



Velkommen
til visning!



ASKER Fiskekroken 1 B



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Tomannsbolig
Soverom:	3
BRA-i	102,0 m2
Total BRA	125,0 m2
Byggeår	2013
Tomt	1183



















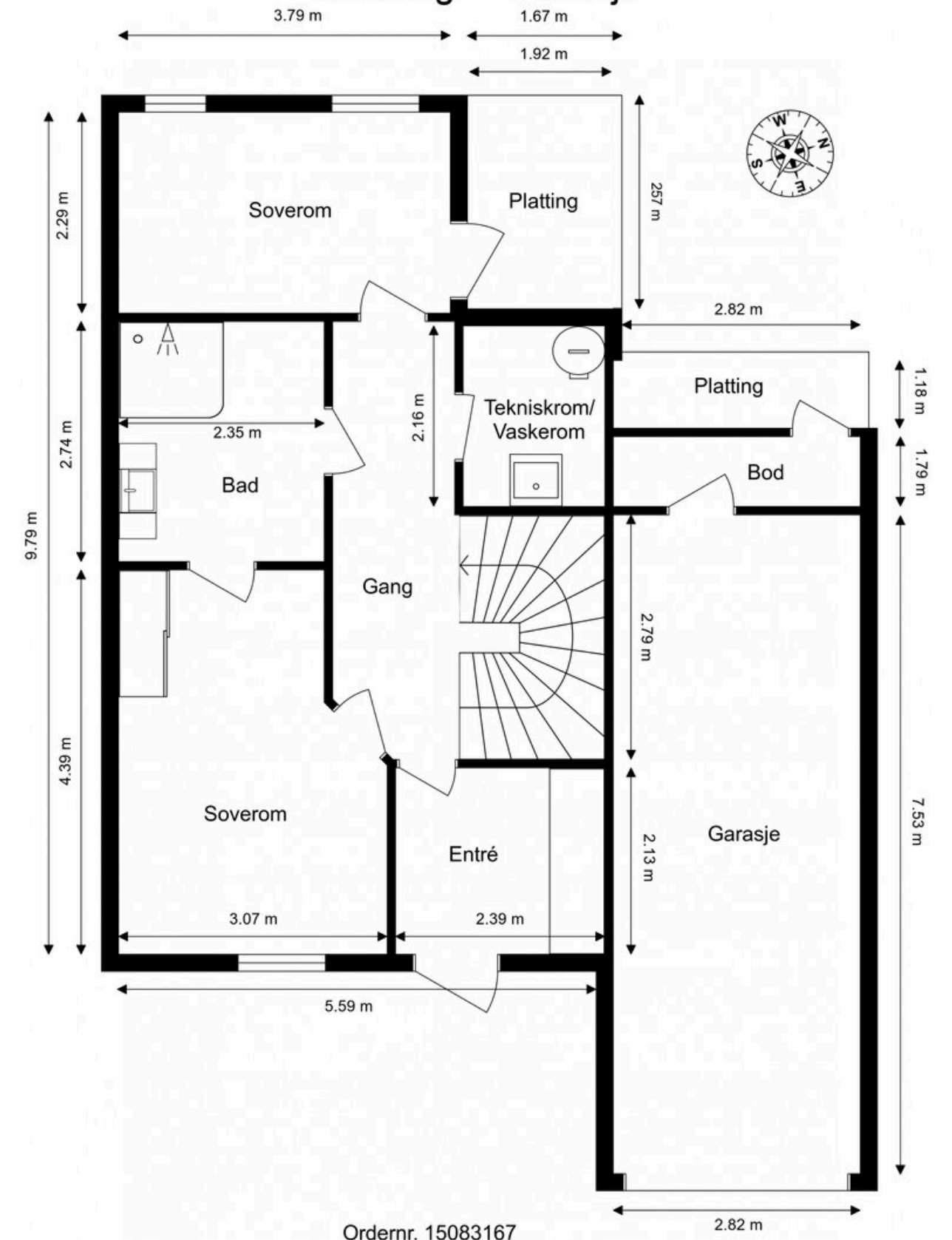






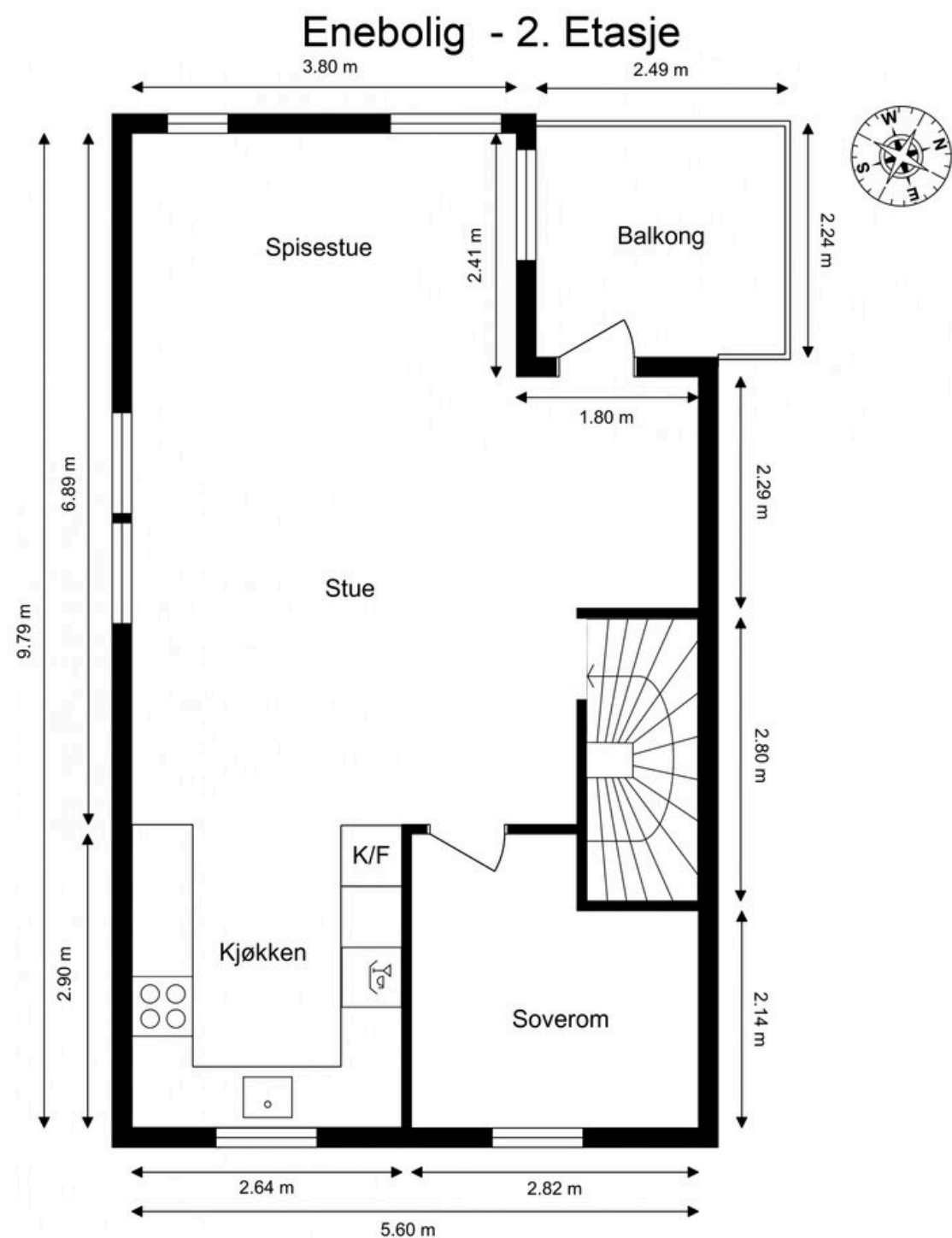
Fiskekroken 1 B, 3474 ÅROS

Enebolig - 1. Etasje



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

Fiskekroken 1 B, 3474 ÅROS



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

Kristoffer Løvlie

Det å selge bolig er en av de viktigste avgjørelsene de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på og mange ting du trenger råd til.

Mitt navn er Kristoffer Løvlie, født og oppvokst på Hurumhalvøya, en idyll som nå er en del av nye Asker etter kommunesammenslåingen.

Jeg har jobbet som eiendomsmegler i området siden 2017 og stortrives med markedet, og menneskene jeg møter.

I forbindelse med salg av din bolig er meglers lokalkunnskap og fagkunnskap unnværlig for å oppnå en god pris.

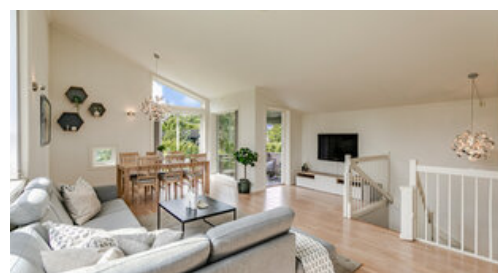
Da jeg selv er oppvokst i nærområdet kjenner jeg kommunen meget godt. Jeg vil blant annet vite hvor skoler, barnehager, forretninger- og servicetilbud ligger, og hvilke turmuligheter det er.

Boligsalg handler om et samarbeid mellom deg som selger, og meg som megler. Får jeg din kunnskap om boligen, setter jeg dette sammen med min erfaring og kunnskap om boligmarkedet.

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



ASKER - Åros - Moderne og innbydende tomannsbolig over 2 plan - 3 sov - Garasje - Usjenert og frodig hage



Adresse: Fiskekroken 1 B
3474 Asker

Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 102,0 kvm
BRA-e: 23,0 kvm
Total BRA: 125,0 kvm

Prisantydning: 5 100 000,- + omk

Megler: Kristoffer Løvlie
+4797026023
Kristoffer Løvlie
+4797026023

Eier/Selger: Susanne Edith Pettersen og
Christian Evans

Matrikkel: GNR 251, BNR 287, snr 1 i
Asker kommune

Oppdragsnr. 4260124

STANDARD

Frem Eiendomsmegling ved Kristoffer Løvlie har gleden av å presentere Fiskekroken 1B - En moderne og innbydende tomannsbolig over 2 plan beliggende i et hyggelig boområde med gangavstand til Åros sentrum. Tettstedet Åros ligger med Oslofjorden på den ene siden og marka på den andre. Man kan boltre seg i flotte turmuligheter hele året, med oppkjørte og opplyste skiløyper, badestrender, kyststi og milevis med skog og mark, passende for både sykkelturner og løpeturer.

1.etasje:

Entré/hall:

Velkommen inn! Entré med plass til å sette fra seg sko og henge fra seg klær. Videre kommer man inn i gangen som har en liten krok under trappeløpet som kan være en fin lekeplass for de små eller en lesestol for eksempel.

Soverom:

Det er 2 soverom i underetasjen av god størrelse med plass til seng, nattbord og garderobe.

Bad:

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. Speilskap med sidelys. Dusjhjørne med dører og vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett og mekanisk avtrekk.

Teknisk rom/vaskerom:

Praktisk vaskerom/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Flislagt gulv med gulvvarme og malte veggflater. Varmtvannsbereider plassert i hjørne.

2.etasje:

Kjøkken:

Lyst og pent kjøkken i åpen løsning mot stuen. Her er det gjennomgående god takhøyde og rikelig med naturlig lys. Integreerte hvitevarer med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Benkeplate av laminat, komfyrvakt og vegghengt ventilator.

Stue:

Moderne og innbydende stue med meget god takhøyde og flere møbleringsmuligheter. Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet og spisestuen. Her er det god plass til sofa, TV-møblement og spisebord. Det er montert Zip-screens på stuevinduer. Fra stuen har man utgang til en koselig balkong på 6 kvm. Boligen har en god planløsning og 2.etasje fungerer som et flott allrom for barnefamilier.

Soverom:

Det er 1 soverom i 2.etasje med plass til seng, nattbord og garderobe.

Diverse utbedringer/oppgraderinger:

- Zip-screens på stuevinduer i 2021
- Asfaltering av gårds plass i 2021
- El-kontroll og utbedring etter lynnedslag på nabotomt i 2021
- Garanti på fuger bad i 2019

BYGGEMÅTE

Bolig oppført i 2013. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.

Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre.

Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

TILSTANDSRAPPORT

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

Oppsummering av tilstandsgrader:

TG1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget) antall 79. 90% av totale antall.

TG2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.) antall 6. 7% av totale antall.

TGIU Ikke undersøkt. antall 2. 2% av totale antall.

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 6 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

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

Våtrom:

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

Kjøkken:

- Innredning: Tegn til svelleskader på skap til kjøleskap, kondens vurderes som årsak. Konsekvens/foreslått tiltak er at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Tegn til svelleskader på utforing til vindu og vannsprut vurderes som en sannsynlig årsak. Konsekvens/foreslått tiltak er at lokal utbedring eller utskiftning

kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg:

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

- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Selger opplyser at det er registrert symptomer på høye lyder ved full hastighet på anlegget. Konsekvensen er muligheten for underliggende feil med anlegget. God ventilasjon er viktig for et godt innemiljø og for å motvirke potensialet for fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utskifting, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelige.

Andre rom:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Yttertak:

- Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende: Vindskier viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende tiltak eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

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

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

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

AREALER

Totalt bruksareal: 125,0 m²

- BRA-i: 102,0 m²
- BRA-e: 23,0 m²

BRA i 1. etasje: 51 m²

BRA i 2. etasje: 51 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE

1.Etasje med entré, gang, bad, 2 soverom og vaskerom/teknisk rom.

2.Etasje med 1 soverom, kjøkken og stue/spisestue.

Garasje på 23 kvm.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i 1 og 2 etasje, samt balansert ventilasjon. Varmekabler på bad. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter C kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

1183,00 m² eiet tomt

Usjenert og frodig hage med blant hyllebusk til å lage saft, plommetre og mørke hyllebusker. I midten av hagen finner man hjertetreet som lukter kanelnurr når bladene faller på høsten. I hjørnet er det et kirsebærtre med gule bringebær og masse solbær rundt samt rips bakenom. Epletre podet med tre forskjellige sorter som modnes etter hverandre på høsten og til slutt et pæretre ved lekekassen. Her kan både store og små kose seg i grønne omgivelser.

PARKERING

Parkering for 1 bil i egen garasje m/sportsbod og foran huset, samt parkering på felles biloppstillingsplass. Adkomst og gårdsplass ble asfaltert i 2021.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Eiendommen ligger i naturskjønne Åros, et kystnært og populært boligområde i Røyken, kjent for sin idylliske beliggenhet ved Oslofjorden. Her bor du i kort avstand til sjøen, med umiddelbar nærhet til vakre strender og flotte badeplasser - perfekt for deg som setter pris på sjøliv og kystnatur. Mange flotte turmuligheter i nærmiljøet, blant annet en flott kyststi både mot Sætre og Slemmestad, og turløyper/skiløyper i skogsterreng.

Åros er det perfekte oppvekststedet for barnefamilier som søker en trygg hverdag med Frydenlund barneskole og barnehage i umiddelbar nærhet. NÅIF idrettsforening har diverse fritidsaktiviteter for både barn og voksne. Åros sentrum kan tilby blant annet matbutikk, apotek, lege, tannlege og frisør. Bussforbindelse til både Drammen og Oslo.

SKOLE OG BARNEHAGE

Frydenlund barneskole, Espira barnehage og Spiren barnehage i kort avstand fra boligen. 3-4 minutter i bil samt trygge gangveier.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Variasjon av eneboliger, flermannsboliger, rekkehus og tomannsboliger.

ADKOMST

Fra Oslo: følg E 18 og ta av til Asker, kjør videre mot Heggedal og deretter skilting mot E134 og Drøbak. I rundkjøringen før Elgåstunnelen, ta av mot Åros.

Fra Drammen: følg E134 Drøbak og ta av mot Åros.

Felles: følg Hurumveien langs Åroselva og ta av til høyre før man kommer til Rimi, følg Lille Årosvei oppover et stykke. Fiskekroken er fortsettelse av Lille Årosvei. Eiendommen ligger på høyre side av veien. Det vil bli skiltet med Frem Eiendomsmgling skilter under fellesvisninger

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 15 939 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

FELLESUTGIFTER

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

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

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 15 890 kwh. pr. år.

Årlig forsikringspremie kr. 9 524,-

Boligen er tilknyttet Altibox/Viken Fiber som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

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

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Fremtind med polisenummer: 21539963

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 381 694,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 5 526 776,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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

SAMEIET

Det er ikke formalisert et sameie.

Sameiet består av 2 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 127 500,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring kr 1,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 248 491,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

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

BETALINGSBETINGELSER

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest, datert 15.01.2015.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert 31.07.2026 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boliger. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Åros syd, vedtatt 14.04.2005, og reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Frøtvedt felt 2.2, vedtatt 23.03.1992, gjelder for eiendommen.

Delareal 1 165 m Formål Boliger Feltnavn B 13

Delareal 19 m Formål Boliger Feltnavn B 7

VEI, VANN OG KLOAKK

Ankomst fra offentlig vei. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 980505, tgl. 11.11.2014 - Seksjonering

SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 2

Dnr. 401980, tgl. 02.08.1952 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om båt/bryggeplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 401980, tgl. 02.08.1952 - Best. om båt/bryggeplass

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

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

RADON

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

EIENDOMMEN

Fiskekroken 1 B

251/287/0/1 i Asker
Type bolig: VertikaldeltTomannsbolig

SELGER

Christian Evans og Susanne Edith Pettersen

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 4260124

Ansvarlig megler: Kristoffer Løvlie

Frem Eiendomsmegling

Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE

OM SALGSOPPGAVEN

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

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

- Egenerklæring

- Tilstandsrapport

- Kartutsnitt

- Kommunale opplysninger med blant annet ferdigattest, byggetegninger, matrikkelkart mm.

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,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt

om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

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

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

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

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

OPPGJØR

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

LOVANVENDELSE

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader

som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG

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

Fastpris 42 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 16 500,00

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

Oppgjørshonorar : 7 900,00

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

Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00

E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

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

Samlet skal selger betale ca. kr. 113 489 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Nabolagsprofil

Fiskekroken 1B - Nabolaget Åros - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Åros sentrum Linje 250, 250N, 255E, 261	9 min	0.7 km
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	5 min	3.9 km
Bergholmen brygge Linje Drøbak - Oscarsborg - Berghol...	13 min	8.3 km
Røyken stasjon Linje L1	13 min	11 km
Asker stasjon Buss, flytog, tog	24 min	18.8 km

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 230 elever, 17 klasser	22 min	1.9 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	9 min	5.5 km
Røyken videregående skole 820 elever	13 min	9.2 km
Frogn videregående skole 426 elever	21 min	16.8 km

«Fargerik bygd med god takhøyde»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

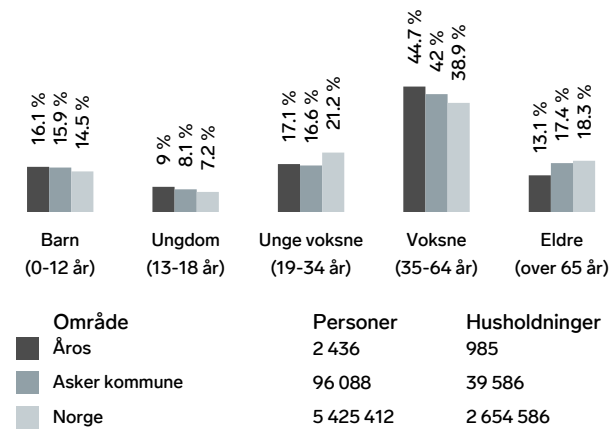
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Spiren barnehage (1-5 år) 29 barn	13 min	1.2 km
Espira Årosfjellet barnehage (1-5 år) 66 barn	19 min	1.6 km
Nedre Høvik Fus barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min	5.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Åros	8 min	
Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	6 min	3.9 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



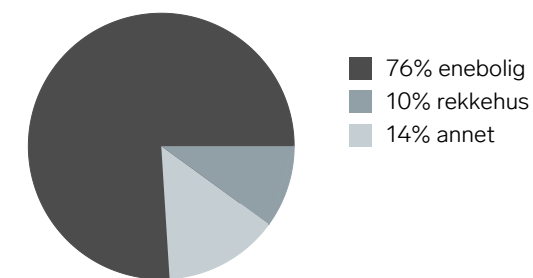
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

Frydenlund skole Fotball, sandvolleyball	22 min	1.9 km
Frydenlund flerbrukshall Aktivitetshall	23 min	1.9 km
Trento Hurum/Røyken	10 min	
Røykenbadet (treningscenter)	13 min	

Boligmasse



«Stille, rolig og masse hyggelige mennesker»

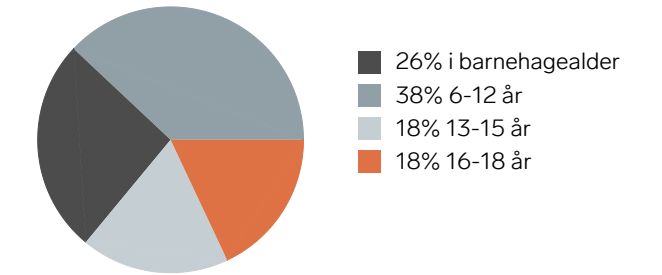
Sitat fra en lokalkjent



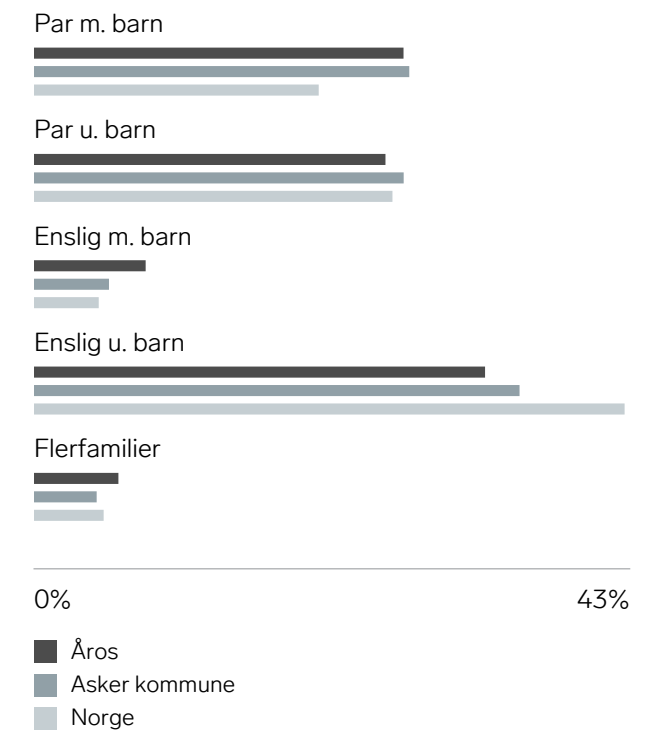
Varer/Tjenester

Sætre Nærserver	7 min
Åros Apotek	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



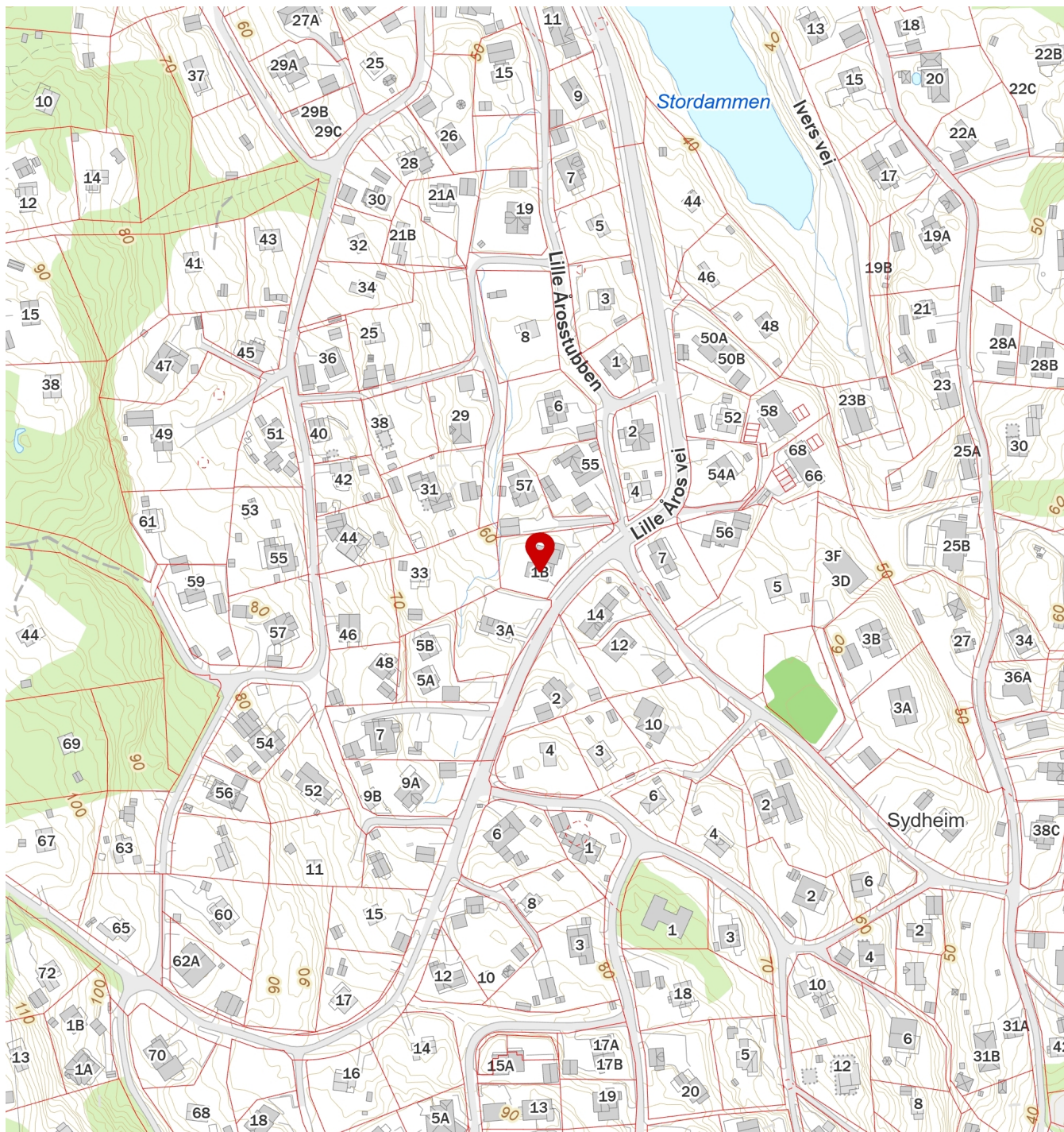
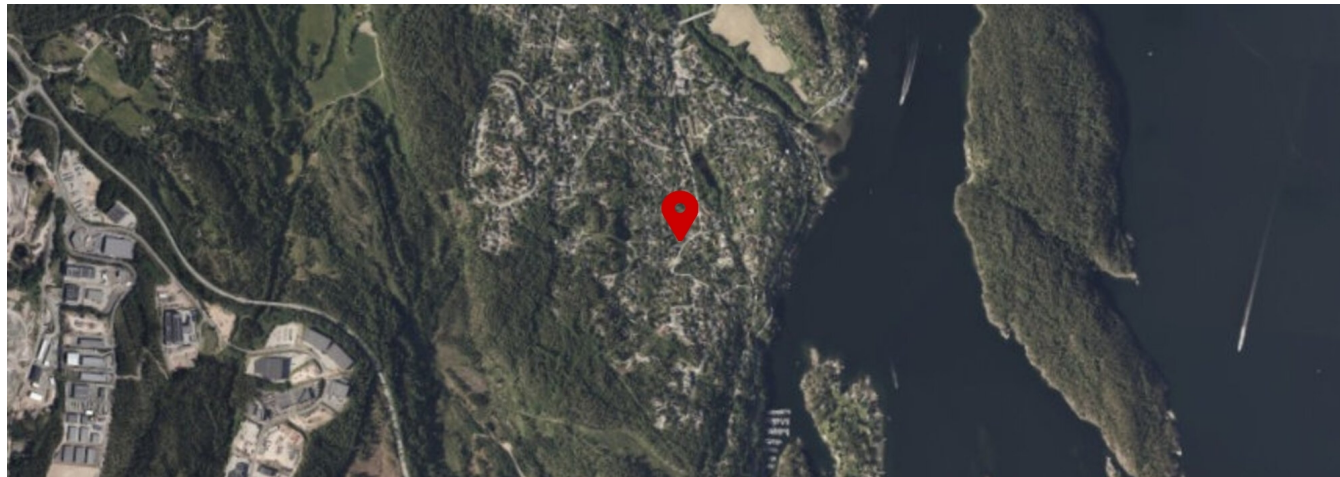
Sivilstand

	Åros	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Egenerklæring

Fiskekroken 1 B, 3474 ÅROS

05 Jun 2026



Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fiskekroken 1 B	Fiskekroken 1 B	

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?

2017

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.

2017

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Evans, John Christian Arstad

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

Beskriv feilen og omfanget

Dårlig utført silikonerings i hjørner mellom gulv/vegg på fliser slik at fukt krep ut på gulvet-rettet på garanti

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Blandebatteri strammet, silikonert fuger på nytt og rundt sluk, se egen rapport fra utførende

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Profil Trebygg A/S

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

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



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2020

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Drenert rundt kirsebærtreet i hagen mot bekken

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Laupsa Maskin

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lynnedslag i tre på nabotomt, Varmesentral, robotklipper, og komfyr begynte å fuske. Komponenter og utstyr er byttet og fullstendig el-sjekk er utført.

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

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kontroll av el-anlegg og utbedring av rapport

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Askestad-Aas A/S

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2025



10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Tilkoplet Zip-screens på eksisterende kurs utenomhus. Tilkoplet lyskastere på eksisterende lyskurs Flyttet stikkontakt kjøkken. Tilkoplet taklys på eksisterende lyskurs stue

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

C Evans

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Lynnedslag i tre på nabotomt, varmesentral fusket, komponenter oppgradert og byttet av Varmetema A/S

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Byttet og oppgraderte varmesentral



16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varmetema A/S

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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?

Det er fanget mus i garasjen, det er musebånd/borste rundt huset så antar de har kommet inn gjennom garasjeport/dør når den åpnes høst/vinterstid. Det har vært maur i hagen

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 soknadspliktige 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

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26216540

Egenerklæringskjema

Name

Christian J Arstad Evans

Date

2026-06-05

Identification

 Christian J Arstad Evans



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Christian J Arstad Evans

05/06-2026
14:14:56

BankID OIDC
High



Tilstandsrapport

Enebolig

Fiskekroken 1 B
3474 ÅROS
Gnr./Bnr.: 251/287
Asker kommune

Rapportdato: 12.06.2026
Befaringsdato: 08.06.2026
Referansenummer: 15083167

Areal

Enebolig
Bruksareal: 125 m² (BRA-i: 102 m²)

Totalt bruksareal: 125 m² (BRA-i: 102 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygnings sakkyndig:

-  Amund Kjeldsaas
-  99617222

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.06.2026
Referansenummer	15083167
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0124
Hjemmelshaver/selger	Christian Evans
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas
Tilstede på befaringen	Christian Evans
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13°C
Rapportdato	12.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Fiskekroken 1 B
Postnummer/sted	3474 ÅROS
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	251/287
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 1183 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2013		

Tomtebeskrivelse

Del av tomannsbolig beliggende i Åros, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 2013. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren gulvvarme.

Boligen inneholder

1. etasje: entré, gang, bad, vaskerom/tekniskrom og to soverom.

2. etasje: soverom, kjøkken og stue/spisestue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
Kjøkken		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	11	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom		Overflate gulv	11	
Yttertak		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	12	

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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


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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 05.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest, datert 15.01.2025
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan.
Energiattest	Ikke relevant
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende montering av lekkasjestopper og tetting av varerør, datert 12.06.2026. Utført av BK Rør.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 3 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 03.12.2022 , 03.11.2014 , 20.01.2016 og 05.06.2026 For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.


Rapport

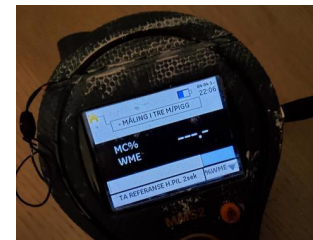
Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med sidelys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

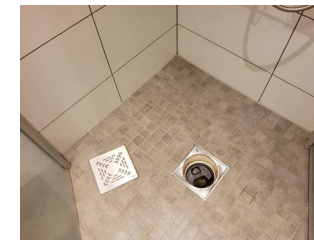
 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

 TG 2 Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.



Utført kontroll i tillegg til konstruksjon - Fuktmåling



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Våtrom - Vaskerom/tekniskrom

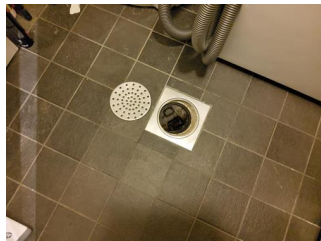
Vaskerom/tekniskrom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt utslagsvask med armatur.
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system til gulvvarme. Fordelerstamme for rør-i-rør system på vegg.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne. Ventilasjonsaggregat på vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TGIU Kontroll i tilleggende konstruksjon ikke utført

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



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

TG 1 Overflate gulv

Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

TG 2 Innredning

Tegn til svelleskader på skap til kjøleskap, kondens vurderes som årsak. Konsekvens/foreslått tiltak er at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Tegn til svelleskader på utforing til vindu og vannsprut vurderes som en sannsynlig årsak. Konsekvens/foreslått tiltak er at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Fordelerstamme for rør-i-rør system er plassert på teknisk rom. Varmtvannsbereder fra byggeår plassert på vaskerom. Sentralstøvsuger plassert i utvendig bod. Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og 2. etasje. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.

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

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

TG 2 Innvendig stakeluke

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

Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Selger opplyser at det er registrert symptomer på høye lyder ved full hastighet på anlegget. Konsekvensen er muligheten for underliggende feil med anlegget. God ventilasjon er viktig for et godt innemiljø og for å motvirke potensialet for fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utskifting, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelige.

TGIU Annet

Tekniske anlegg er ikke undersøkt/funksjonstestet på grunn av at dette krever spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Flislagt gulv i entré og gang. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 1 Overflate vegg

Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.

TG 2 Overflate gulv

Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

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



Tilstand

HMS Rekkverk og håndløper

Rekkverkhøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1. Etasje - 2. Etasje	
 TG 1	1. Etasje	På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	2. Etasje	På kjøkken/stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

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



Vinduer og ytterdører

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

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



Yttertak

Yttertak av pulttakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein. Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	
 TG 2	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Vindskier viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende tiltak eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.


Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 6 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0, meter. 93Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).


Terrasse / platting

Utgang fra soverom i 1. etasje til platting på 5 m2. Platting i betongkonstruksjoner. Gulvoverflater av synlig betong.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter


Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark.

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


Drenering

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

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


Stikkledninger og tanker

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

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

Andre byggverk

Integrert garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja

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

Byggeår

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei

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

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ikke relevant

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

Nei

Observasjoner gjort av den bygnings sakkyndige

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

1.etasje

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

Nei

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

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

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

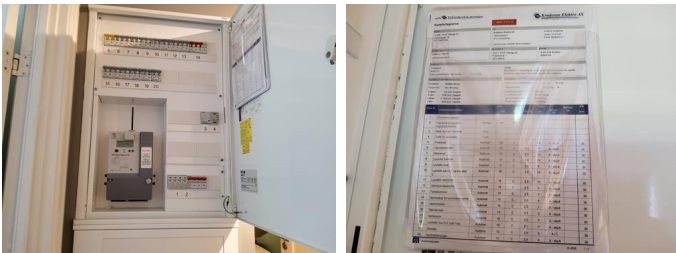
Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

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

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

Nei

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant

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

Nei

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

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

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

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

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

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

Nei

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

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

Ja

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei

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

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

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

Ikke relevant

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak
Basert på de forenklete undersøkel ­ sene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.
Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen? Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold
Basert på de forenklete undersøkel ­ sene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.
Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold? Nei

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

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

Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokke­etasje):

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

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

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

Krypkjeller:

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

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

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

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

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

Septiktank, minirens­anlegg, pumpestasjon og tett avløp­stank:

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

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

Frittstående bygninger:

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

.....*Arund Kjelås*.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99617222



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 251, Bruksnr 287, Seksjonsnr 1 **Kommune:** 3203 Asker

Adresse:

Veiadresse: Fiskekroken 1 B, gatenr 21079 **Grunnkrets:** 1803 Åros
(fra bruksenhet) 3474 Åros **Valgkrets:** 14 Sætre
Oppdatert: 01.01.2024 **Kirkesogn:** 1070502 Åros
Tettsted: 2165 Sætre

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	11.11.2014	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/2
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 183,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	3203/251/287	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/251/287/0/1	0,0
			Mottaker	3203/251/287/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/251/287	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/251/287/0/1	0,0
			Mottaker	3203/251/287/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	07.11.2014	Etablert/Endret	3203/251/287	0,0
	Matrikkelført:	07.11.2014	Etablert/Endret	3203/251/287/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/251/287/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fiskekroken 1 B	Bolig	99,8	Kjøkken	4	1	

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	120,8	Rammetillatelse:	16.12.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	99,8	Igangset.till.:	16.12.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	15.01.2015
Oppvarming:		BRA totalt:	99,8	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300475708			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		49,9		49,9				
H02			49,9		49,9				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

Hjelpelinjer

--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 183,40m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 619 012,50	585 077,02	24,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 619 036,64	585 072,55	25,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Gjerdestolpe
3	6 619 041,56	585 097,71	31,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 619 048,37	585 128,83	2,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 619 046,03	585 129,18	2,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jordfast stein	Nei	Bolt
6	6 619 043,52	585 127,89	5,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
7	6 619 039,93	585 123,54	8,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
8	6 619 033,86	585 117,74	9,31m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
9	6 619 026,86	585 111,60	11,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
10	6 619 017,56	585 104,36	9,62m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
11	6 619 009,05	585 099,87	23,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



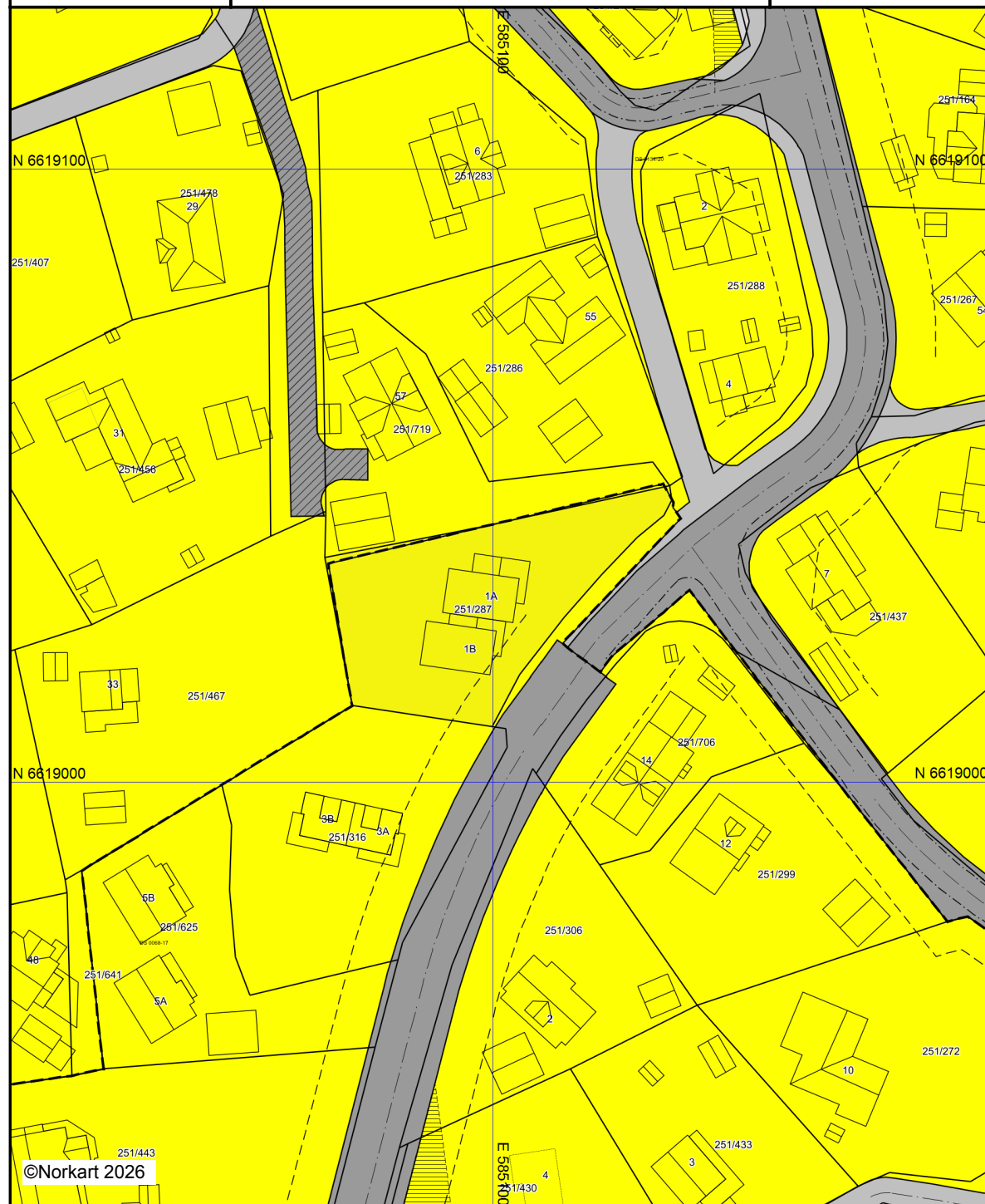
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 251/287/0/1
Adresse: Fiskekroken 1B
Dato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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 utelvert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Høyspeningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kantkjørebane
- Påskriftplantilbehør

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FRØTVEDT,
FELT 2.2 - ÅROS

Dato: 17.06.1991, rev. 28.10.91
Dato for kommunestyrets vedtak: 30.01.1992.

RØYKEN KOMMUNE
Teknisk etat

§ 1

1. Det regulerte området er vist på plankart datert 14.12.90 med reguleringsgrense, sist revidert 2.9.91.

2. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:
Boliger B1 - B8

Offentlige trafikkområder:
Kjøreveg
Gang- og sykkelveg

Friområder:
Naturpark F1 - F2

Fareområder:
Høyspenningsanlegg

Fellesområder:
Felles lekeareal 1 - 3.

§ 2

Områder for boliger B1 - B8.

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen kan oppføres i 2. etasjer med max. gesimshøyde 6,0 m. Bygningene skal ha saltak, valmtak eller halv-valm. Takvinkel skal ikke overstige 45 grader og ikke være mindre enn 22 grader. Der terrenget ligger til rette for det tillates sokkel-etasje.
2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20%.
3. I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonskart som viser hvorledes den ubebygde delen av tomte skal utnyttes. Evt. forstøtningsmur, gjerder, parkering og terrengmessig behandling skal angis på planen. Det beregnes 2 biloppstillingsplasser pr. bolig.
4. Den ubebygde delen av tomte skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

§ 3

1. I planområdet skal det anlegges kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei som vist i planen.

§ 4

Friområde F1 - F2

1. Områdene F1 og F2 skal nyttes som naturpark og lekeområde.
2. Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene. Bygningsrådet kan gjøre unntak for mindre bygninger som naturlig inngår i friområdet og ikke er til hinder for bruken av dette.

§ 5

Fellesområde 1 - 3

1. Områdene 1 - 3 skal nyttes til felles lekeareal for barn.
2. Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Bygningsrådet kan gjøre unntak for mindre bygninger som naturlig inngår i fellesområdet og ikke er til hinder for bruken av dette.

RØYKEN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅROS SYD DATERT 29.06.04.

Dato for kommunestyrets vedtak: 14.04.05

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

1. Det regulerte området er vist på plankart datert 01.04.04.
2. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål

Bygeområder:

Boliger B1 – B31
Hytter Sh 1 – 7

Allmennyttig formål

Landareal A1
Sjøareal – småbåthavn A1

Offentlige trafikkområder

Kjøreveg
Gangveg
Kjørbar gangvei

Friområder

Badestrand F1
Park
Natur/lekeområde F2-F8
Turstier

Fareområder

Høyspentanlegg

Spesialområder

Friluftsområde i sjø S1 – S3
Friluft/naturområde S4 – S6

Fellesområder

Felles lekeareal L1 – L3
Felles avkjørsler
Felles parkering

§ 2 Område for boliger B1 – B32

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer med maks. Gesimshøyde 6m. Bygningens arkitektur skal tilpasses omkringliggende miljø
2. Tillatt bebygd areal, BYA skal ikke overskride 20% av tomtens areal. For B32 skal BYA ikke overstige 15%.
3. Bebyggelsen skal ha en åpen villamessig karakter.
4. I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonskart som viser hvorledes den ubebygde delen av tomte skal utnyttes. Evt. Forstøtningsmur, gjerder, parkering og terrengmessig behandling skal angis på planen. Det beregnes 1 garasje og 2 biloppstillingsplasser pr. bolig
5. Den ubebygde delen av tomte skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
6. Ved søknad om ny bebyggelse nær fylkesvei og større veier skal det støyberegnes. Støynivå må ikke overstige 55 dBA.
7. Ved søknad om bebyggelse utover to bolighus skal det utarbeides bebyggelsesplan etter nærmere angitte krav.
8. For gnr 51/71 forutsettes gangadkomst via tilliggende friområde

§ 3 Områder for fritidsbebyggelse Sh1 – 7

- a) Eiendommene tillates kun bebygd med fritidsbebyggelse.
- b) Tillat BRA må ikke overstige 100 m², inkludert uthus.
- c) Det tillates ikke fradelt noen tomter innenfor hytteområdene

§ 4 Allmennyttig formål A1

1. Området skal nyttes til felles båthavn som i dag, av de grunneiere som deltar i sameiet for eiendommen.
2. Det tillates ikke oppført bygninger utover det som strengt tatt er nødvendig for evt. Båtopplag og bår/bryggeutstyr.
3. Det må ikke settes i verk tiltak som kan hindre fri ferdsel i området, spesielt med tanke på områdene ned til og langs sjøen.
4. Vegetasjonsbildet skal bevares i området A1. Vegetasjon skal ikke endres vesentlig uten ved samtykke.
5. Det er ikke tillatt med oppfyllinger eller annen for terrengbehandling uten søknad.

§ 5 Trafikkområder

1. I planområdet skal det anlegges kjørevei gangvei, gang- og sykkelvei som vist i planen. Veienes reguleringsbredde er vist på kartet. Ved anleggelse/utbygging av veier forutsettes det at det tas justeringer ut fra rimelige hensyn til vegetasjon og terreng, samt mest mulig rettferdig fordeling av ulemper mellom grunneiere.
2. Innenfor de viste frisktlinjer skal det være fri sikt over høyde 0,5 m over tilstøtende veier.

§ 6
Friområde F1 – F8

1. Området F1 skal nyttes til offentlig badeplass v/verven, hvor området også er regulert til 50 m ut i vannet. Resterende del av F1 er grønnstripe mot sjøen. Dette området er satt av til fremtidig kyststi . Område F2 – F8 skal nyttes som park, natur- og lekeområde.
2. Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene. Bygningsrådet kan gjøre unntak for mindre bygninger som naturlig inngår i friområdet og ikke er til hinder for bruken av dette.
3. Vegetasjon og kulturminner skal bevares. Ingen inngrep må foretas uten søknad og plan.
4. Opparbeidelse av lek/ballplasser skal finne sted ut fra nærmere godkjent plan.

§ 7
Spesialområde S1 – S7

1. Området S1 – S3 skal nyttes som friområde i sjø. Alminnelig ferdsel m/småbåter og seilbrett tillates.
2. S4 – S6 er friluftsområder – viktige i landskapsbildet
3. Vegetasjon og terreng skal ikke endres vesentlig uten etter samtykke

§ 8
Spesialområde for vern av bygninger og anlegg

1. Område for boliger og områder som regnes for bevaringsverdige.
2. Det er forbud mot riving eller vesentlig ombygging av boliger innenfor felt merket som bevaringsverdige.
3. Mindre tilbygg må tilpasses husets nåværende eller tidligere preg.
4. Ved utskifting av bygningsdeler som dører, vinduer, listverk, kledning og taktekke må det brukes samme type som eksisterende, evt. Tilbakeføring til tidligere typer.
5. Tilbakeføring på dokumentert grunnlag må godkjennes
6. Nye boliger, uthus eller garasjer må få en tradisjonell utforming og tilpasses eksisterende bebyggelse.
7. Alle søknader om endringer må oversendes antikvarisk myndighet, Fylkeskommunens utviklingsavdeling, til uttalelse.
8. Nordre del av Iversvei er satt av til spesialområde for vern. En ønsker her ingen utvidelse av vegen, da vegen er et kulturminne og en gammel oldtidsveg.

§ 9
Fellesområder L1 – L3

1. L1 – L2 skal nyttes til felles lekeareal for mindre barn. Det bør opparbeides sandlekeplasser i områdene.
2. Område L3 er felles for alle. Her skal det opparbeides ballplass i tillegg til andre lekeapparater samt sandkasse. Området skal opparbeides og driftes av Kirkeveien og Fiskekroken vel.
3. Til areal L1 skal følgende eiendommer ta del: 51/453-557-536-540-541-542-529-543-442. Til areal L2 skal følgende eiendommer ta del: 51/523-560-548-549-547-546-524-503-502-501-487-237.
4. Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Bygningsrådet kan gjøre unntak for mindre bygninger som naturlig inngår i lekeområdet og ikke er til hinder for bruken av dette.

§ 10
Felles avkjørsler

1. Ved anleggelse av felles avkjørsel over 51/61 skal tilstrebes at det ikke blir gjort inngrep i eksisterende steingjerde.
2. Veger regulert til felles adkomstveg skal der hvor de også kan være adkomst til friområder være åpne for allmennheten for gangtrafikk. Det må inngås avtale mellom grunneiere og kommunen om vedlikeholdsansvar, brøyting og annen bruk.

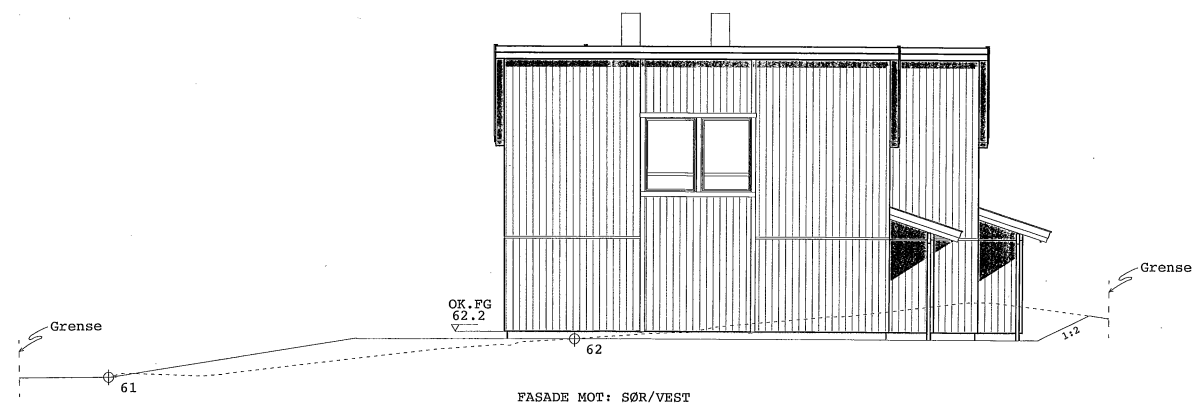
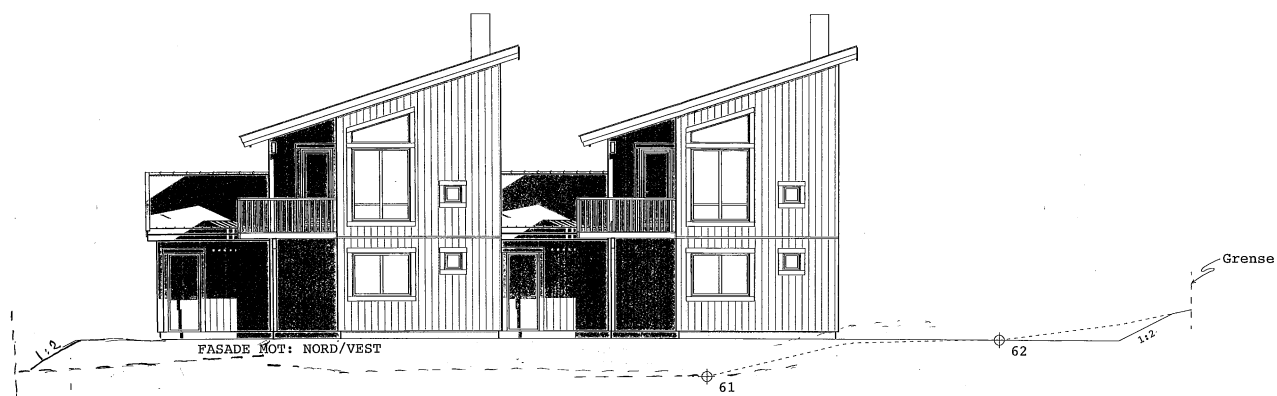
§ 11
Felles parkering

1. Felles parkering P1 er for tomt 51/554

§ 12
Fareområder/høyspentlinjer

1. Innenfor fareområdet tillates ikke oppført bygninger eller andre faste installasjoner. Det tillates likevel opparbeidelse av gangvei, felles avkjørsel og biloppstillingsplasser på terreng så lenge disse ikke er til hinder for nødvendig vedlikehold. Når luftlinjer erstattes med jordkabler utgår fareområde.

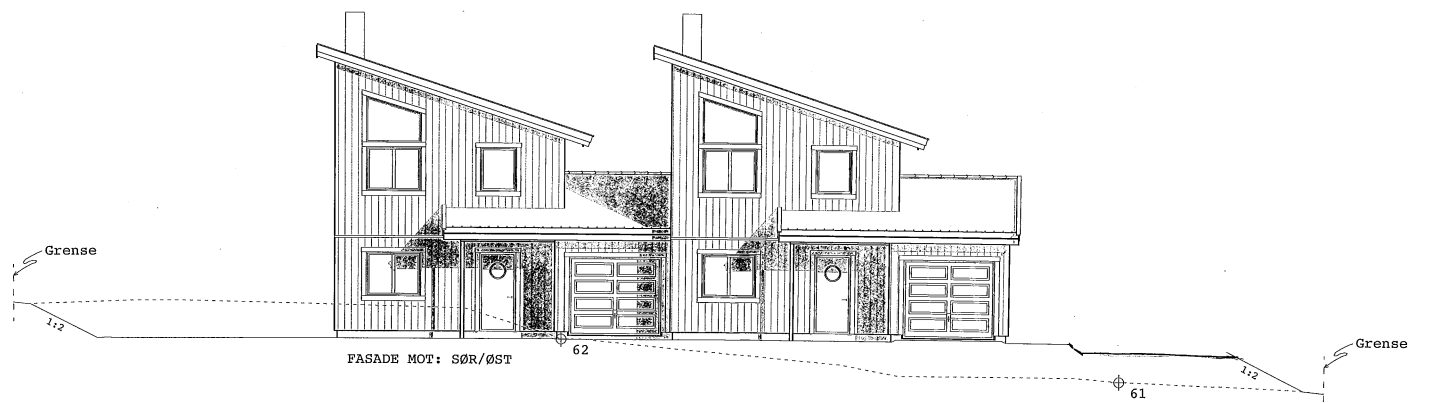
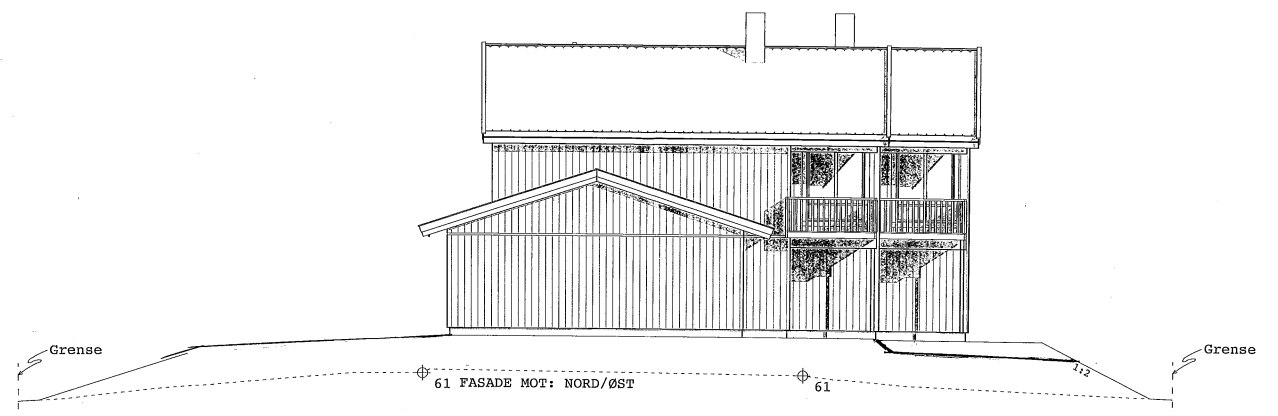
Ordfører Rune kjølstad



20.09.13 Rev. iht. best. 12.09.13 Helen Heggdal

Tilakshaver		BLINK HUS SIGDAL AS	
Bygadresse		FISKEKROKEN 1, G.B.NR: 51/287 RØYKEN KOMMUNE	
Mål: 1:100	Type	TOMANNSBOLIG	Tegn.nr.
Utg.p. 14979	Sign.	H.Heggdal	Dato 31.07.13
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.		15686	A40-02

BLINK HUS
Sigdal AS
Bruveien 12, 3055 Krokstadelva
Telefon 32 71 14 90, Telefax 32 71 14 99



20.09.13 Rev. iht. best. 12.09.13 Helen Heggdal

Tilakshaver		BLINK HUS SIGDAL AS	
Bygadresse		FISKEKROKEN 1, G.B.NR: 51/287 RØYKEN KOMMUNE	
Mål: 1:100	Type	TOMANNSBOLIG	Tegn.nr.
Utg.p. 14979	Sign.	H.Heggdal	Dato 31.07.13
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.		15686	A40-01

BLINK HUS
Sigdal AS
Bruveien 12, 3055 Krokstadelva
Telefon 32 71 14 90, Telefax 32 71 14 99



Røyken kommune
Grønn, nær og levende

Blink hus sigdal as
Bruveien 12

3055 KROKSTADELVA

Deres ref.:

Vår ref.:
LAIHAN
s15/1100

Arkivnr.:
GNR 51/287
L1274/15

Dato:
15.01.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse 15/1100

51/287 Fiskekroken 1 - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest for tomannsbolig, mottatt 12.11.14.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jfr. byggesaksforskriften § 8-1.

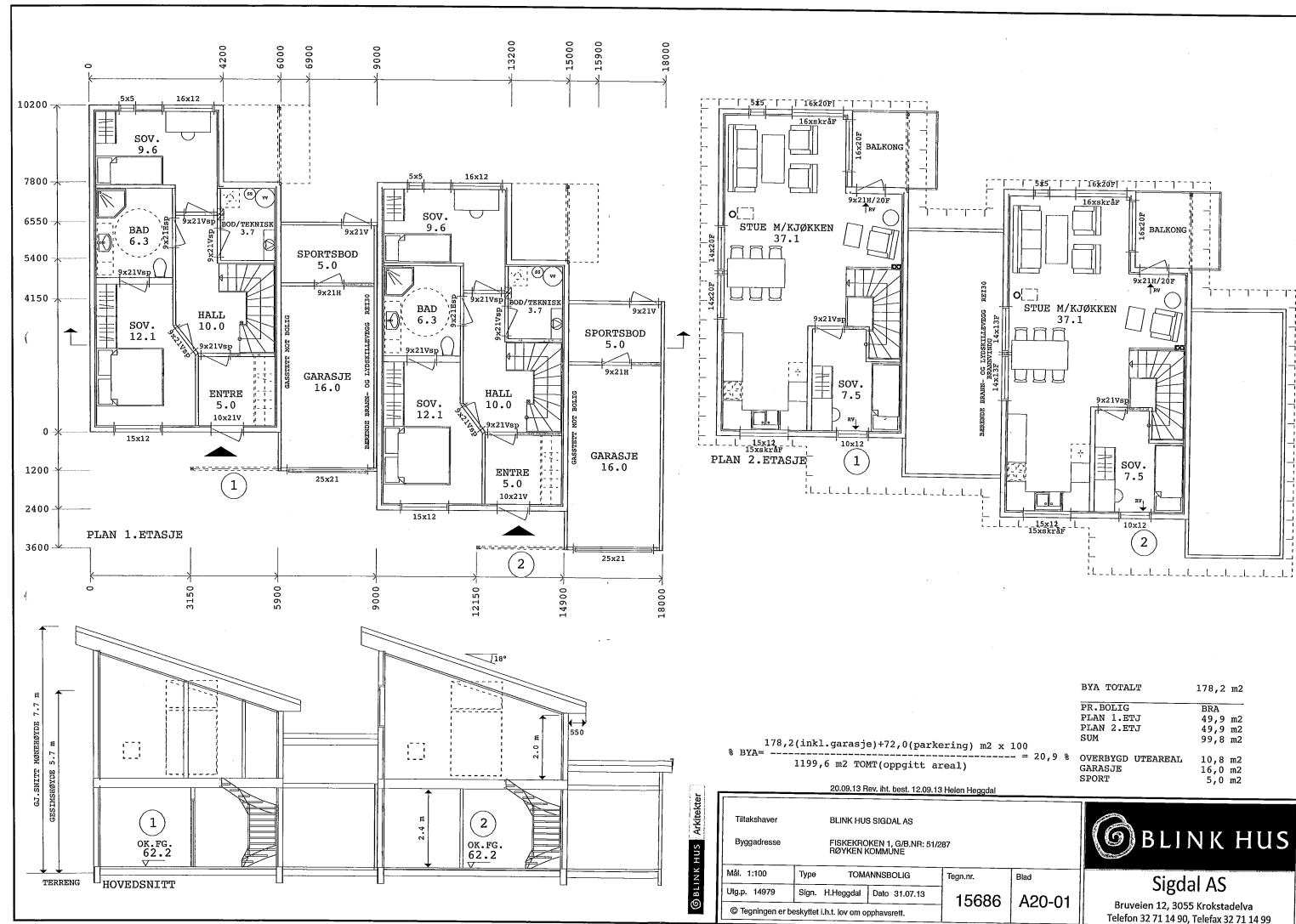
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Laila Ringdal Hansen
Byggesaksbehandler



Bygg
Postadr.: Rådhuset 3440 Røyken
Epost: postmottak@royken.kommune.no

Telefon:
Telefaks:
Besøksadresse:

Internett: www.royken.kommune.no
Org.nr.: 938 709 866 MVA
Kontonr.: 7137.05.00112

Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 601657154
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr
938709866

Adresse
Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
141149

Bruksenhet
SUNDBYVEIEN 81 C, 3477 BÅTSTØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
0627 51 287

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samteiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0627	51	287	0	1	1/2	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	51	287	0	2	1/2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 980505 Tinglyst: 11.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RØYKEN KOMMUNE

Rett kopi bekreftes

Sign.: *Bernt Kristian Kolsrud*

07.11.2014 11.33

Side 1 av 1

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn Bernt Kristian Kolsrud	Plass for tinglysningsstempel
Adresse Sundbyveien 81C	
Postnr. Poststed 3477 BÅTSTØ	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 888,488,332	
Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0627	RØYKEN	51	287		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Idell andel 3)
141149	Bernt Kristian Kolsrud	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	1	B	13				25				37			49
2	B	1	B	14				26				38			50
3				15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:								2	= nevner:	2					

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

Dato *10/9.14* Utstederens underskrift *Bernt Kristian Kolsrud*

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Båstø 10-9-14	<i>Bernt Daniel</i>	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ^{a)}

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

Sted, dato Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
51	287		1+2	Røyken
Dato	Stempel og underskrift			
5/11-2014	<i>Bernt Daniel</i> RØYKEN KOMMUNE			

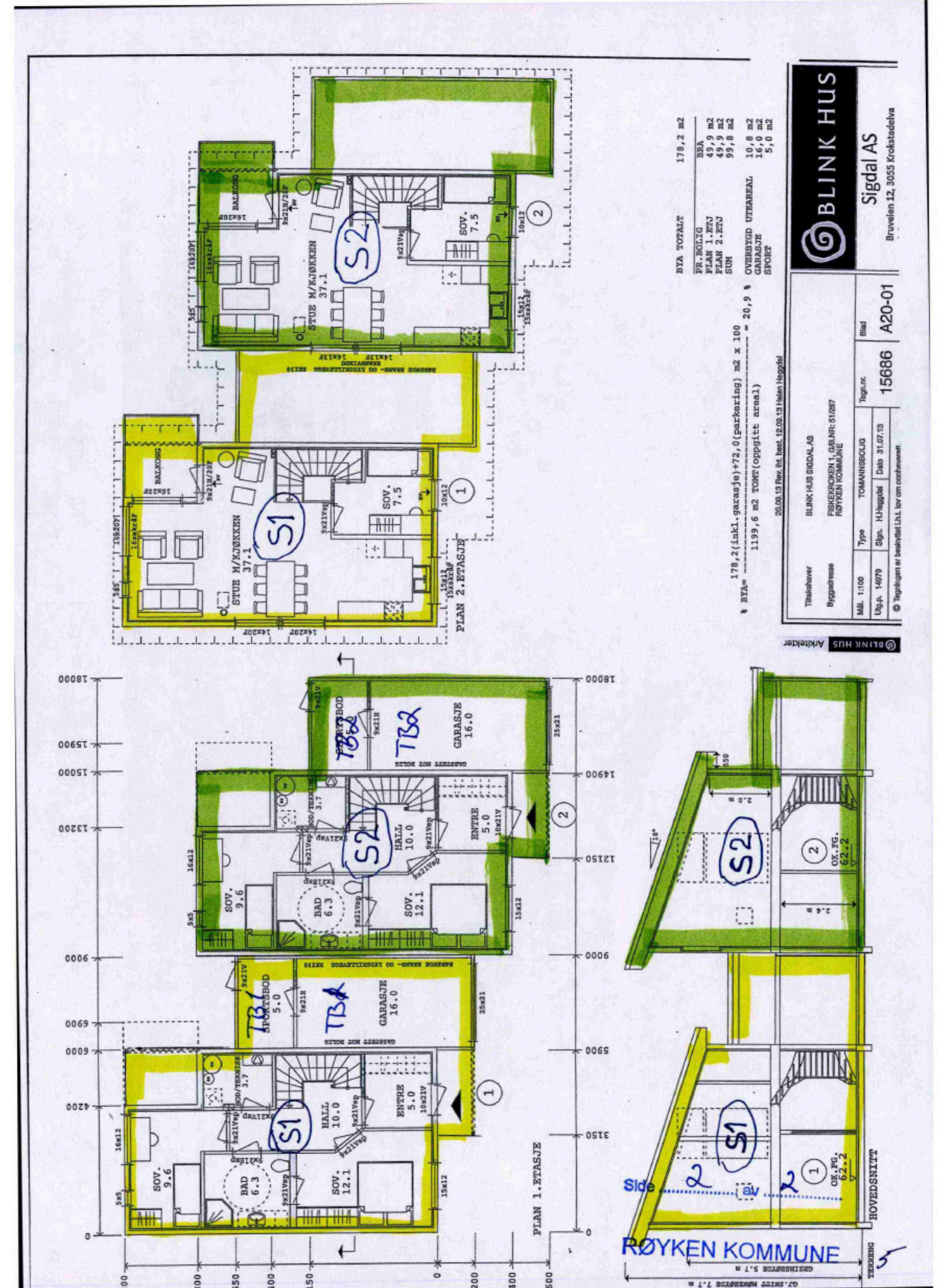
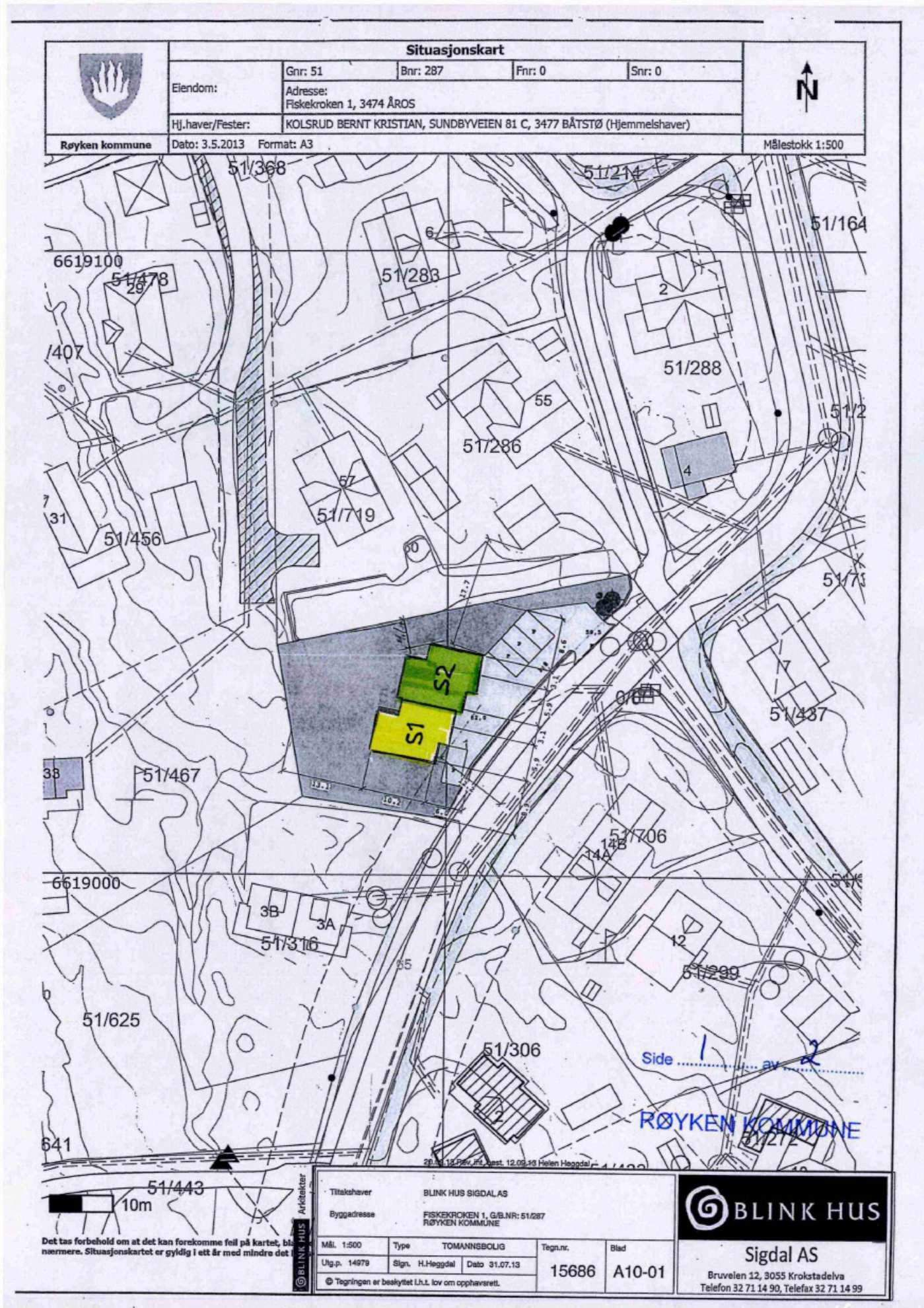
Noter:

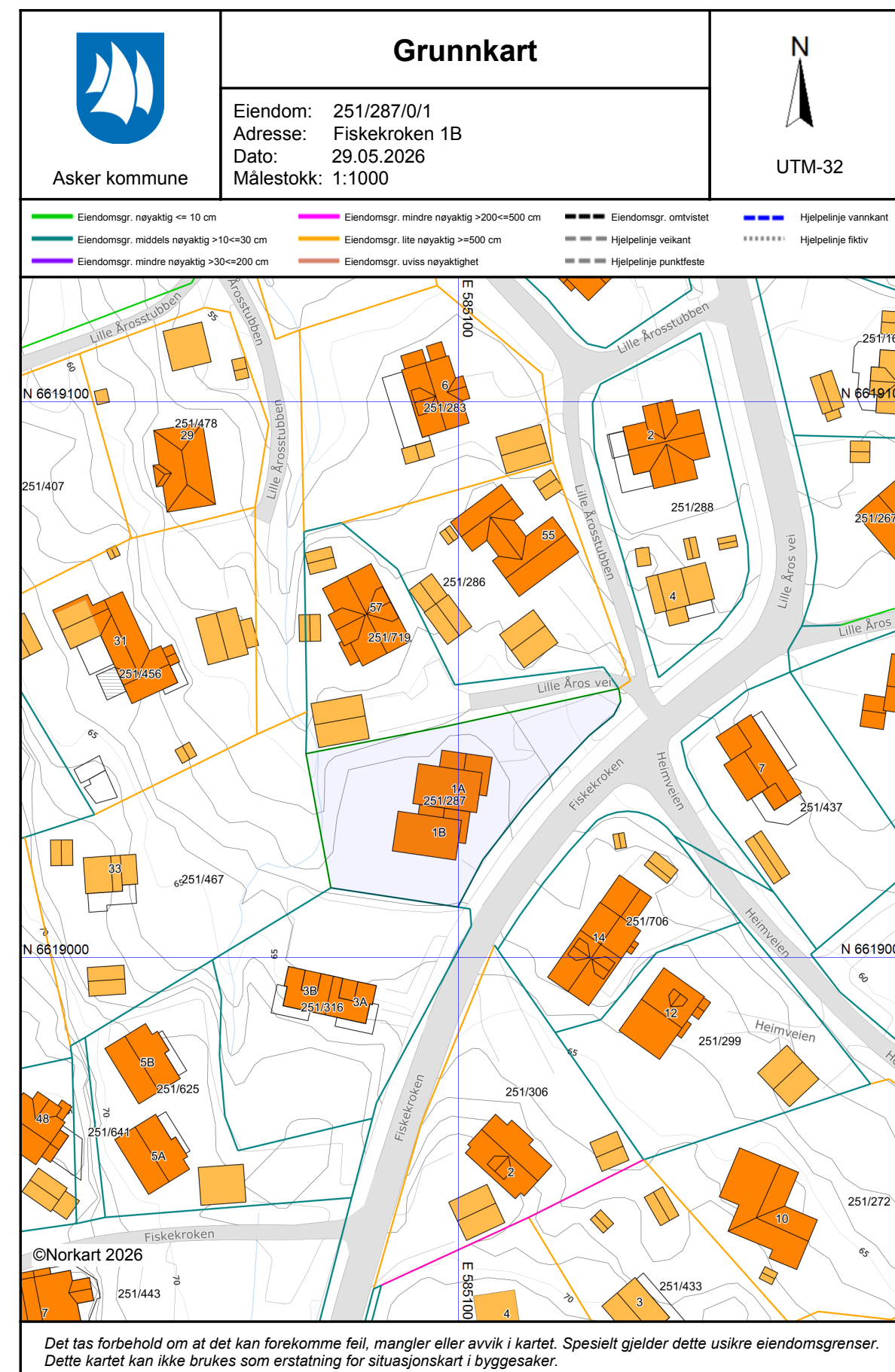
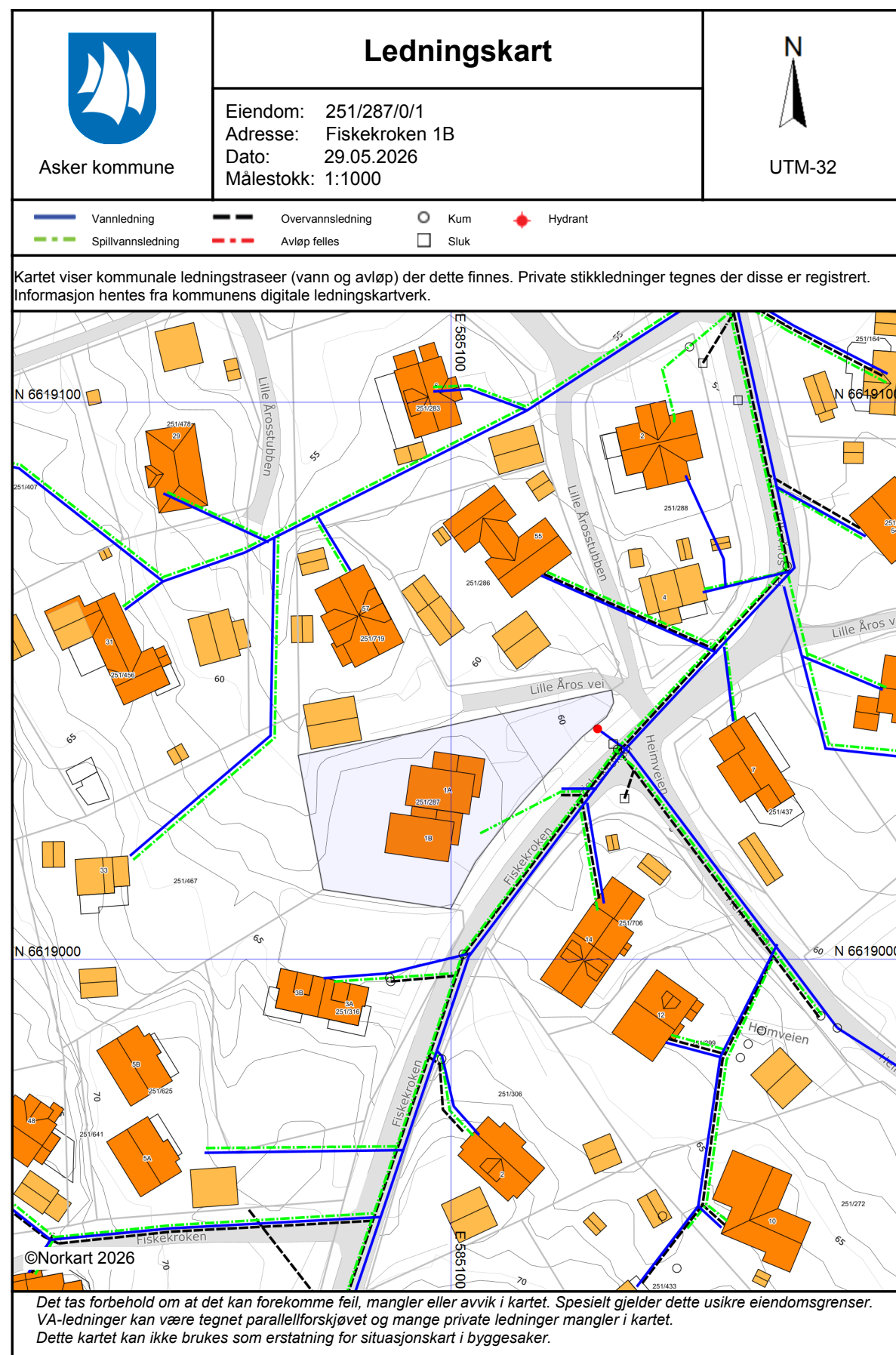
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato Utstederens underskrift

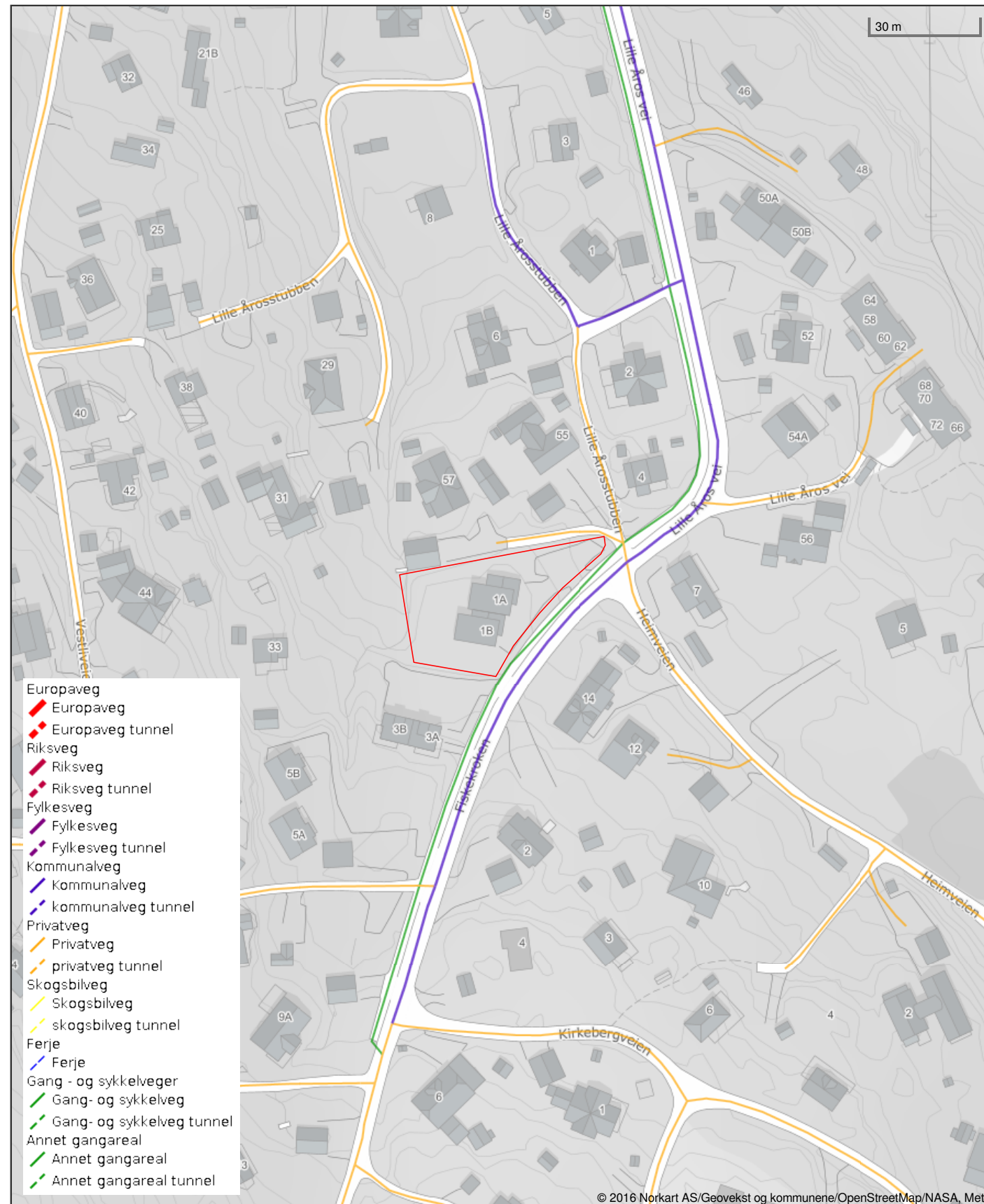
10-9-14 *Bernt Daniel*







Vegstatuskart for eiendom 3203 - 251/287//



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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. 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:

- 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.
 - 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.
 - 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.
 - Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
 - Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
 - 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.
 - 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.
 - 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:
- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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.
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.

ASKER - Åros - Moderne og innbydende
tomannsbolig over 2 plan - 3 sov - Garasje -
Usjenert og frodig hage



Kristoffer Løvlie

Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

97 02 60 23

kristoffer@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 32 79 28 80
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling