



Velkommen
til visning!



ASKER Åros fjordvei 14



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig: Enebolig

Eierform: Selveier

Soverom: 3

BRA-i 169,0 m²

Total BRA 169,0 m²

Byggeår 2013

Tomt 949 m²

















ASKER - Åros - Nyere enebolig med praktfull beliggenhet kun 6 meter fra strandkanten. Panorama utsikt - Stille og rolig område.



Adresse: Åros fjordvei 14
3474 Asker

Eiendomstype: Enebolig (Selveier)
Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 169,0 kvm
Total BRA: 169,0 kvm

Prisantydning: 9 450 000,- + omk

Megler: Fred-Ivar Myrseth
+4791785272
Jannicke Skønberg
+4791789928

Eier/Selger: Tone Fossum

Matrikkel: GNR 250, BNR 228 i Asker
kommune

Oppdragsnr. 8260105

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN



STANDARD

Her kan du flytte rett inn i en flott enebolig fra 2013.

Kjøkken:

Kjøkkenet har hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedsenket Blanco kum. Integreerte hvitevarer som kjølehjørne, stekeovn og steketopp med 80 cm induksjonsplate. Det er både stekeovn med dampfunksjon og en kombi stekeovn/mikro. Motoren til kjølehjørne ble byttet i 2021. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:

Flislagt bad med varmekabler. Dusjhjørne, vegghengt toalett og servantinnredning med helstøpt servant.

Bad 2. etasje:

Badet har fliser på gulv og vegger. Varmekabler. Badekar, vegghengt toalett og servantinnredning.

Vaskerom 1. etasje:

Fliser på gulv med varmekabler. Malte, slette vegger. Benk med underskap, laminert benk med nedfelt servantkum. Balansert avtrekk.

Diverse:

- Parkett på gulv som ikke har fliser (bortsett fra to soverom har laminat)
- Glatte malte flater på vegg og himling
- To bad og eget vaskerom
- Trapp med tette trinn mellom etasjene
- Dobbelte pipeløp og mulighet for å installere ildsted
- Eiendommen har parabol og bredbåndstilknytning. Det bygges ut fiber i området, og dato for ferdigstillelse er satt til 15. juni 2026, men her kan det bli forsinkelser.
- Lettstelt og pen hage
- Elbillader

BYGGEMÅTE

Enebolig oppført i 2013. Støpt plate på grunn. Det er observert drenerør opp fra banken som er tilkoblet noen av nedløpene fra tak. Støpt dekke på grunn. Naturstein og betong. Yttertak er tekket med betongtakstein Takrenner og nedløp i metall ført i slanger vekk fra husvegg og utkast. Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon, kledd med liggende malt bordkledning. Vinduer med tolags isolerglass m/ låse sprosser produsert i 2013.

2. etasje: Balkongdør i malt tre med tolags isolerglass, produsert i 2013. 1. etasje:

Ytterdør med glass, terrassedør i malt tre med isolerglass, produsert 2013. For ytterligere tekniske beskrivelser se vedlagte Tilstandsrapport.

TILSTANDSRAPPORT

Avholdt av: Geir Pedersen

Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

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:

Boligen har fått følgende TG2:

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur har høyde over 50 cm som tilsier at det må monteres rekkverk.

Bad 1. etasje - Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Vaskerom 1. etasje - Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT: TGIU

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er ikke tilkomst til loft fordi det er skråtak fylt med isolasjon.

Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

AREALER

Totalt bruksareal: 169 kvm.

1. etasje: 100 kvm BRA-i: Entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken, bod

2. etasje: 69 kvm BRA-i: Bad, bod, stue og 3 soverom

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal) på 54 kvm. 4 kvm balkong i 2. etasje og 50 kvm i 1. etasje.

BRA: Summen av bruksareal for hele boligen

BRA-i: Arealet innenfor boenheten (internt bruksareal)

TBA: Areal for terrasser og balkonger

Arealet er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert av megler. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

INNHOLDSBESKRIVELSE

1. etasje: Entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken, bod. Utgang til terrasse fra stue

2. etasje: Bad, bod, stue og 3 soverom. Utgang til balkong fra stue

OPPVARMING

Det er varmekabler i gulv i 1. etasje. I 2. etasje er det varmekabler på bad og panelovner.

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

Det er pipeløp i boligen, men det er ikke montert ildsted.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke og energikarakter C datert 29.04.2026 kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør. Balansert ventilasjon. Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerom.

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

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

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

TOMTEN

949,00 m² eiet tomt.

Tomten er skrånende mot øst, men er opparbeidet i flere plan. Den er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer og stein. Det er gruset innkjørsel og god plass til parkering. Det er lagt til rette for fremtidig garasje. Det er satt opp en egen koblingsboks på muren mot nord beregnet på garasje i tillegg til den monterte el-bil-laderen.

PARKERING

Det er biloppstillingsplasser på gruset gårdsplass. Det er god plass til flere biler. Det er avsatt plass for bygging av garasje.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Eiendommen har en praktfull beliggenhet og eiendomsgrensen er kun 6 meter fra strandkanten. Det er kyststi og nydelige turområder, samt flotte bade- og fiskemuligheter rett utenfor døren.

Det er kort gange til Åros sentrum med diverse forretninger og offentlig kommunikasjon. Åros ligger ved Oslofjorden med mange flotte bade- og turmuligheter. Det er flott kyststi både mot Sætre og mot Slemmestad. Åroselva er kjent for sitt lakse-/ørretfiske. Åros sentrum kan tilby blant annet matbutikk, lege, tannlege, frisør, kafe, fysioterapi og apotek.

Eiendommen ligger midt i område med naturskjønne omgivelser, nydelig skjærgård, kyststi samt flotte friluftsområder i marka.

Eiendommen har ikke boplikt og kan benyttes som sommerbolig.

Fra Åros har du gode kjøreforbindelser til flere sentrale områder i regionen. Det tar omtrent 25 minutter med bil til Asker sentrum, ca. 25-30 minutter til Drammen, rundt 40-45 minutter til Oslo sentrum og cirka 20 minutter til Drøbak. Dette gir en praktisk beliggenhet med enkel tilgang til både byliv og regionale tilbud.

SKOLE OG BARNEHAGE

Frydenlund barneskole og flere barnehager ligger i relativ kort avstand fra boligen. Ungdommene i Åros går på Sætre ungdomsskole. De nærmeste videregående skolene er i Røyken, Asker og Frogn.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Veien er en blindvei og en del av kyststien. Det er et stille og rolig område som bærer preg av sørlandsidyll. Her treffer du naboer i badekåpe på vei til og fra brygga eller stranda. Område har både helårsboliger og hytter. Det er noen barnefamilier i området, men de fleste som bor her er godt voksne. Eier opplyser at det er et veldig godt og sosialt miljø.

ADKOMST

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Selger ble fakturert ca. 10.172,- kr for kommunale avgifter i 2025. Dette er for vann, slam og renovasjon. Det er vannmåler og avgiften er avhengig av eget vannforbruk og tømmefrekvens på slam. Se kommunens hjemmesider for mer informasjon om kommunale avgifter.

Eier opplyser at tømning av privat renseanlegg utføres 1 gang pr. år og koster kr. 4.950,-. Service på renseanlegget utføres 2 ganger pr år. Dette går av seg selv, og eier trenger ikke tenke på det. Vanlig service utgjør kr 5.600,- pr. år.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

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

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 16 677 kwh. pr. år.

Årlig forsikringspremie kr. 6 387,-

Åros Fjordvei er en privat vei som driftes av et Veilag med følgende årlige utgifter.

Utgifter for året 2025: Veiavgift kr. 4.000,-. Fondsparing kr. 2.000,-. Vintervedlikehold kr. 2025,-

Eiendommen har parabol og bredbåndstilknytning. Trådløst bredbånd utgjør kr 10.776, - pr. år. Det bygges ut fiber i området, og dato for ferdigstillelse er satt til 15, juni 2026, men her kan det bli forsinkelser.

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

NORGESPRIS

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

1. januar 2027.

FORSIKRING

Boligen er forsikret i dag av selger, og kjøper må tegne egne forsikringer pr. overtagelsesdato.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 466 819,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig. Som sekundærbolig kr. 5 867 277,00,- 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.

VELFORENINGEN

Eiendommen har pliktig medlemskap i Tittutåsen Veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen. For nærmere informasjon om fellesutgiftene, se "Faste løpende kostnader".

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 236 250,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
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 9 707 240,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Siste frist for bestilling av boligselgerforsikring 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 07.06.2022.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunensamsvare med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Kommuneplan for Asker kommune 2023 - 2035, ikrafttredelse 13.06.2023:

Delareal 949 kvm: Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 949 kvm: Innenfor 100 meters beltet langs sjø

Reguleringsplaner for Tivoliåsen og Årosfjellet, endelig vedtatt arealplan, ikrafttredelse 16.06.1994:

859 kvm: Boligerformål
89 kvm: Kjørevei

Planrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for kopi av bestemmelser til kommuneplan og reguleringsplan.

