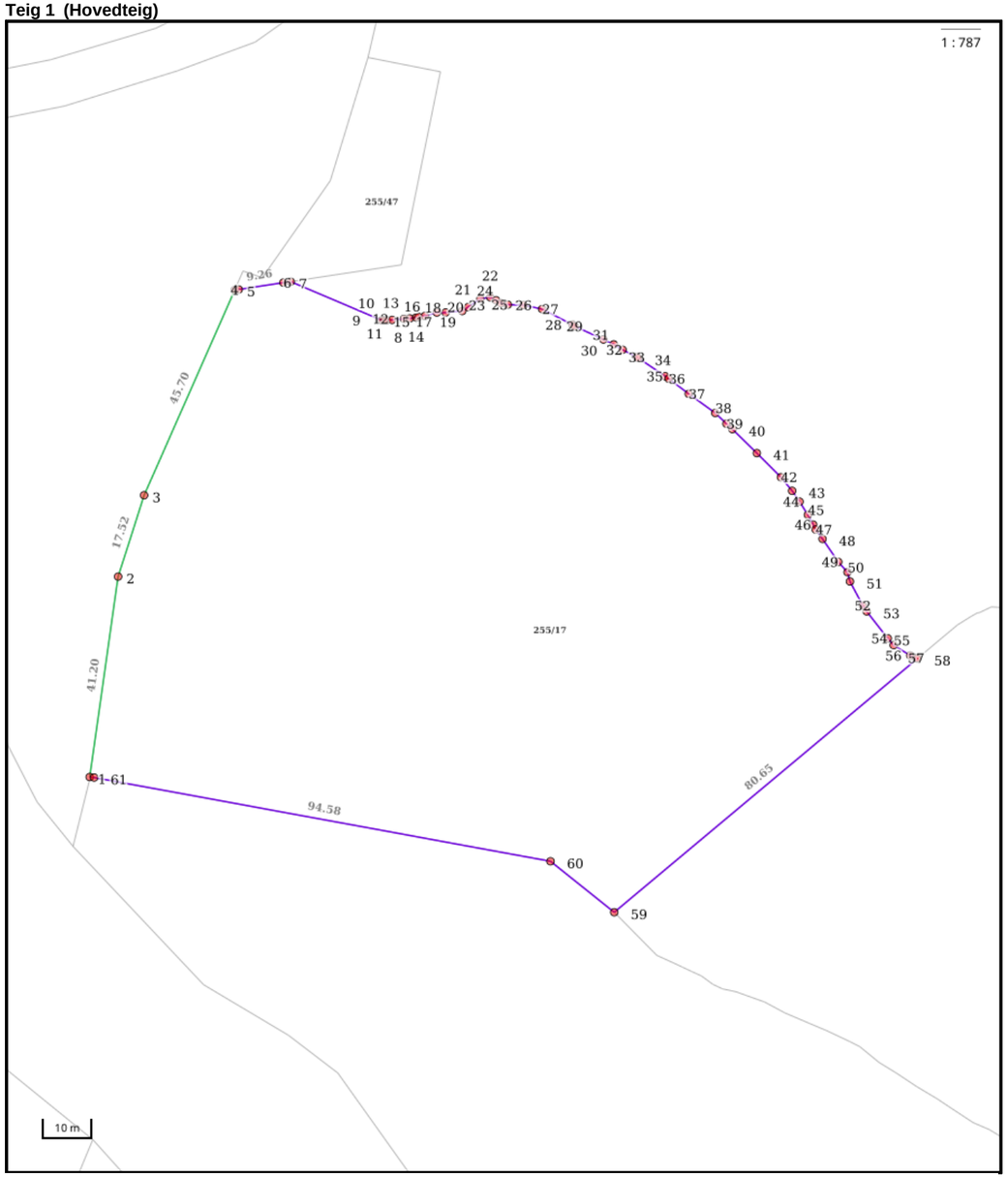
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 14 152,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 619 268,88	582 990,66	41,20m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 619 310,03	582 992,68	17,52m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 619 327,12	582 996,52	45,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 619 370,43	583 011,09	0,78m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 619 370,62	583 011,85	9,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 619 372,82	583 020,85	1,54m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 619 373,19	583 022,35	20,11m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 619 367,00	583 041,48	0,53m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 619 367,03	583 042,01	0,56m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 619 367,08	583 042,57	1,06m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 619 367,28	583 043,61	2,43m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 619 367,69	583 046,01	1,21m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 619 367,88	583 047,21	1,24m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 619 368,21	583 048,41	0,49m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 619 368,31	583 048,89	1,35m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 619 368,67	583 050,19	2,53m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 619 369,57	583 052,55	1,74m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 619 369,71	583 054,28	3,47m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 619 370,34	583 057,69	1,43m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 619 371,26	583 058,79	3,01m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 619 373,15	583 061,13	2,02m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 619 373,63	583 063,09	1,32m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 619 373,21	583 064,34	1,17m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 619 372,63	583 065,36	1,41m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 619 372,52	583 066,77	3,19m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 619 372,66	583 069,96	3,93m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 619 372,23	583 073,87	6,98m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 619 369,56	583 080,32	0,45m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 619 369,37	583 080,73	6,54m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
30	6 619 367,15	583 086,88	2,31m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 619 366,34	583 089,04	2,07m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
32	6 619 365,45	583 090,91	3,29m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

33	6 619 364,23	583 093,97	0,34m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
34	6 619 364,09	583 094,28	6,60m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
35	6 619 360,90	583 100,06	0,89m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
36	6 619 360,43	583 100,82	5,08m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
37	6 619 357,74	583 105,13	6,75m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
38	6 619 354,28	583 110,93	3,14m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
39	6 619 352,37	583 113,42	1,64m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
40	6 619 351,33	583 114,69	6,98m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
41	6 619 346,91	583 120,09	6,93m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
42	6 619 342,46	583 125,40	3,64m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
43	6 619 339,91	583 128,00	2,67m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
44	6 619 337,84	583 129,69	3,18m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
45	6 619 335,31	583 131,62	2,24m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
46	6 619 333,46	583 132,88	1,12m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
47	6 619 332,52	583 133,48	2,38m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
48	6 619 330,67	583 134,98	5,66m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
49	6 619 326,36	583 138,65	2,84m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
50	6 619 324,39	583 140,70	1,97m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
51	6 619 322,54	583 141,37	5,54m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
52	6 619 317,93	583 144,44	1,47m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
53	6 619 316,75	583 145,31	6,97m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
54	6 619 311,71	583 150,12	1,82m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
55	6 619 310,45	583 151,44	3,92m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
56	6 619 308,68	583 154,94	1,34m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
57	6 619 308,30	583 156,23	0,30m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
58	6 619 308,21	583 156,52	80,65m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	156		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
59	6 619 251,04	583 099,63	16,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
60	6 619 260,26	583 085,74	94,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
61	6 619 268,80	582 991,55	0,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 29.07.2026

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	255	**Bruksnr.**	17	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Follestadveien 38, 3474 ÅROS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 153 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 14 153 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 5 232 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Utskriftsdato: 29.07.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	255	**Bruksnr.**	17	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Follestadveien 38, 3474 ÅROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	8 076,00 kr
Slam	5 245,16 kr
Vann	7 124,85 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

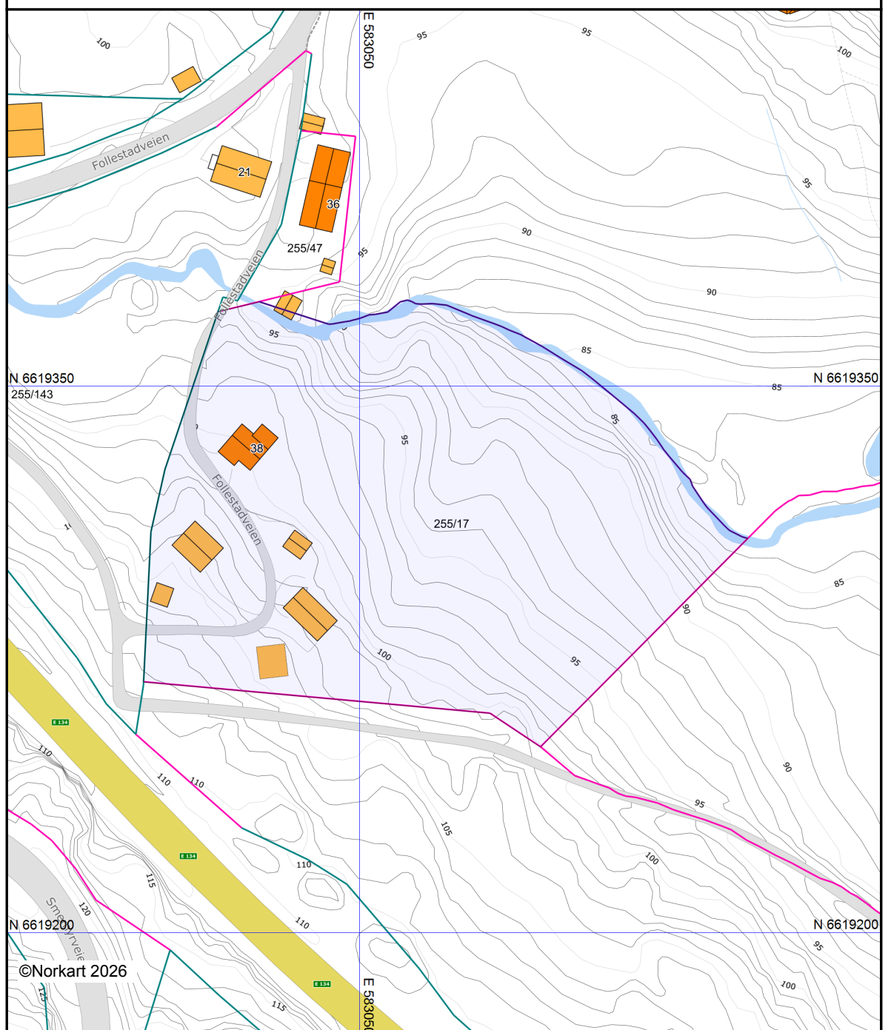
Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 255/17
Adresse: Follestadveien 38
Dato: 29.07.2026
Målestokk: 1:1500

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



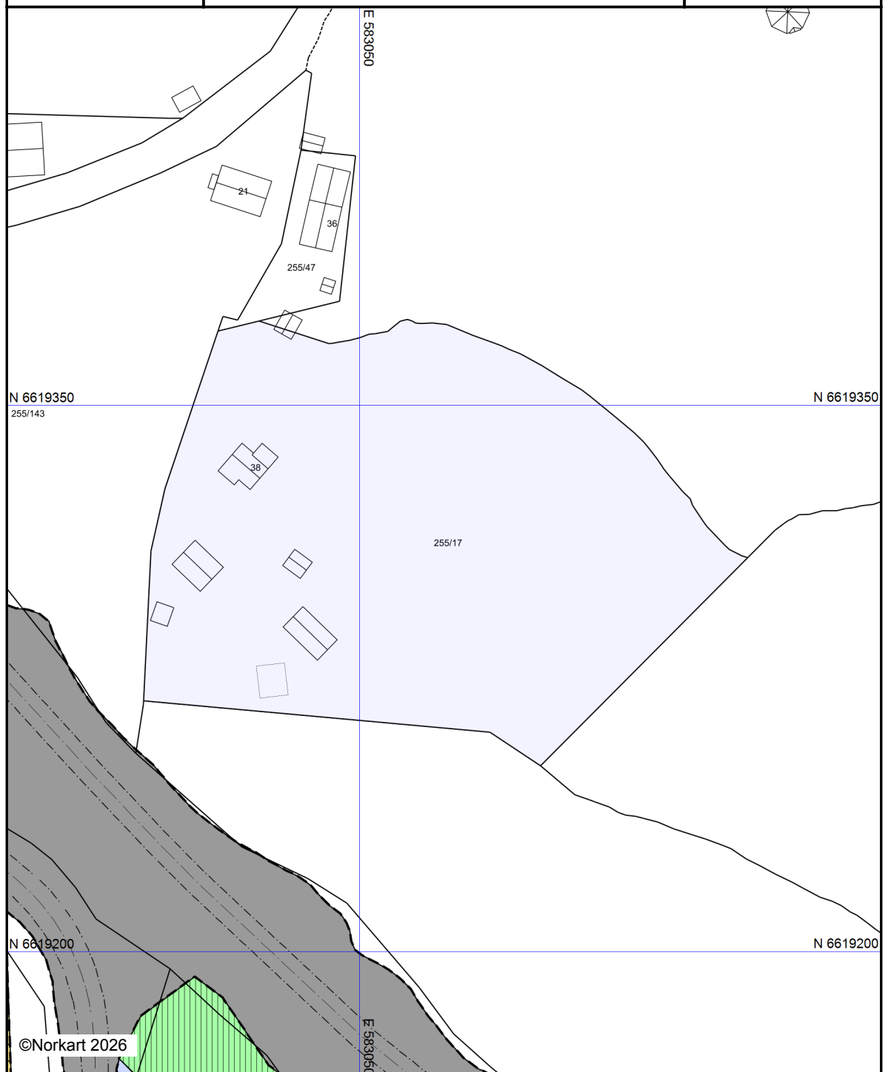
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 255/17
Adresse: Follestadveien 38
Dato: 29.07.2026
Målestokk: 1:1500

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.

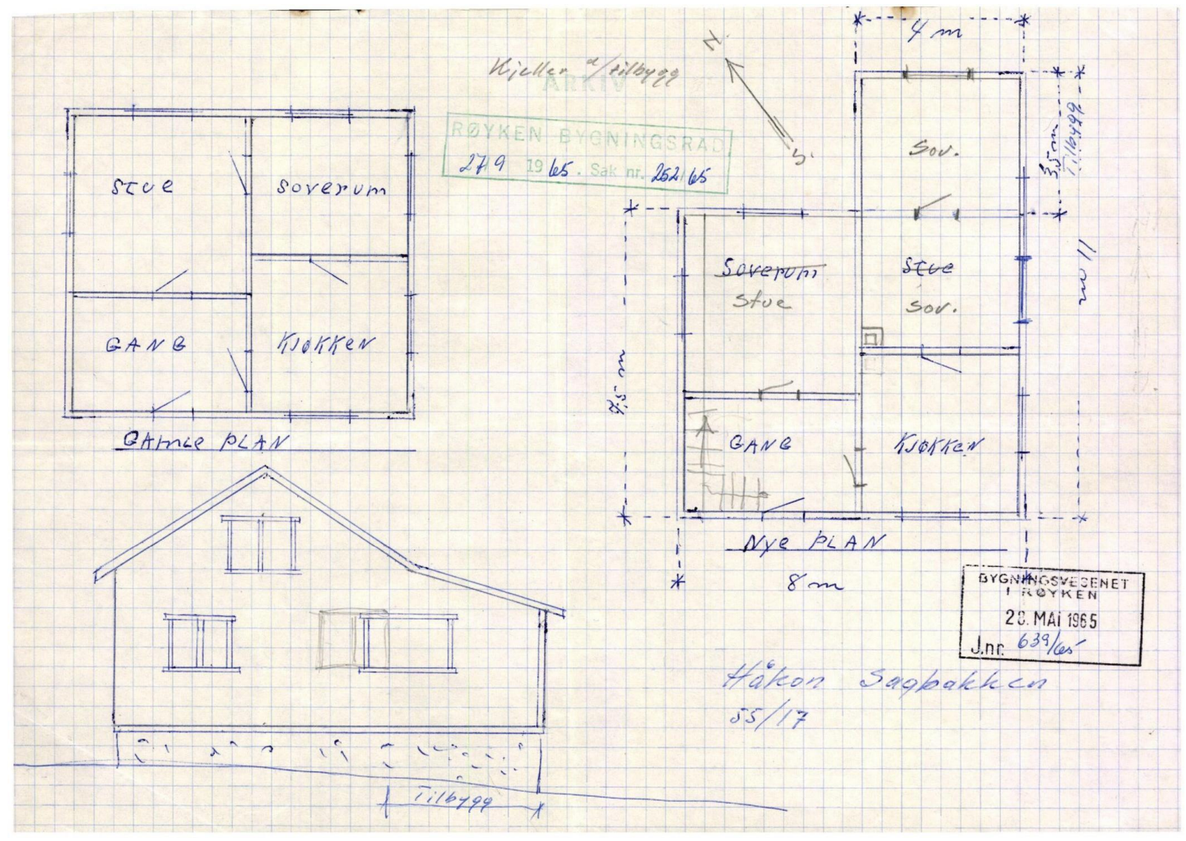
Tegnforklaring

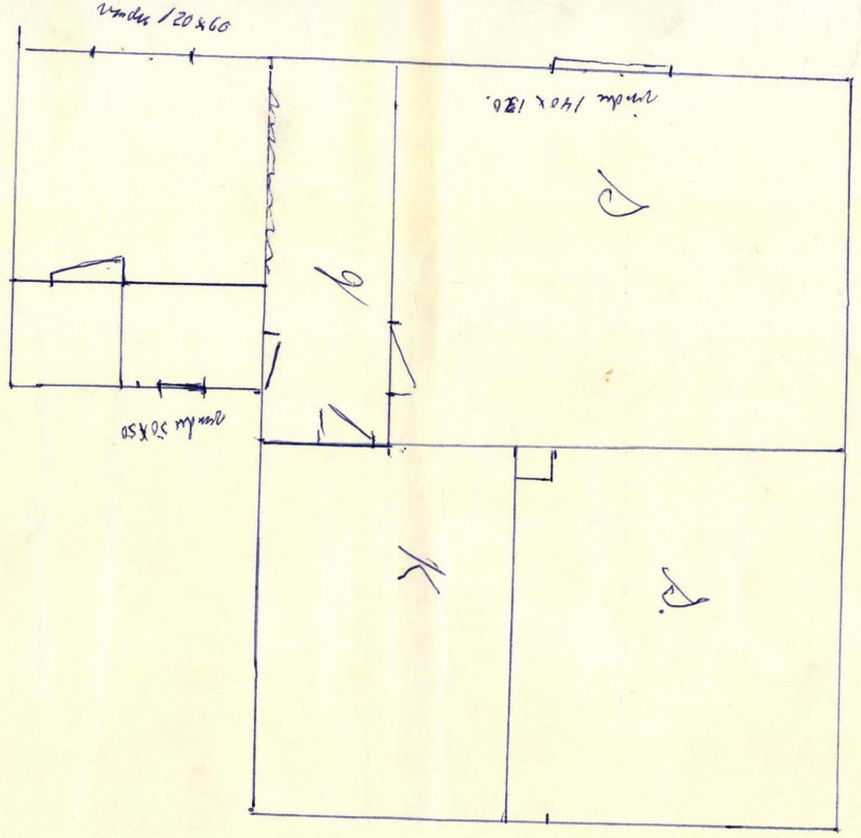
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Parkbelte i industristrøk
- Annet spesialområde
- Forretning/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

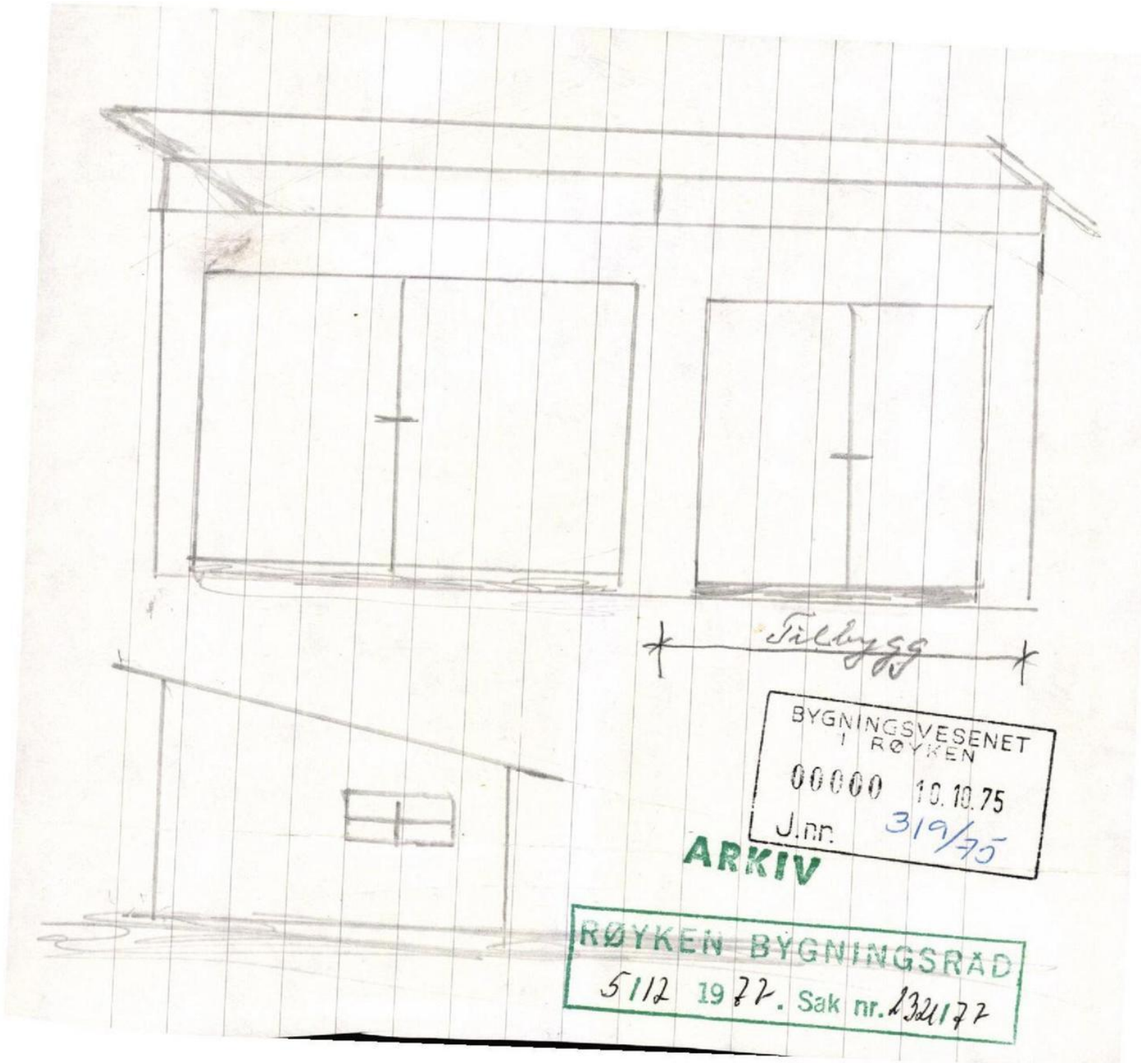
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane



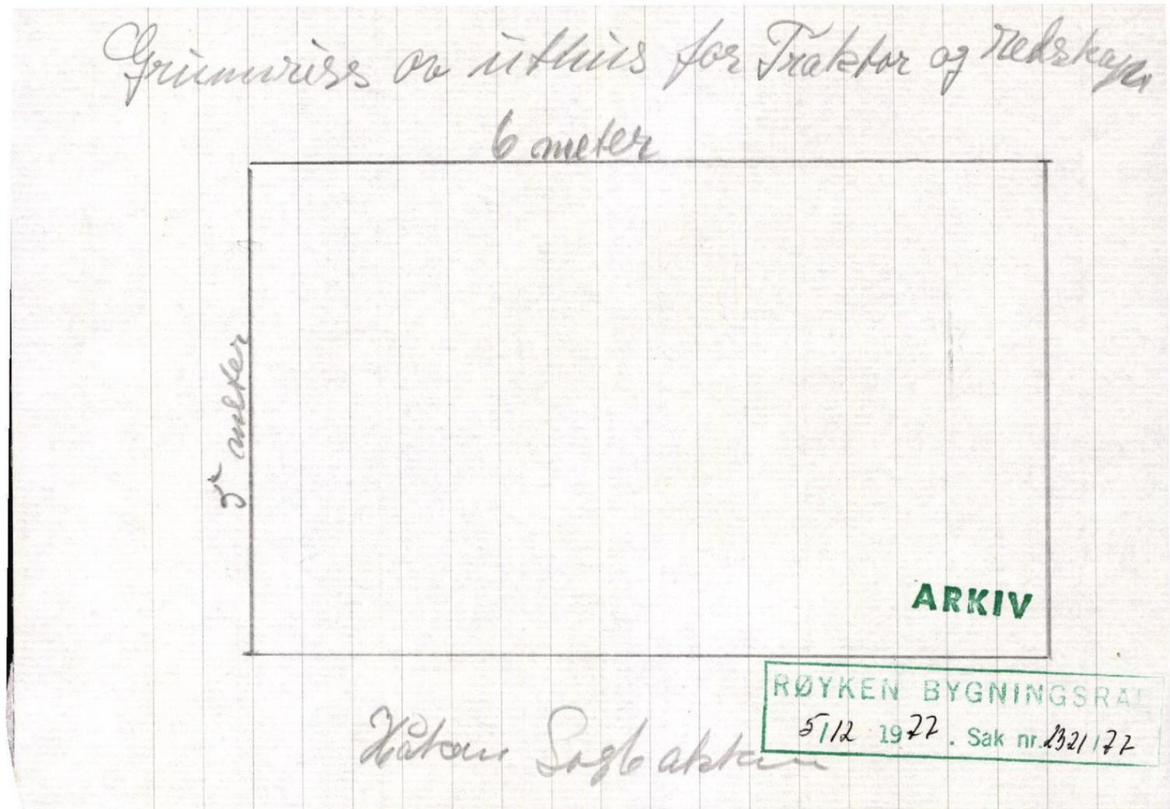


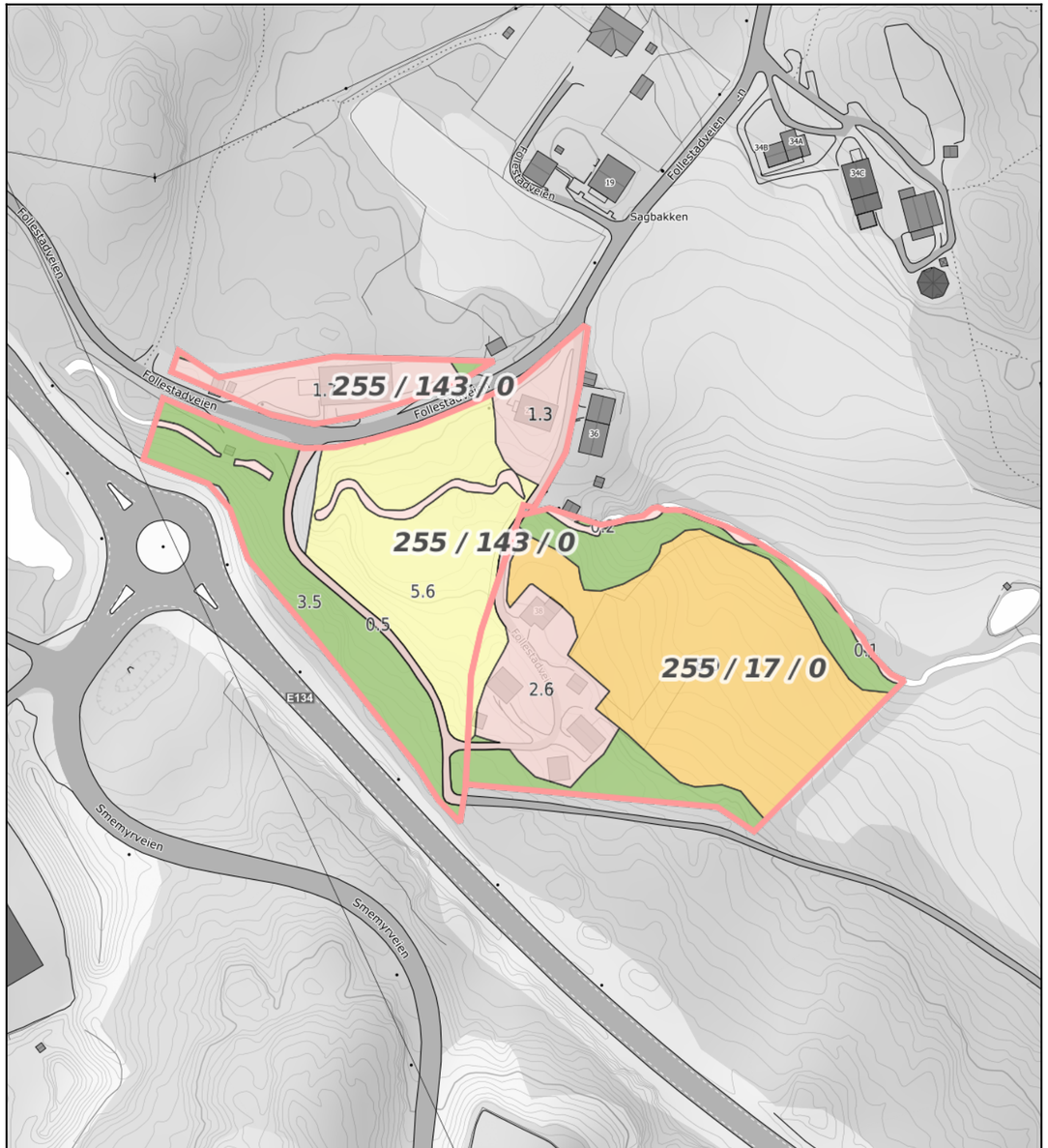
BYGNINGSVESENET
I RØYKEN
30.NOV.1960
J.nr. 1957/60.

Håkan Sagbakken
Øvs



BYGNINGSVESENET
I RØYKEN
00000 10.10.75
J.nr. 319/75
ARKIV
RØYKEN BYGNINGSRÅD
5112 1977. Sak nr. 232/77





0 20 40 60m
Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 29.07.2026 15:33
Eiendomsdata verifisert: 29.07.2026 15:32

GÅRDSKART 3203-255/17/0
Tilknyttede grunneiendommer:
255/17/0-255/143/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	8.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	5.9	13.9
Produktiv skog *	6.7	6.7
Annet markslag	0.2	
Bebygd, samf., vann, bre	6.8	7.0
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	27.6	27.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 255	**Bnr.: 17**	**Fnr.:**	**Snr.:**

Merknad:	**Saksbehandler - dato**
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Terje Ruud 30.07.2026

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

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

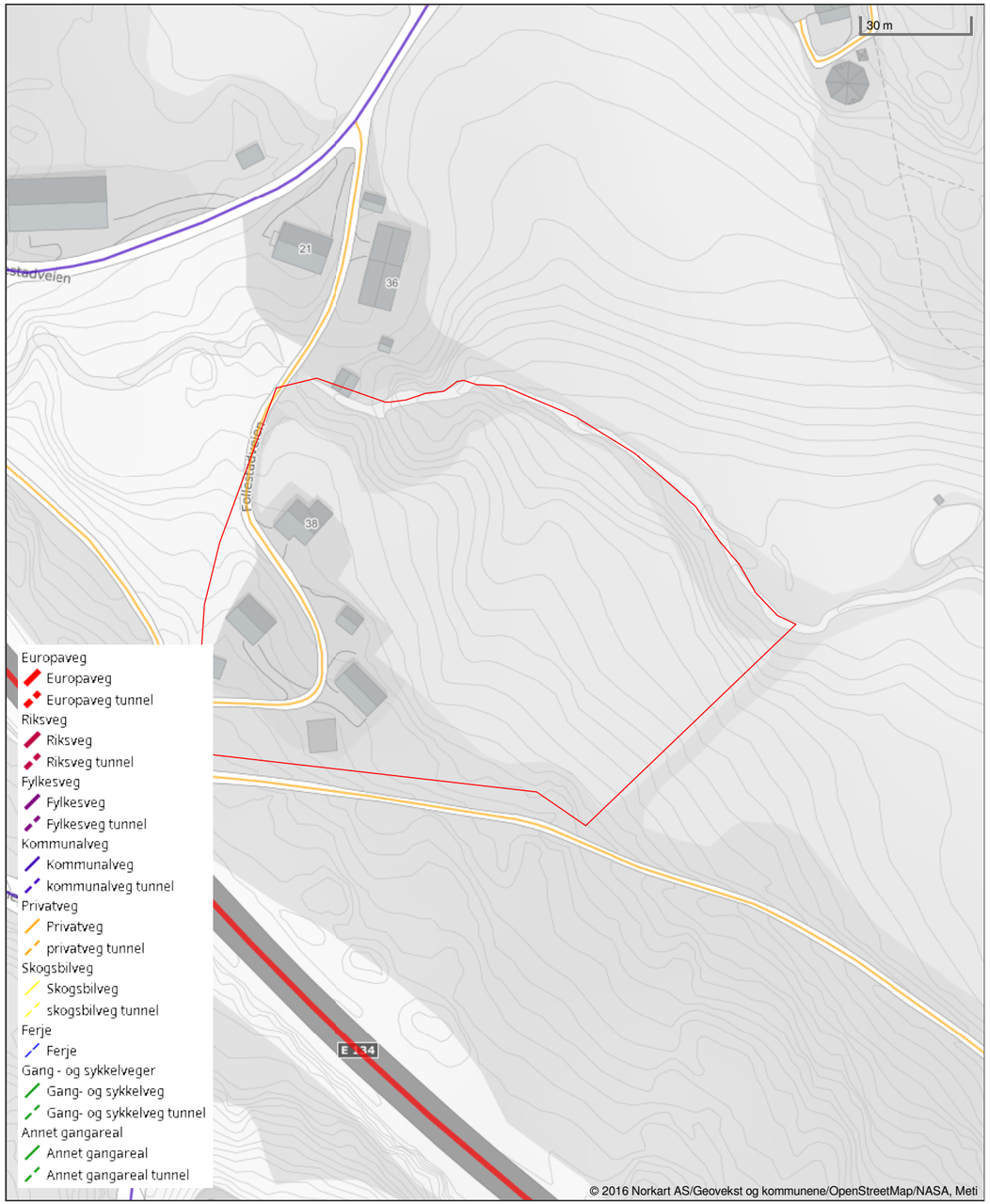
Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest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

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

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

Utskriftsdato: 29.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 255/17//



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

Asker kommune

Ledningskart

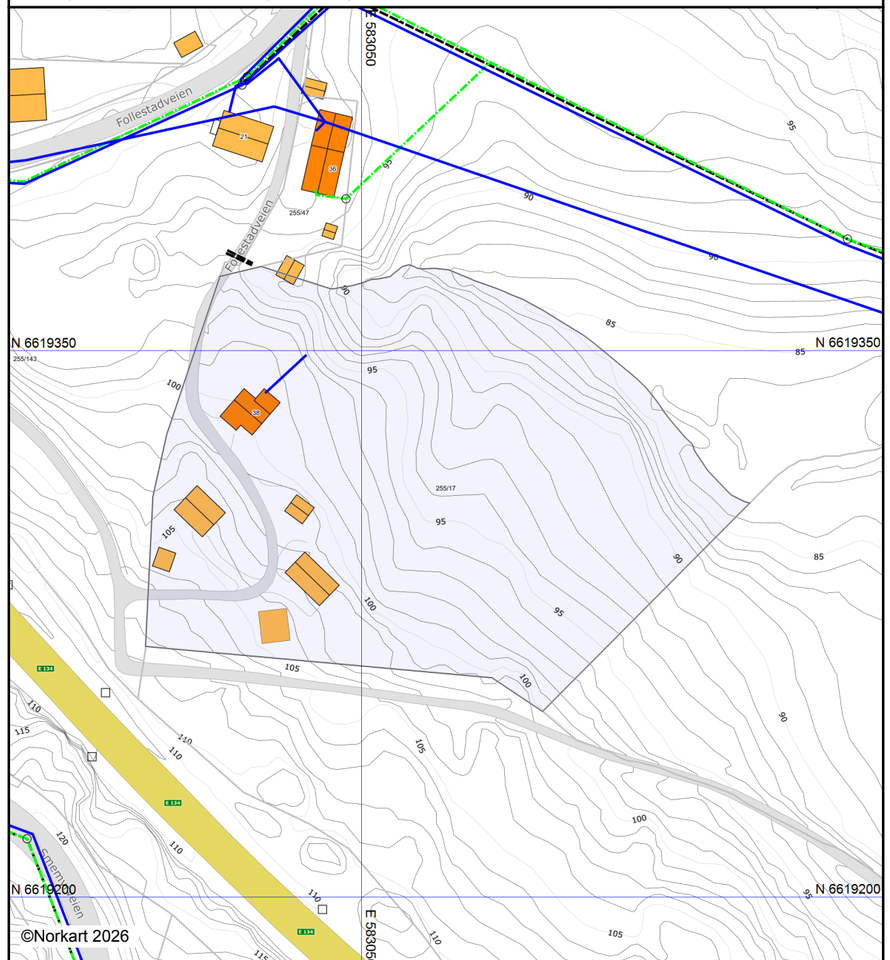
Eiendom: 255/17
Adresse: Follestadveien 38
Dato: 29.07.2026
Målestokk: 1:1500

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.

Asker kommune

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

Dato: 30.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**255**	Bnr:	**17**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Follestadveien 38, 3474 ÅROS**						

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: Slamavskiller		

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: 30.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**255**	Bnr:	**17**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Follestadveien 38, 3474 ÅROS**						

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.

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

frem eiendomsmegling

Egne notater:

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

Postboks 62, 3440 Røyken
Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken

Tlf: 31 29 74 00
https://fremeiendomsmegling.no/

Org.no. NO 979915772

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

På vei mot drømmeboligen?
Vi finansierer veien dit!

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

Geir Arne Thrana
Kunderådgiver
geir.arne@oest.no
99 29 70 30

Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver
annlisbeth@oest.no
45 87 70 26

Sigurd Liltvedt
Kunderådgiver
sigurd@oest.no
48 09 83 38

Knut-Sondre Blikra
Kunderådgiver
ksb@oest.no
93 27 78 77

Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver
senka@oest.no
40 48 73 03

Terje Torp
Avd. banksjef
terje@oest.no
90 94 45 85

SPAREBANKEN ØST | Nærmere folk flest

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

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

Undertegnede er kjent med følgende:

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

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

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

ASKER - Småbruk sentralt i Asker. 2 boliger, låve, garasje og bod. 14 mål tomt. Egnet for bl.a. hestehold.

Fred-Ivar Myrseth
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 52 72
fred-ivar@fremeiendomsmegling.no