VEI, VANN OG KLOAKK

Åros fjordvei er privat vei. Det er offentlig vann, med private stikkledninger. Privat rensesanlegg. Dugnad i veilaget må påregnes.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser:
ERKLÆRING/AVTALE Div. ledninger, med flere bestemmelser, tinglyst 24.07.1984.
Kopi av erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

JORDSKIFTE Nedre Buskerud jordskifterett Sak 18-085866REN-JDRA Fjordveien Saken gjelder bl.a. bestemmelser for snuplass/fellesområde, opprusting av sideparseller til vei og opprettelse av veilag med vedtekter, tinglyst 13.11.2020. Kopi av jordskiftesaken kan fås ved henvendelse til megler.

Rettigheter:
Bestemmelse om kloakkledning. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger mv. tinglyst 14.06.2012. Kopi av bestemmelsen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger en gjensidige avtale mellom denne eiendommen og naboeiendommen i Åros fjordvei 16 (gnr 250, bnr 43) vedrørende en støttemur mv. Avtalen er ikke tinglyst, men vil følge nåværende og fremtidige eiere av begge eiendommene videre. Signert avtale ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det blir opp til ny eier og naboeiendom om avtalen ønskes forsøkt tinglyst.

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

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

RADON

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

EIENDOMMEN

Åros fjordvei 14
250/228/0/0 i Asker
Type bolig: Enebolig

SELGER

Tone Fossum

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260105
Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS
NO 979 915 772 MV

OM SALGSOPPGAVEN

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

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

- Planskisser
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Kartutsnitt
- Kommunale opplysninger
- Tinglyste bestemmelser
- Avtale med nabo i nr 16
- Nabolagsprofil
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Informasjon om budgivning

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

OVERTAKELSE

Avklares i forbindelse med budgivning, selger er fleksibel.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen. Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside.

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

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

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

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

OPPGJØR

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den 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 rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG

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

Provisjon (0,8 % av salgssum), oppstart og tilretteleggingshonorar kr 18.500,-, digital markedspakke kr 29.500,-, oppgjørsbistand kr 7.900,-, Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser kr 1.950,-, E-signering og digitale tjenester kr. 1.860,- og visningsbistand kr. 3.500,- pr gang. Krav på dekning av direkte utlegg.

Tilstandsrapport

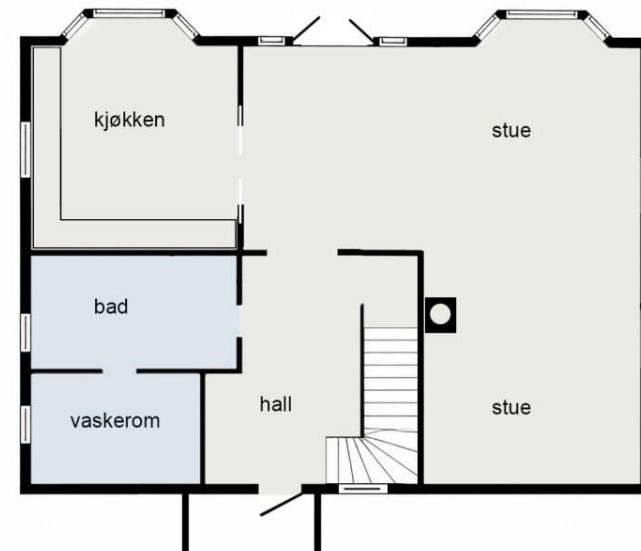
Åros fjordvei 14, 3474 ÅROS

ASKER kommune

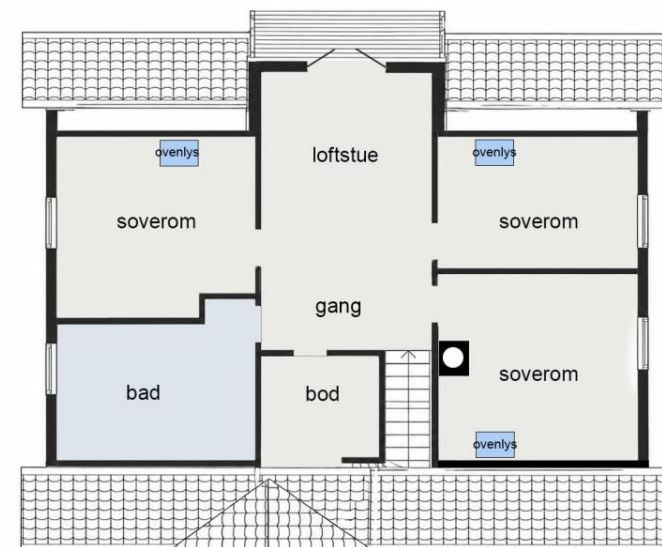
gnr. 250, bnr. 228

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 169 m²

Fjordveien 14, Åros
Plantegning 1.etasje
Illustrasjon ikke målbar



Fjordveien 14, Åros
Plantegning 2.etasje
Illustrasjon ikke målbar



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 18705-1329

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: QP7566

Foretak: Geir Pedersen

Takstingeniør: Geir Pedersen



NITO

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

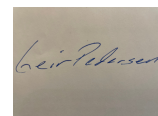
Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt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

Vurdering mot byggregler

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



Rapportansvarlig



Geir Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

geir@takstokonom.no

948 29 028



Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TGO) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG [Gå til side](#)

Yttertak er tekket med betongtakstein
Takrenner og nedløp i metall ført i slanger vekk fra husvegg og utkast.
Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon, kledd med liggende malt bordkledning,
Det er observert luftespalter og musebørster bak kledning.
Er hele takkonstruksjonen gjenbygget,
Vinduer med tolags isolerglass m/ låse sprosser produsert i 2013
2. etasje: Balkongdør i malt tre med tolags isolerglass, produsert i 2013
1. etasje: Ytterdør med glass, terrassedør i malt tre med isolerglass, produsert 2013.

Ved befaring gikk dørene til terrasse og balkong litt tregt, disse må justeres.

Utgang til balkong fra stue i trekonstruksjon, terrassebord og rekkverk med stående spiler.

Utgang til terrasseplating i trekonstruksjon, terrassebord.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger.
Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.
Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak.
Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Parkett på gulv.

Glatte malte flater på vegg og himling

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.
Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l
Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.
Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard. 0,5 til 1 cm avvik gjennom rommet.
Dobbel pipeløp. Det er ikke montert ildsted i boligen.
Malt tretrapp med eiketrinn. Støende spiler.
Malte fyllingsdører i karm av tre.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for

justering med jevne mellomrom.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 2 etasje
Badet er bygget iht. TEK 10.
Badet har fliser på gulv og vegger m/ varmekabler.
Badekar, vegghengt toalett og servantinnredning.
Badet har fliser på vegg og malt slett himling.
Fliser på gulv med elektriske varmekabler.
Tilfredstillende fall til sluk fra terskel.
Plastsluk.
Takstmann er ikke kjent med type eller utførelse av membran. Det er observert mansjett som er klemt i slukring.

Takstmann anbefaler og fremskaffe dokumentasjon på utførelse av våtrom.
Badet består av badekar med dusj, veggmontert toalett, Servantinnredning med helstøpt servant.
Balansert avtrekk, spalte mellom terskel og dørblad.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Bad 1 etasje
Badet er bygget iht. TEK 10.
Badet har fliser på gulv og vegger m/ varmekabler i gulv. .
Dusjhjørne, vegghengt toalett og servantinnredning.
Badet har fliser på vegg og malt slett himling.
Fliser på gulv med elektriske varmekabler.
Tilfredstillende fall til sluk fra terskel.
Plastsluk.

Takstmann er ikke kjent med type eller utførelse av membran. Det er observert mansjett som er klemt i slukring.

Takstmann anbefaler og fremskaffe dokumentasjon på utførelse av våtrom.
Badet består av dusjsone med glassdører, veggmontert toalett, Servantinnredning med helstøpt servant.
Balansert avtrekk, spalte mellom terskel og dørblad.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Vaskerom
Vaskerommet er bygget iht. TEK 10.
Vaskerom har fliser på gulv m/ varmekabler og malte slette vegger.
Vaskerommet består av teknisk installasjon, opplegg for maskiner og servantinnredning.
Sokkelflis og malte vegger og himling.
Flislagt gulv med ok fall til sluk.
lastsluk.

Takstmann er ikke kjent med type eller utførelse av membran. Det er observert mansjett som er klemt i slukring.

Beskrivelse av eiendommen

Takstmann anbefaler og fremskaffe dokumentasjon på utførelse av av våtrom.

Benk med underskap, laminert benk med nedfelt servantkum. Balansert avtrekk, spalte mellom terskel og dørbled.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedsenket Blanco kum.

Integrerte hvitevarer som kjølehyrne, komfyr, 80 cm induktion plate.

Eier opplyser at motor til kjølehyrne er byttet i 2021.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med

fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet.

Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vanntrykk ble kontrollert ved å sette vann på bad og kjøkken, funnet som ok.

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert. Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Stakeluke er plassert i vegg på vaskerom.

Balansert ventilasjon

Varmtvannsbereider 200 liter plassert på vaskerom.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget.

Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Støpt plate på grunn.

Det er observert drenerør opp fra banken som er tilkoblet noen av nedløpene fra tak.

Støpt dekke på grunn.

Naturstein og betong.

Terrang rundt bygningen bestående av grusgang, fjell, gressplen og terrasser.

Glassfibertank ca. 6 kubikk.

Asker Kommune tømmer en gang i året.

Eier opplyser at det er privat renseanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

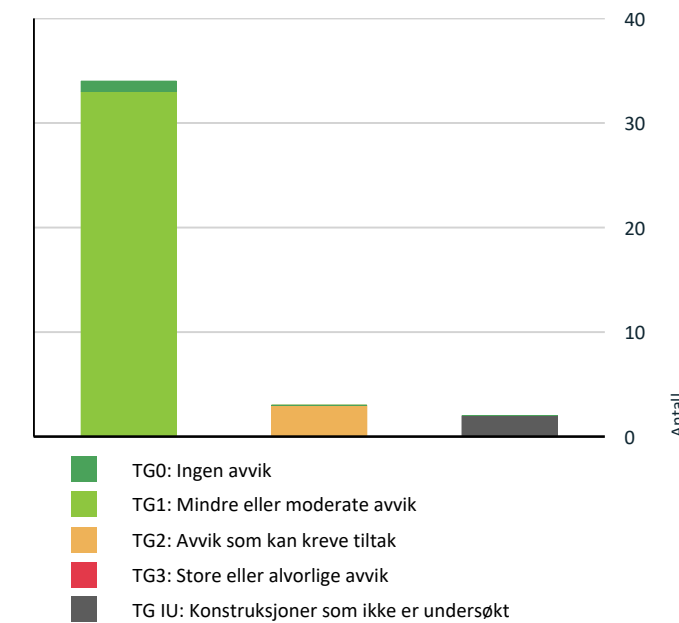
TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det antas at det er drenert etter gitte tekniske forskrift som gjaldt ved oppføring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

⚠ TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

⚠ Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOGIG

Byggeår
2013

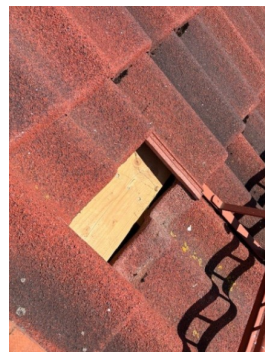
UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er teknet med betongtakstein



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall ført i slanger vekk fra husvegg og utkast.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon, kledd med liggende malt bordkledning, Det er observert luftespalter og musebørster bak kledning.



Synlig lufting og musebånd.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Er hele takkonstruksjonen gjenbygget,

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med tolags isolerglass m/ låse sprosser produsert i 2013

Dører

Beskrivelse

2. etasje: Balkongdør i malt tre med tolags isolerglass, produsert i 2013
1. etasje: Ytterdør med glass, terrassedør i malt tre med isolerglass, produsert 2013.

Ved befaring gikk dørene til terrasse og balkong litt tregt, disse må justeres.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong fra stue i trekonstruksjon, terrassebord og rekkverk med stående spiler.

Utgang til terrasseplattning i trekonstruksjon, terrassebord.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold. Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

INNVEDIG

Overflater

Beskrivelse

Laminat på 2 soverom, resten er enstavs parkett i resterende tørre rom. Glatte malte flater på vegg og himling

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, 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. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene. Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom). Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard. 0,5 til 1 cm avvik gjennom rommet.



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Dobbel pipeløp. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med eiketripp. Støende spiler.



Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører i karm av tre.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget iht. TEK 10.
Badet har fliser på gulv og vegger m/ varmekabler.
Badekar, vegghengt toalett og servantinnredning.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegg og malt slett himling.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med elektriske varmekabler.
Tilfredstillende fall til sluk fra terskel.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Takstmann er ikke kjent med type eller utførelse av membran. Det er observert mansjett som er klemt i slukring.

Takstmann anbefaler og fremskaffe dokumentasjon på utførelse av av våtrom.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet består av badekar med dusj, veggmontert toalett, Servantinnredning med helstøpt servant.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekk, spalte mellom terskel og dørrblad.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

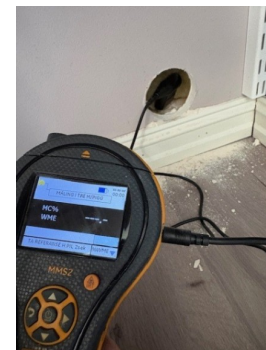
Beskrivelse

Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget iht. TEK 10.
Badet har fliser på gulv og vegger m/ varmekabler i gulv. .
Dusjhjørne, vegghengt toalett og servantinnredning.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegg og malt slett himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med elektriske varmekabler.
Tilfredstillende fall til sluk fra terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Takstmann er ikke kjent med type eller utførelse av membran.
Det er observert mansjett som er klemt i slukring.

Takstmann anbefaler og fremskaffe dokumentasjon på utførelse av av våtrom.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet består av dusjsone med glassdører, veggmontert toalett, Servantinnredning med helstøpt servant.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekk, spalte mellom terskel og dørrblad.



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er bygget iht. TEK 10.
Vaskerom har fliser på gulv m/ varmekabler og malte slette vegger.
Vaskerommet består av teknisk installasjon, opplegg for maskiner og servantinnredning.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelflis og malte vegger og himling.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med ok fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

lastsluk.
Takstmann er ikke kjent med type eller utførelse av membran.
Det er observert mansjett som er klemt i slukring.

Takstmann anbefaler og fremskaffe dokumentasjon på utførelse av av våtrom.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med underskap, laminert benk med nedfelt servantkum.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekk, spalte mellom terskel og dørrblad.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har hvite profilerte fronter. hvitljet 40 mm eik.benkeplate med nedsenket Blanco kum.
Integrerte hvitevarer som kjølehorn, stekeovn m. dampfunksjon, kombi-varmluft/Micro.r fra 2018 og 80 cm induction plate.
Eier opplyser at motor til kjølehorn er byttet i 2021.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

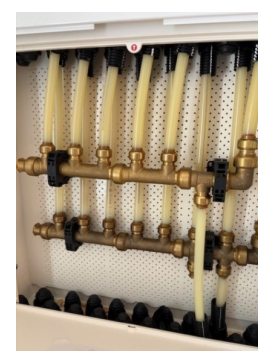


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør.
Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.
Vanntrykk ble kontrollert ved å sette vann på bad og kjøkken, funnet som ok.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.
Stakeluke er plassert i vegg på vaskerom.

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider 200 liter plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget.

Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Nei

Generell kommentar

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det antas at det er drenert etter gitte tekniske forskrift som gjaldt ved oppføring.

Støpt plate på grunn.

Det er observert drenerør opp fra banken som er tilkoblet noen av nedløpene fra tak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt dekke på grunn.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forstøtningsmur har høyde over 50 cm som tilsier at det må monteres rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt bygningen bestående av grusgang, fjell, gressplen og terrasser.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Glassfibertank ca. 6 kubikk.

Asker Kommune tømmer en gang i året.

Eier opplyser at det er privat renseanlegg.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

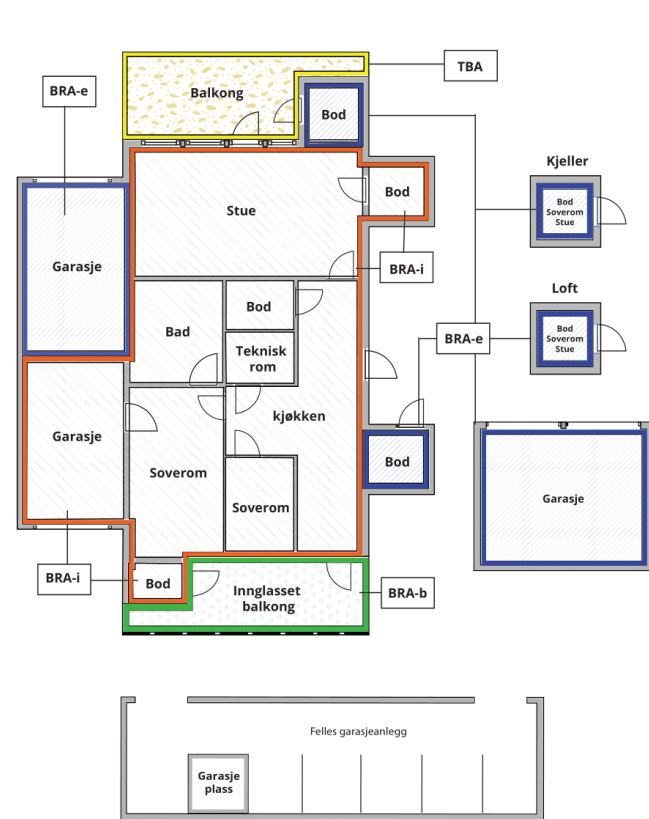
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	69			69	4
1 Etasje	100			100	50
SUM	169				54
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Bad, bod, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
1 Etasje	Entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Geir Pedersen	Takstingeniør
	Tone Fossum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	250	228		0	948.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åros fjordvei 14

Hjemmelshaver

Fossum Tone

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en nydelig beliggenhet, eiendommsgrensen er i underkant av 10 m. fra vannkanten. Flotte bade og fiskemuligheter. Kort gange til Åros sentrum med div. forretninger og off. kommunikasjon. Gangavstand til ny barneskole og barnehage. Eiendommen ligger midt i område med naturskjønne omgivelser, nydelig skjærgård, kyststi samt flotte friluftsområder i marka. Eiendommen har ikke boplikt og kan benyttes som sommerbolig.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Privat renseanlegg.

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Eiet tomt på 949 kvm. Tomten er skrånende mot øst, men er opparbeidet i flere plan. Opparbeidet med plener, beplantning, forstøtningsmurer og stein. Gruset innkjørsel. God plass til parkering. Det er lagt til rette for fremtidig garasje. Det er satt opp en egen koblingsboks på muren mot nord beregnet på garasje i tillegg til den monterte el-bil-laderen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	11.05.2026	
3	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)



Egenerklæring

Åros fjordvei 14, 3474 ÅROS

01 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åros fjordvei 14	Åros fjordvei 14	

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?

Juli 2013

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Har bodd i huset siden det ble bygget. Ferdigstilt i juli 2013

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92002082

Informasjon om selger

Selger

Fossum, Tone

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet fug nærmest slukrista samt byttet silikon i dusjen i etg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flislegger Petter Tjønnøy Hagevik

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



Elektrisitet

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

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

10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Satt inn ny kurs og trukket kabel (4G10 kabel) til fremtidig garasje og montert billader. Kabel går i trekkerør direkte fra sikringsskapet og ut. Sikringsskapet har flere trekkerør som ble lagt under bygging av huset. Jobben er registrert i «Boligmappa».

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
BKA Elektro AS

10.1.6 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

Spesifiser hvilken type
Eiendommen har privat renseanlegg

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Egenerklæringskjema


Name

Tone Fossum

Date

2026-05-01

Identification

 Tone Fossum

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 11364011



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

<<f1>
<<f3>
<<f4>
<<f5> <<f6>

Deres ref.:

Vår ref.:
DDEGALA
S22/1003

Arkivnr:
GBNR 250/228
L16706/22

Dato:
07.06.2022

Egenerklærings skjema

Signed by:

Tone Fossum

01/05-2026
21:08:28

BankID OIDC
High

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/1003

Delegasjonssak: 22/1132

**250/228 Ferdigattest - Nybygg bolig
Åros Fjordvei 14 (tidl. Fjordveien 14) Tiltakshavere: Tone Fossum og
Petter Jensen**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 14.3.2022 og dokumentasjon mottatt 10.5.2022. Søknaden var komplett 10.5.2022.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr

Ingen gebyr grunnet gitt tillatelse 11.11.2011.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Dan H. de Gala
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:

**Asker kommune
(Samfunnsutvikling)**
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

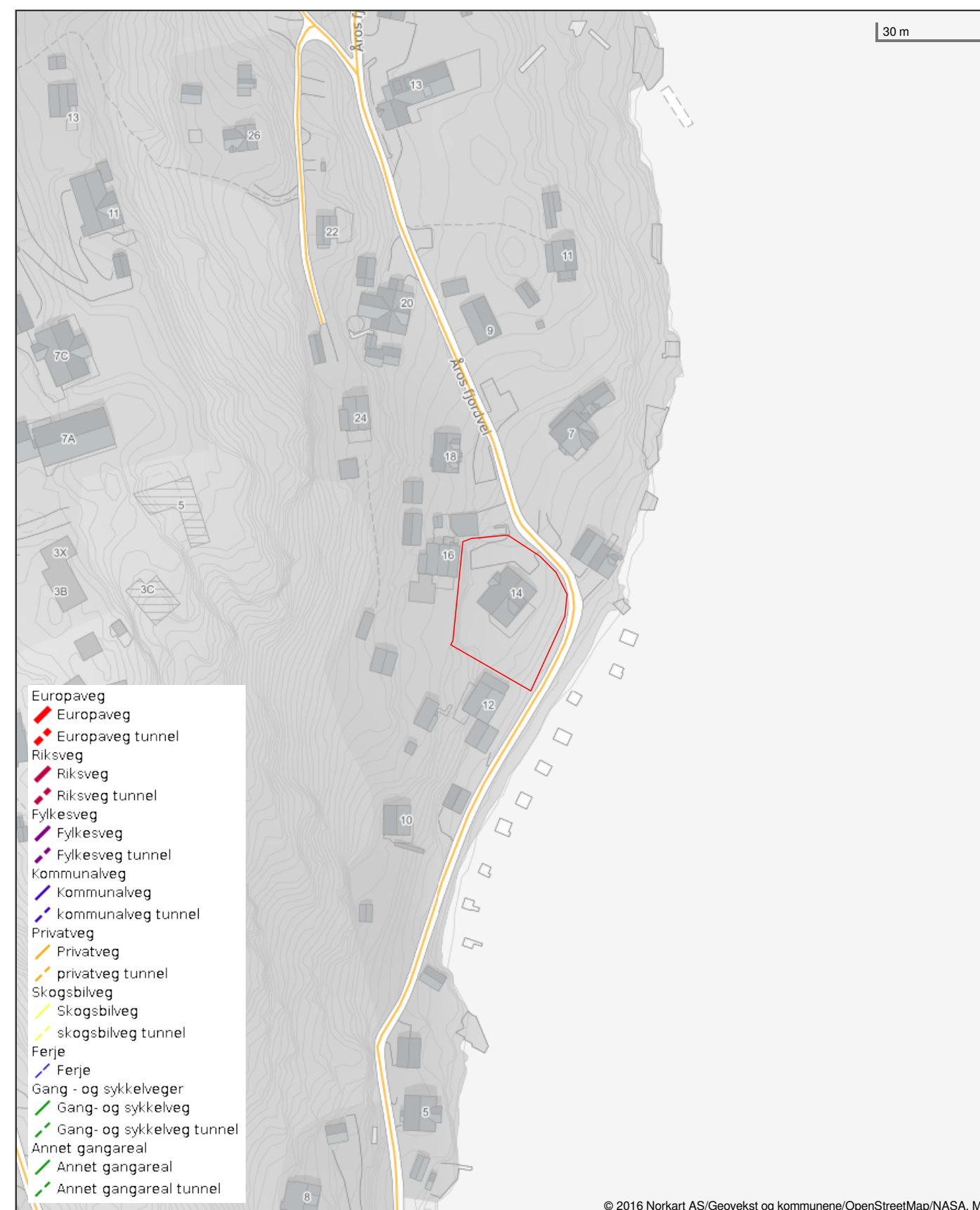
Org.nr.
920 125 298 mva.



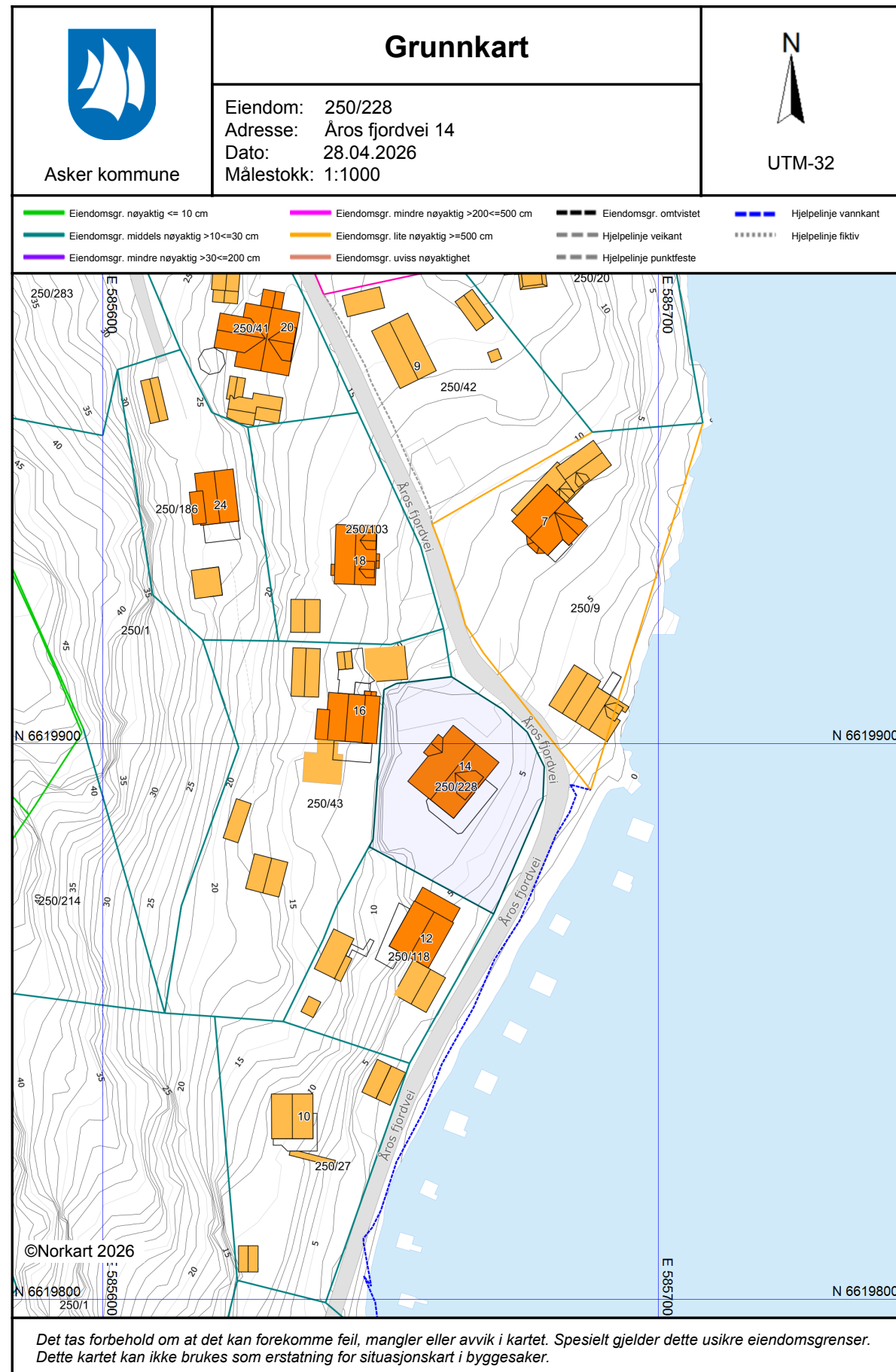
Lm-Konsult V/ Leiv Henry Moe, Belsetgrenda 31, 1348 RYKKINN

Kopi:
 Petter Jensen, Åros Fjordvei 14, 3474 ÅROS
 Tone Fossum, Åros Fjordvei 14, 3474 ÅROS

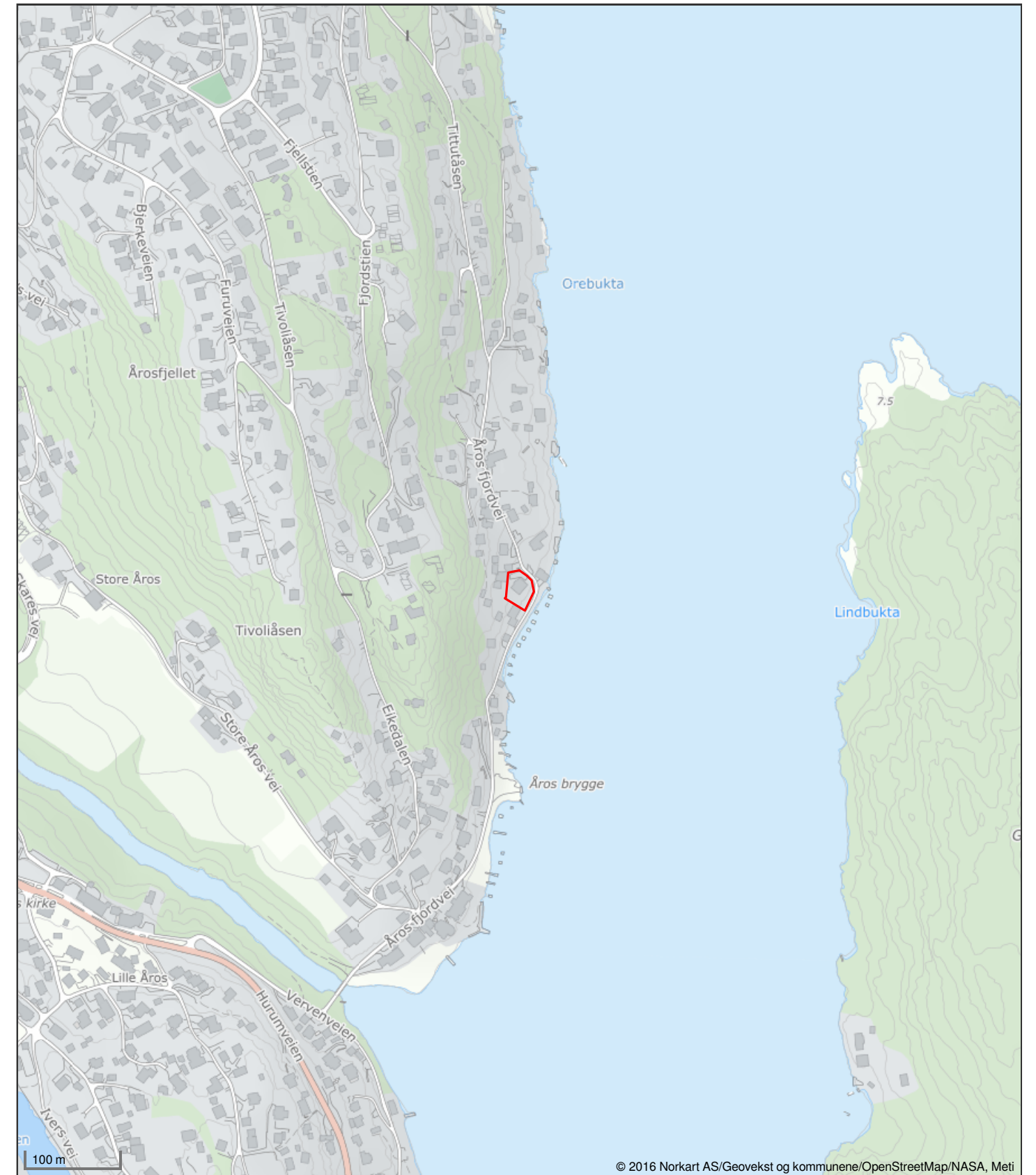
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 250/228//



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.



Oversiktskart for eiendom 3203 - 250/228//



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 250, Bruksnr 228 **Kommune:** 3203 Asker

Adresse:

Veiadresse: Åros fjordvei 14, gatenr 21082 **Grunnkrets:** 1802 Frydenlund
3474 Åros **Valgkrets:** 14 Sætre
Oppdatert: 01.01.2024 **Kirkesogn:** 1070502 Åros
Tettsted: 2165 Sætre

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Strandbo	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.06.1950	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	948,5 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernings / 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 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3203/250/228	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3203/250/228	0,0
Skylddeling	Forretning: 09.06.1950 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/250/1 3203/250/228	-949,0 949,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Enebolig						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åros fjordvei 14	Bolig	171,0	Kjøkken	6	2	2
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	100,0	Rammetillatelse:	11.11.2011	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	171,0	Igangset.till.:	04.07.2012	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	07.06.2022	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	171,0	Midl. brukstil.:	02.07.2013	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1	
Bygningsnr:	300258751			Antall etasjer:	2	
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01	1		102,0		102,0	
L01			69,0		69,0	
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

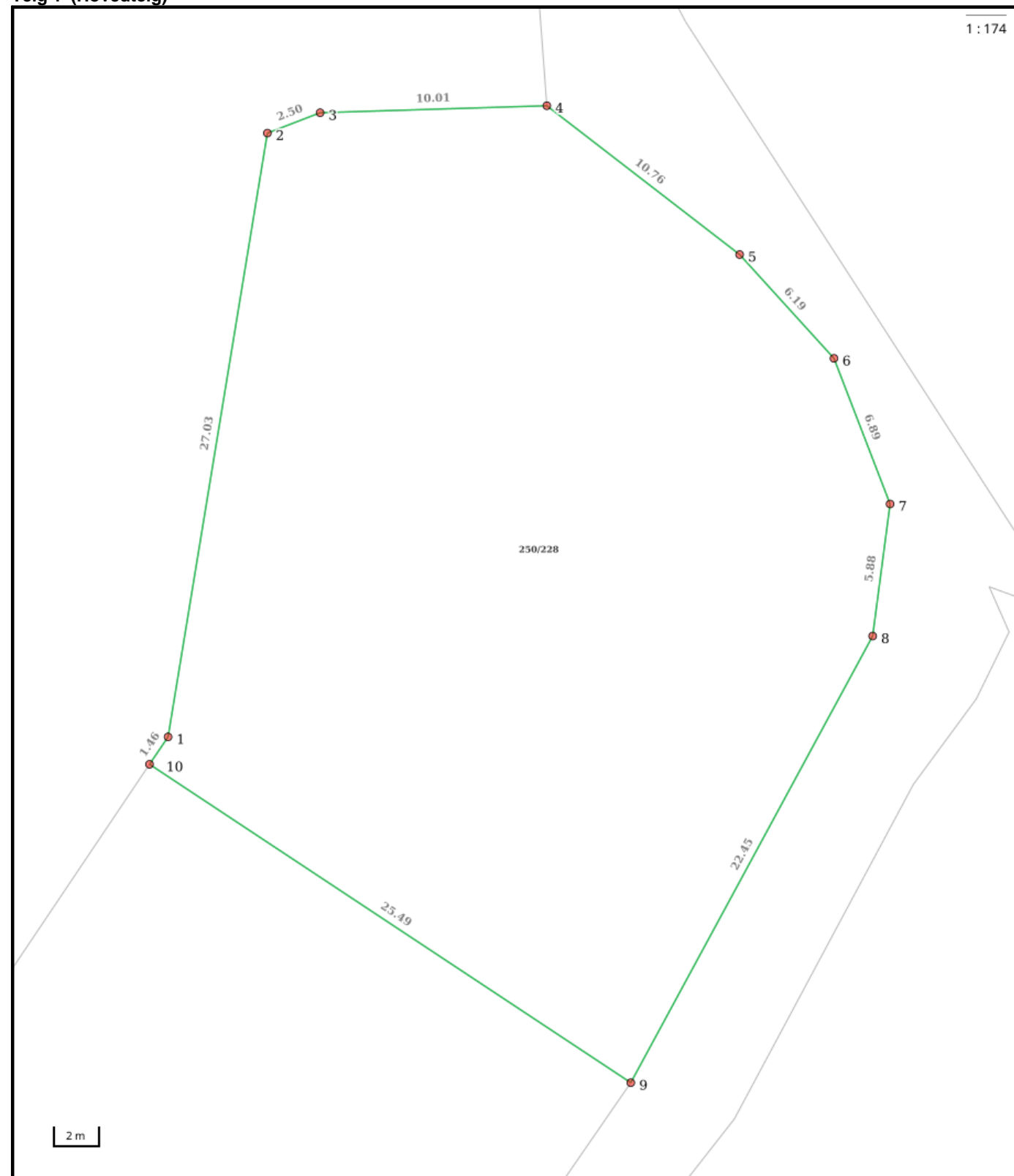
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 948,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 619 882,77	585 648,63	27,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 619 909,73	585 650,59	2,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 619 910,84	585 652,83	10,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 619 912,05	585 662,77	10,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 619 906,27	585 671,85	6,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 619 902,08	585 676,41	6,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 619 895,90	585 679,46	5,88m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 619 890,02	585 679,22	22,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 619 869,39	585 670,36	25,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 619 881,49	585 647,92	1,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 28.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	250	Bruksnr.	228	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åros fjordvei 14, 3474 ÅROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 115,00 kr
Slam	716,00 kr
Vann	5 361,07 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 06.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	250	Bnr:	228	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Åros fjordvei 14, 3474 ÅROS						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		
Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Minirensanlegg		

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 28.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	250	Bruksnr.	228	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åros fjordvei 14, 3474 ÅROS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	<p>Delareal 949 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Delareal 949 m² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 949 m² BestemmelseOmrådenavn #6 100m b. langs sjø KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur</p>

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762759009
Navn	Tivoliåsen og Årosfjellet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8699/062762759009_Bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 859 m² Formål Boliger Feltnavn B17</p> <p>Delareal 89 m² Formål Kjørevei</p>



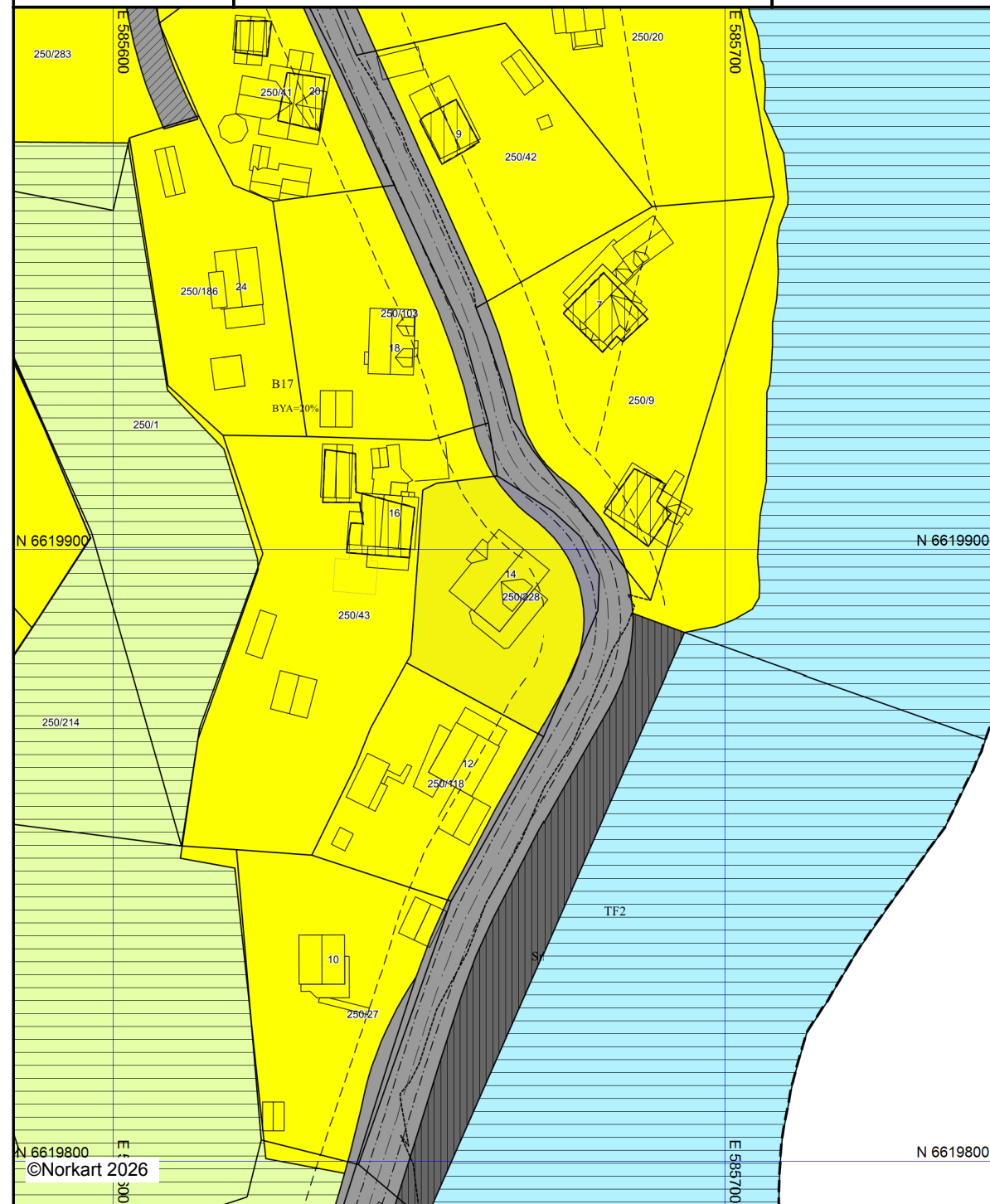
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 250/228
Adresse: Åros fjordvei 14
Dato: 28.04.2026
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 utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåthavn (land)
- Felles avkjørsel
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kantkjørebane
- Påskrift feltnavn
- Påskrift utnytting

ERKLÆRING

om fremføring av avløpsledning over annen manns grunn

Tiltakshaver på gnr. 50, bnr. 228, i Røyken kommune har behov for gjennomføring av følgende tiltak som berører naboeiendom gnr. 50, bnr. 1:

- Krysse strandsonen med en avløpsledning for rensset avløpsvann

Eier av eiendommen gnr. 50 bnr. 1 (nabo) gir med dette tiltakshaver adgang til å gjennomføre disse tiltak samt rett og plikt til fremtidig vedlikehold og reparasjon av disse.

Etter at grave- og rørleggerarbeid er ferdig skal tiltakshaver sette terrenget tilbake i den stand det var før tiltaket ble iverksatt.

Det er en forutsetning at eier av gnr. 50, bnr. 1, ikke blir påført urimelige hindringer/restriksjoner eller økonomiske belastninger ved drift og bruksmuligheter av området som følge av installasjonene.

Erklæringen tinglyses som en heftelse på eiendommen gnr. 50, bnr. 1 og bnr. 228, i Røyken kommune.

Tinglysningsgebyr/ev. andre utgifter for denne erklæringen betales av tiltakshaver.

Åres den 15. 2012

Tove Fossum

Tiltakshaver - Signatur

TOVE FOSSUM

Blokkbokstaver

030766

Fødselsnummer – 11 siffer

Åres den 29. 4. 2012

Mette L. Stake

Hjemmelshaver – Signatur

METTE LUND STAKE

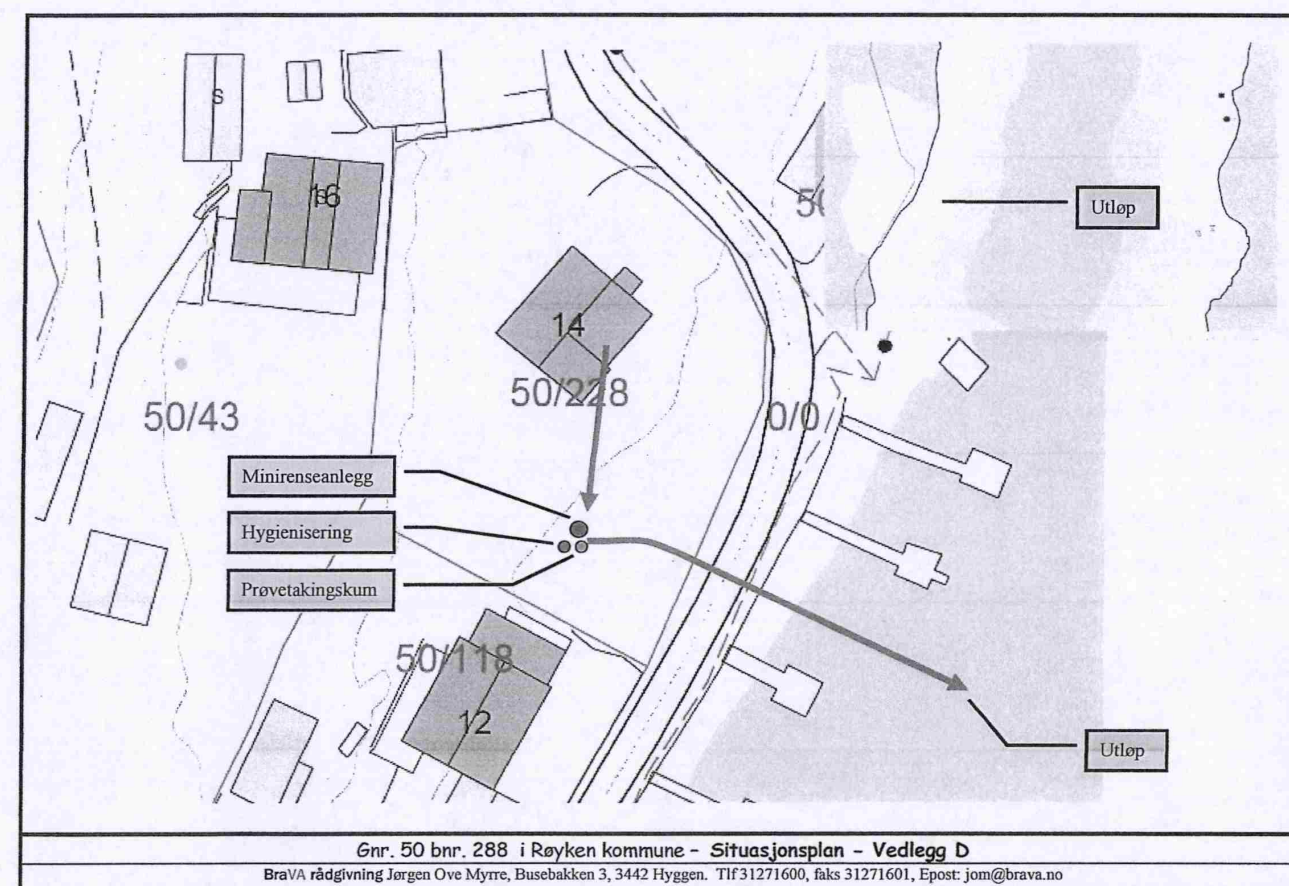
Blokkbokstaver

020345

Fødselsnummer – 11 siffer



Doknr: 470907 Tinglyst: 14.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



DAGBOKFØRT

24.07.84 06073

SKJØTE

SORENSKRIVEREN I

LIER, RØYKEN OG HURUM

Undertegnede Røyken kommune v/ ordfører Jarle Wahl skjøter og overdrar eiendommen gnr. 50 bnr.228 i Røyken til Arne Harald Olsen personnummer 070357 [redacted] for en omforenet kjøpesum

kr 200.000,- kronertohundretusen 0/100

Beløpet betales kontant mot skjøte. Eiendommen overdras i den stand den befinner seg og på følgende vilkår:

Det er en forutsetning at kjøper av eiendommen selv skal bo i boligen. Når helt spesielle forhold gjør det påkrevet, godkjennes bortleie for inntil 2 år. Leien må i tilfelle godkjennes av boligutvalget. Bytte av eiendom/bolig som Røyken kommune har forkjøpsrett til godkjennes i alminnelighet ikke. Eventuell søknad om bytte behandles av boligutvalget.

Røyken kommune forbeholder seg forkjøpsrett til eiendommen hvis den selges før 10 år er gått etter at skjøtet er tinglyst.

Prisen fastsettes av en takstnemnd bestående av 3 personer, hvorav partene oppnevner hver sin representant, og den tredje, som fungerer som formann oppnevnes av sorenskriveren i Lier, Røyken og Hurum.

Bestemmelsene om forkjøpsrett/tilbakeskjøting og bestemmelser om bortleie som nevnt foran, viker prioritert for lån som opptas i Husbanken eller annen låneinstitusjon til finansiering av kjøp av eiendommen når summen ligger innenfor 75 % av verditakst.

Tekniske anlegg m.v.

Kjøperen må akseptere at det strekkes elektriske ledninger, telefon- og TV-ledninger over tomten, såvel luftledninger som jordkabel. Likeledes må kjøperen samtykke i vann- og kloakkledninger, samt elektriske kabler som ligger i grunnen, og ledningens eier har rett til å reparere og etterse disse. Eventuelle skader som påføres i denne forbindelse er eieren av ledningene pliktig å erstatte.

Dog ikke skade på gjerde eller beplantninger som er plassert så nær vei at det er til hinder for snørydding og alminnelig vedlikehold av veibane med grøfter etc.

Ledningene må ikke overbygges. Som overbygg regnes også oppfylling i så stor høyde at reparasjonsarbeider vanskelig gjøres. Heller ikke må ledninger ved terrengforandring utsettes for skade ved frost.

Hvor tomten grenser til vei som opparbeides i henhold til gjeldende delingsplan, kan kommunen vederlagsfritt legge de nødvendige skjærings- og fyllingskråninger innenfor tomtegrensene.

Om kjøperen finner det ønskelig av hensyn til tomtens utnyttelse å sette opp forstøtningsmur langs gate/vei, må muren utføres og bekostes av kjøperen. Plan for slike arbeider må godkjennes av bygningsrådet.

DAGBOKFØRT

24.07.84 06073

SORENSKRIVEREN I

LIER, RØYKEN OG HURUM

2.

Hvor tomten støter til offentlig vei, påhviler det kjøper å sørge for renhold, opprensning og slått av eventuell skråning og veigrøft utenfor eiendommen.

Alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen dekkes av kjøperen.

Røyken, den 4/10 1983

RØYKEN KOMMUNE

Jarle Wahl
ordfører

Vi bekrefter at ordfører Jarle Wahl har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Rolf Rønne *Kato Olsen*
3440 Røyken 3477 Båtsøy

Bestemmelsene inntatt ovenfor godtas av meg som kjøper.

Røyken, den 4/10 1983

Arne H. Olsen

Avtale mellom eiendommene Åros fjordvei 14, 250/228 og Åros Fjordvei 16, 250/43

Det bekreftes at det i forbindelse med etablering av ny bolig i Åros fjordvei 14, gnr./bnr. 250/228 i Asker kommune, ble avtalt plassering av nødvendig støttemur mot eiendom Åros fjordvei 16, gnr./bnr. 250/43 i Asker kommune.

Denne støttemuren fungerer som en naturlig grense mot eiendommene, selv om dette ikke samsvarer med tomtegrense vist i kartutsnitt.

Eiere av Åros fjordvei 16, gnr./bnr. 250/43 i Asker kommune disponerer fritt dette arealet, som naturlig tilhører denne eiendommen.

Partene er enige om at gnr./bnr. 250/228 i Asker kommune kan legge en eventuell fremtidig garasje på eiendommen fra og med muren (i nord) og sydover.



Åros fjordvei 14, gnr./bnr. 250/228 Åros fjordvei 16, gnr./bnr. 250/43

Åros, 22/5-26

Tone Fossum
Tone Fossum

Tommy Støa
Tommy Støa

Torhild Charlotte Kjønne Støa
Torhild Charlotte Kjønne Støa

Gjensidige

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



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, skadeinsekter, mus og rotter

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

Nabolagsprofil

Åros fjordvei 14 - Nabolaget Åros - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Åros sentrum Linje 250, 250N, 255E, 261	11 min 1 km
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	5 min 3.6 km
Bergholmen brygge Linje Drøbak - Oscarsborg - Berghol...	12 min 8 km
Røyken stasjon Linje L1	13 min 11.4 km
Asker stasjon Buss, flytog, tog	25 min 19.2 km

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 230 elever, 17 klasser	22 min 1.8 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	8 min 5.2 km
Røyken videregående skole 820 elever	14 min 9.6 km
Frogn videregående skole 426 elever	20 min 16.5 km

«Fargerik bygd med god takhøyde»



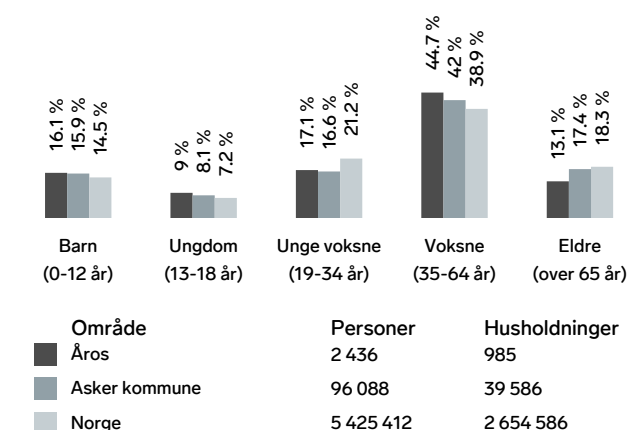
Sitat fra en lokalkjent

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	17 min 1.5 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 5.4 km



Dagligvare

Rema 1000 Åros	13 min
Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	5 min 3.6 km



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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

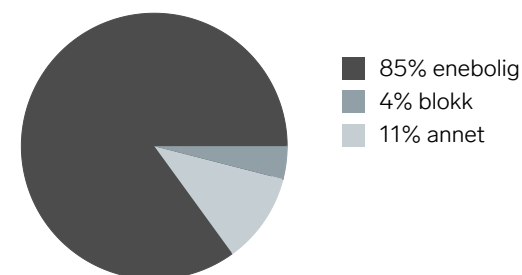
 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

Sport

-  Frydenlund skole 22 min 
Fotball, sandvolleyball 1.8 km
-  Frydenlund flerbrukshall 25 min 
Aktivitetshall 1.9 km
-  Trento Hurum/Røyken 10 min 
-  Røykenbadet (treningssenter) 13 min 

Boligmasse







«Stille, rolig og masse hyggelige mennesker»

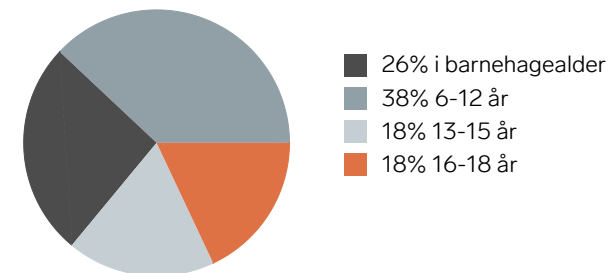
Sitat fra en lokalkjent



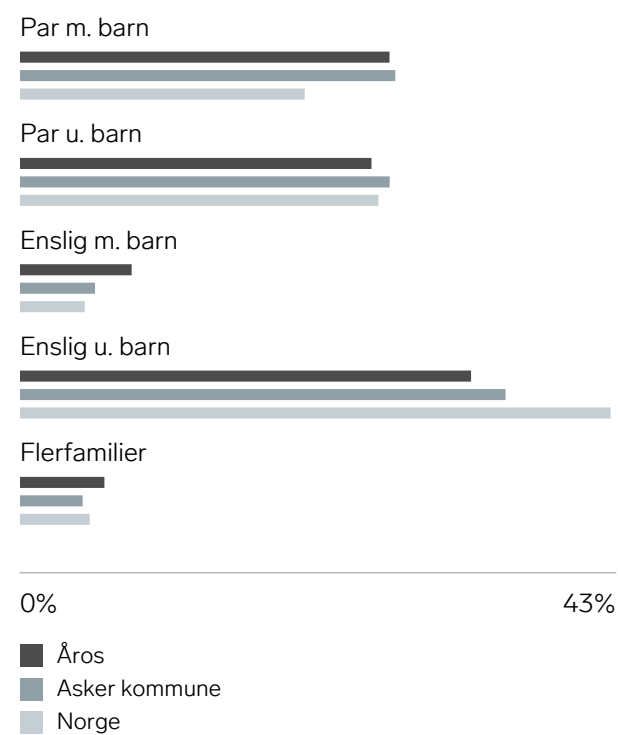
Varer/Tjenester

-  Sætre Nærserver 6 min 
-  Åros Apotek 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

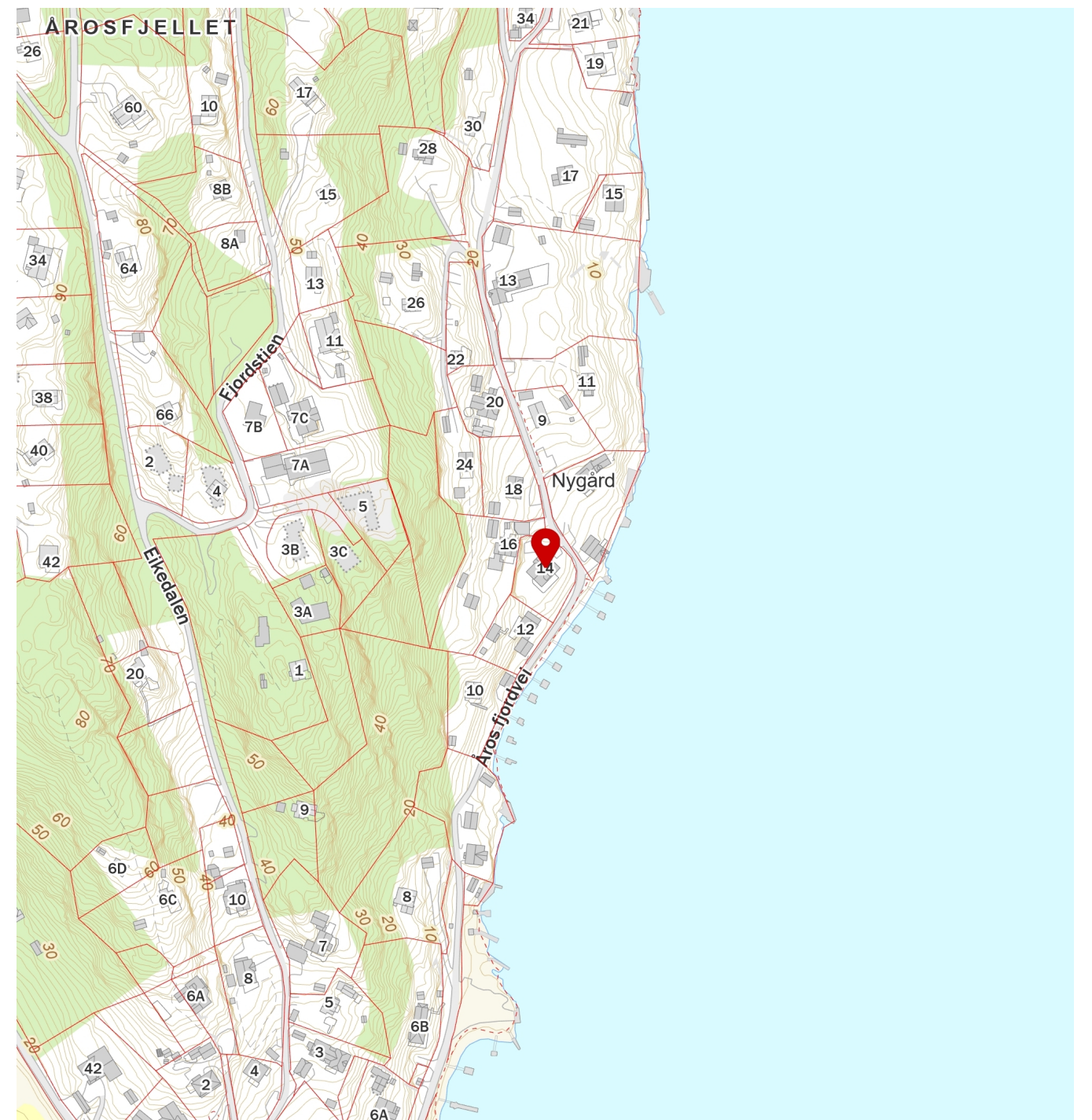
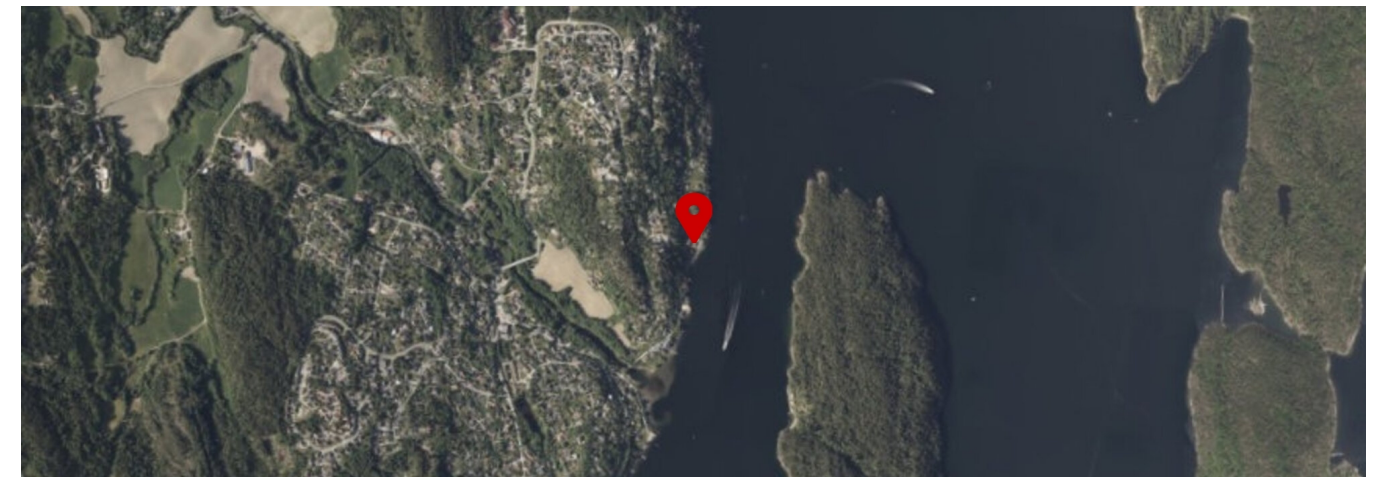


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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 - Nyere enebolig med praktfull beliggenhet kun 6 meter fra strandkanten. Panorama utsikt - Stille og rolig område.



Fred-Ivar Myrseth

Eiendomsmegler MNEF

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 52 72

fred-ivar@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling