



Velkommen
til visning!



ÅROS Vestliveien 61











Frem
overlent
eiendoms
megling



Preben von Malchus

Det å selge bolig er en viktig avgjørelse de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på, og mang ting du trenger råd til.

Jeg er utdannet eiendomsmegler og er medlem i Norges eiendomsmeglerforbund-MNEF. Jeg begynte å jobbe med salg av eiendommer i 1988. Den erfaringen som jeg har opparbeidet gjennom disse årene, deler jeg gjerne med deg slik at du får de riktige tipsene når det gjelder: styling, foto og markedsføring. Kort sagt, få eiendommen din til å fremstå som mest mulig attraktiv. Vi vet at dette gir deg som selger best pris.

Jeg er født, oppvokst og bosatt i området, slik at jeg er meget godt kjent i hele nye Asker. Vi vet at kunnskap om nærområdet er med på å "selge inn" boligen til potensielle kjøpere. De vil vite hvor skolene ligger, hvor er turmulighetene, hvordan er offentlig kommunikasjon osv.

Om du vurderer å selge eller ønsker en verdivurdering av boligen din så ta kontakt.



STANDARD

Fritidseiendom med stor tomt og fin utsikt. Her er det mange muligheter, enten du vil ha dette som en fritidsbolig eller vil gjøre den om til en helårsbolig, her er det en romslig og usjenert tomt, som er boligregulert.

Dette er en super mulighet for å bygge sin egen hytte eller husdrøm.

På eiendommen er det: Hytte, anneks/stabbur og garasje med bod. Det er åpen stue/kjøkken løsning noe som gir en god romfølelse. Det er totalt 2 soverom i hovedhytta og godt med sengeplasser i 2.etasje i Uthus/stabburet. Fra stuen er det utgang til stor veranda der det er fin utsikt og sjøgløtt.

I anneks/stabbur er det sengeplasser i andre etasje og bod i første etasje. Det er også en bod med køyesenger i tilknytting til garasjeplass. Velholdt kjøkken som er innredet med hvite slette fronter, laminat benkeplate med benkebeslag. Mekanisk avtrekk over kokeplass. Praktisk bad som er innredet med servant, wc og dusj, dette er påkoblet offentlig nett.

BYGGEMÅTE

Boligen har grunnmur av betong og pilarer. Grunnmur av betong fra byggeår ca. 1950.

Pilarer av leca fra 1998. Takstol konstruksjon av tre, tekket med pappshingel. Renner og nedløp, samt beslag i plastbelagt stål Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Ny vindtett og panel ble utført i 1996. Isolerglassvinduer med ramme og karm av tre fra 1998.

Malt entredør med glass. Dør til terrasse med isolerglass. Veranda med adkomst i fra stue i trekonstruksjon. Gulv i tre. Rekkverk i tre. For ytterligere tekniske beskrivelser se vedlagte Tilstandsrapport og skaderapport fra Rambøll.

AREALER

Totalt bruksareal: 87,0 m²

- BRA-i: 50,0 m²

- BRA-e: 37,0 m²

BRA i 1. etasje: 50 m²

Garasje og bod er ca.20 kvm

Uthus/stabbur er ca. 17 kvm, 9 kvm i 2 etg og 8 kvm i 1 etg.

I tillegg kommer TBA terrasse-/balkongareal

INNHOLDSBESKRIVELSE

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Fritidsbolig 1. etasje

BRA-i: 50 kvm.

Garasje:

BRA-e: 20 kvm

Uthus:

BRA-e: 17 kvm, 9 kvm oppe og 8 kvm nede

OPPVARMING

Hytta varmes opp med strøm og ved.

Våtrom - Etasje/Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom - Etasje/Bad - Overflater, vegger og himling: Det ble registrert løs tapet nederst mot oppkant belegget samt det manglet mansjetter rundt rørgjennomføring i vegg.

Våtrom - Etasje/Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Forholdet må vurderes i sammenheng med den samlede takkonstruksjonen. Det er registrert lekkasje fra taket. Eier opplyser at det er innhentet skaderapport og kostnadsberegning utført på vegne av eier av Rambøll Norge AS. Rapporten vil bli vedlagt salgsoppgaven ved salg av fritidsboligen.

Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Våtrom - Etasje/ Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom - Etasje/ Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom - Etasje / Bad - Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon. Ingen tilstrekkelig ventilasjon / tilluft på badet.

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

TOMTEN

1661,00 m² eiet tomt

Tomten består hovedsaklig av plen og opparbeidet arealer. Busker, hekker, div frukttrær, bringebær. Gruset gårdsplass. Dagens eier har lagt dreneringsrør på oversiden av hytta for å lede bort vann.

PARKERING

1 Parkering i garasje, samt godt med oppstillingsplasser på egen tomt.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

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

Dagens eiere har brukt hytta minimalt og vet ikke strømforbruk.

Årlig forsikringspremie antas å ligge på ca 7.000,- pr år

Årlig vei-velavgift utgjør ca. kr. 2000,- pr år

Boligen er ikke tilknyttet kabel-tv og internett. Men det ligger Fiber ute i Vestliveien ,
Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

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

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Fremtind med polisenummer: 20214948

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024 kr. 236 180,00,-.

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 velforening / 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 69 250,00,-

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 2 860 240,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

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

BETALINGSBETINGELSER

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Hytta er byggesøkt (ombyggingen) 02.07.1998, men har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

EIENDOMMEN

Vestliveien 61
251/30/0/0 i Asker
Type bolig: Hytte

SELGER

Stein Endresen og Siri Beate Endresen

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260160
Ansvarlig megler: Preben von Malchus
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE

Lekkasje i tak er beskrevet i tilstandsrapport og i vedlagt rapport fra forsikringsselskapet, dagens eier har stoppet den pågående lekkasjen ved å smøre asfaltmasse på taket, ny eier må selv velge hvordan man vil utbedre skaden. Dagens eier har fått tilbud på utbedring av skaden som ligger på ca kr 210.000,- inkl mva.

Dette beløpet er hensyntatt i prisingen på hytta.

Ny eier må selv engasjere et firma for å rette opp og utbedre skaden.

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:

- Takstrapport fra Rambøll på skaden
- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport fra Geir Pedersen
- Kartutsnitt
- Kommunale opplysninger

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

OVERTAKELSE

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

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 egenklæring 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.

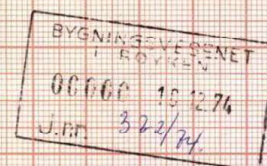
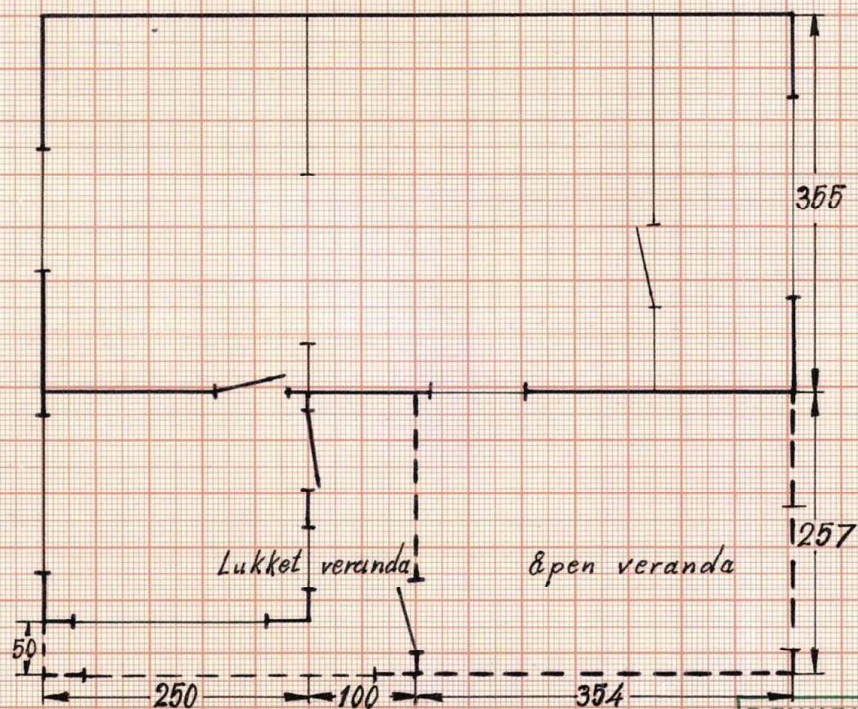
Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, 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.

1:50



ARKIV

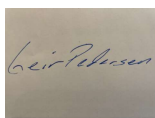
Indlagt
RØYKEN BYGNINGSRÅD
2011 1975 . Sak nr. 20 / 75



Takstøkonom og tømrmester Geir Pedersen



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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



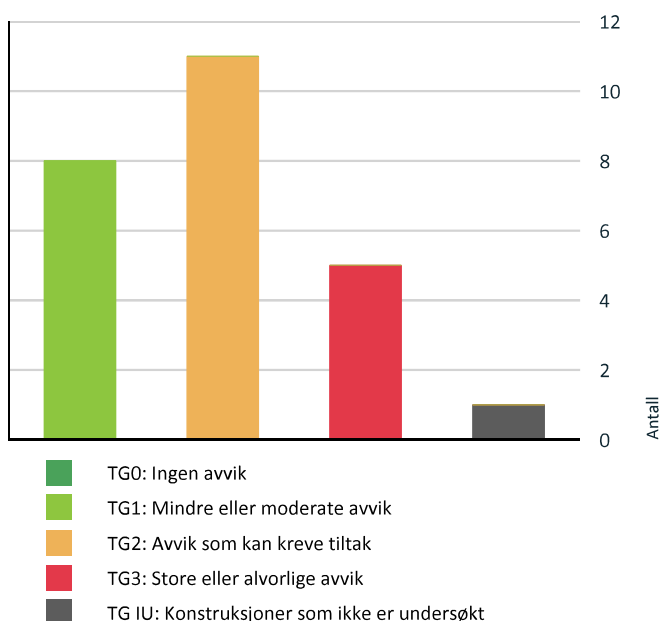
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

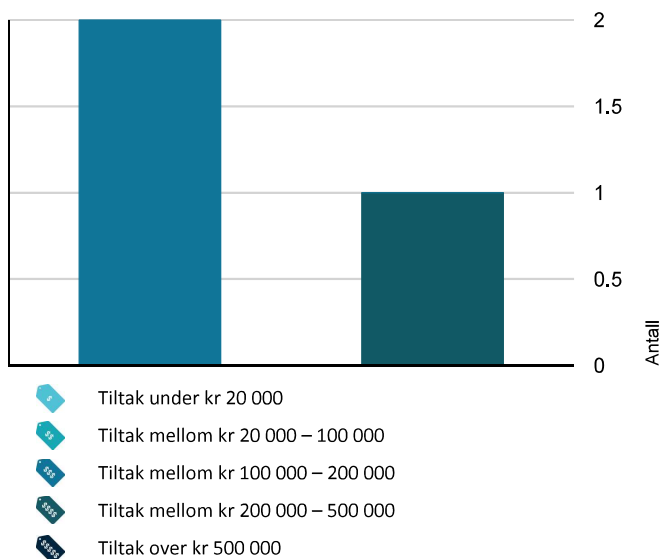
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1950

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg / ombygget	Ombygget. Opplysninger er hentet fra tidligere salgsoppgave. Eier i dag er ikke kjent med omgjøring/påbygg utover det som står i salgsoppgaven.
------	--------------------	---

UTVENDIG

! TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp, samt beslag i plastbelagt stål

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takstol konstruksjon av tre, tekket med pappsingel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Forholdet må vurderes i sammenheng med den samlede takkonstruksjonen. Det er registrert lekkasje fra taket. Eier opplyser at det er innhentet skaderapport og kostnadsberegning utført på vegne av eier av Rambøll Norge AS. Rapporten vil bli vedlagt salgsoppgaven ved salg av fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.
- Rapporten vil bli vedlagt salgsoppgaven ved salg av fritidsboligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning-
Ny vindtett og panel ble utført i 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning må skiftes ut.
- Ved lekkasje på tak har det medført skader på deler av veggkonstruksjonen. Dette er beskrevet i takstrapporten til Rambøll som vil ligge ved salgsoppgaven.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglassvinduer med ramme og karm av tre fra 1998

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- TG 2 settes grunnet alder samt det er registrert noe værslitte rammer og karmen.

! TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt entredør med glass.
Dør til terrasse med isolerglass.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- TG 2 settes grunnet alder samt det er registrert noe værslitte rammer og karmen.

! TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Veranda med adkomst i fra stue i trekonstruksjon. Gulv i tre. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Noe værslitte terrassebord. Rekkverk. Konstruksjonen er værutsatt og har behov for jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset oppført 1996 i følge tidligere eier.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

tapet på vegg.
Panel i tak.

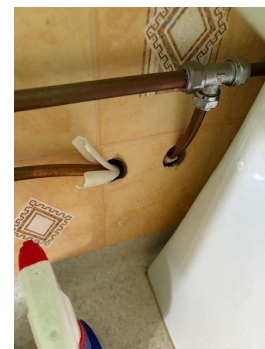
Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert løs tapet nederst mot oppkant belegget samt det manglet mansjetter rundt rørgjennomføring i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Ved videre bruk av våtrom anbefaler takstmann dusjkabinett.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg som er klemmt med klemring i sluk.
Det ble målt minimalt fall til sluk.
Oppkant ved terskel.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppkant.
Plastsluk.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

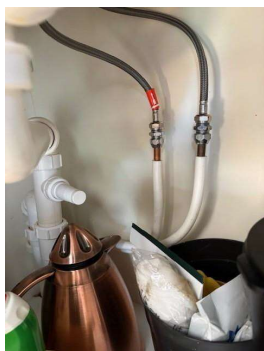
Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Avløp er funksjonstestet og funnet OK.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i yttervegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er innbygget under hytta (krypkjeller)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.



Elektrisk anlegg

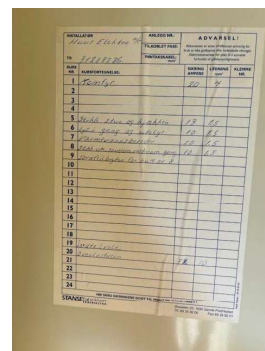
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Elanlegg med skap i vindfang. Automatsikringer.

Det er foretatt en enkel visuell befaring på anlegget av takstmann som ikke er fagmann på elektro.
For å avdekke tilstand på det elektriske anlegget anbefales at det foretas en teknisk tilstandsrapport av anlegget i.h.h.t krav i NEK- 405- 2-3:2023.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Eier opplyser at det er lagt dreneringsrør på oversiden av boligen slik at vannet renner vekk.
Boligen har grunnmur av betong og pilarer.

Vurdering av avvik:

- Grunnet type konstruksjon og begrenset mulighet til og drener rundt boligen så settes det tg2.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av betong og pilarer.
Grunnmur av betong fra byggeår ca 1950.
Pilarer av leca fra 1998.

Vurdering av avvik:

- TG 2 settes grunnet alder og at det er begrenset tilgang til å kontrollere.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt skrånet tomt.
Terreng bestående av grus/pukk og jordmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Standard

Garasjen deles med naboen. den ble oppgradert i 2020

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje bygg med bod.

Bygget deles med naboen som har sin seksjon.

Bindingsverksvegger, saltak teknet med papp.

Garasje med biloppstillingsplass for en bil. elektrisk port.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

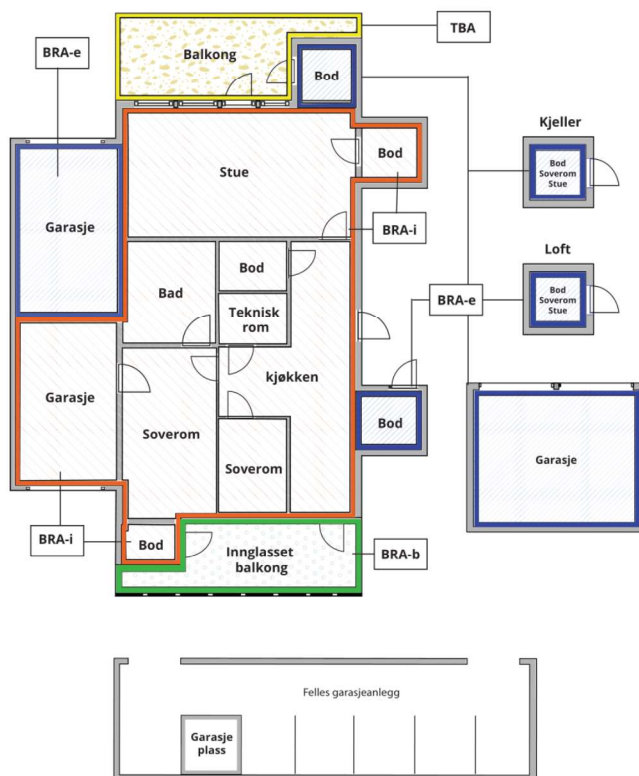
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt
bruksareal
(BRA-i)

Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt
bruksareal
(BRA-e)

Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset
balkong mv
(BRA-b)

Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og
balkongareal
(TBA)

Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal
(GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
Kjeller		8		8	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue		
Kjeller	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er datostemplet fra Kommunen 2004.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	
2	05.08.2026	
3	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Naturskadepool

Takstrapport

Koordineringsnr.	Ikke koordinert	Takstfirmaets referansenr.	1350064726-228
Forsikringsselskap	Fremtind	Skadenr.	2021494800008
Forsikringsavtalenr.	20214948	Oppdraget rekvirert av	Karim Benbega
Forsikringstype	LOfavør Fritidshus	Oppdraget mottatt dato	10.07.2026

Takstfirma	Rambøll Norge AS		Takstkonsulent	Rune Thomas Johannessen	
Adresse	Dokkvegen 11		Telefon	4791325334	
Postnr.	3920	Sted	Porsgrunn	Epost	rune.thomas.johannessen@ramboll.no

Forsikringstaker	Stein Endresen		Skadeadresse	Vestliveien 61, 3474 Åros	
Adresse	Vervelveien 1C		Kommune	Asker	
Postnr.	3474	Sted	Åros	Gnr/Bnr	251/30
Kontaktperson	Stein Endresen		Bygningsnr.	161084670	
Epost	stein@endresen.org		Telefon	90883908	
Lengdegrad	59.70066459399506		Breddegrad	10.50870636905259	

Skade meldt som	Storm	Skadedato	02.07.2026
Faktisk skadeårsak	Elde/gammel skade	Hendelse	Ikke navngitt

Er det andre skader i området med samme årsak?

Nei, her er eldre reparasjon av takshingel utett.

Topografi, stedlige forhold, antatt vindstyrke og -retning, nedbørsmengde og -intensitet og vannstand:

Hytta ligger øverst på byggefelt på Åros. Fri utsikt mot øst, men ligger også utsatt for vinder fra syd til nord, via øst. Meldt skade er ikke knyttet til en hendelse.

Norsk Naturskadepool

Skadet objekt	Fritidsbolig	Bta 50kvm	Etasjer 1
Ansvarlig utførende for den skadde bygning/bygningsdel Ukjent	Tiltakshaver for den skadde bygning/bygningsdel Ukjent	Kontrollerende utførende for den skadde bygning/bygningsdel Ukjent	
Alder skadet del: 28år	Tidligere skadet? Ja, se hendelsesforløp.	Hva slags skade	Hvem dekket skaden

Beskrivelse av skadet, samt tilstand og skadeomfang beskrevet

Skadet objekt	Beskrivelse av skadet objekt, samt tilstand	Skadeomfang beskrevet
Fritidsbolig	Fritidsbolig beliggende øverst på boligfelt på Åros. Hytte er oppført på punktfundamenter med isolert bjelkelag. Vegger av trekonstruksjoner med utvendig liggende kledning. Saltak tekket med shingel. Det opplyses at forsikringstaker kjøpte hytta i 2019, og at den da ble kjøpt av et dødsbo. Det er derfor begrenset informasjon som foreligger. Shingel skal ha blitt skiftet rundt 1998, og skal i ca 2018 ha blitt partielt reparert ifm med at deler av shingel har løsnet. Det er reparasjonen fra ca 2018 som ikke holder tett og som har forårsaket større skade. Her er omfattende råteskader i konstruksjon, som tilsier at skade må ha pågått over lengre tid. Mest sannsynlig siden taket ble reparert rundt 2018.	Totalt skadeomfang er ikke kjent, da konstruksjoner ikke er åpnet. Beskrevet skadeomfang er et minimum av som må gjøres. Skade skyldes utettheter i takkonstruksjon som har ført til at vann har rent først inn på loft og videre ned igjennom himling og ned i yttervegger. Utvendig Liggende utvendig kledning har råteskader over og til venstre for inngangsdør, samt fra ytterhjørne gang og bort til og med soveromsvindu. Her må kledning rives sammen med bakenforliggende utlekting og vindsperre, totalt ca 20kvm. Takoverbygget inngangsparti er montert inn i kledning. Denne forsøkes løsnet for utskifting av kledning. Skadet shingel må skiftes, og med tanke på alder bør man da skifte hele taket. I områder ved utetthet bør man skifte undertakspanel da dette er skadet, og vil samtidig gjøre det lettere å utbedre skader på takstoler. Utvendige råteskader, og utbedring av utett takkonstruksjon er ikke videre medtatt da dette ikke dekkes på forsikringen. Innvendig Loft Loftet er trangt og man må har åpne konstruksjoner for adkomst. Fra mindre luke i tak i gang observeres det noe råteskader i totalt 4 takstoler. Her er skader i både overgurt og undergurt. Takstoler bør forsøkes reparert. Arbeider med takstoler er normalt søknadspliktige, som bærende konstruksjon. Takstolene er plassert over taket i gangen, slik at taket på soverommet ikke blir berørt av reparasjonen. Gang, 3kvm. Himling med malt panel må rives. Malt panel på yttervegger må også rives for adkomst svill og stendere. Det antas at det er noe råteskader i sviller og stendere, omfang ikke kjent. På gulv ligger det et gulvbelegg, antatt på undergulv av spon. Sponplate har svellet og må åpnes. Da får man også kontrollert bjelkelag for skader. Dørlisters forsøkes gjenbrukt, øvrige skiftes. På yttervegg er det montert et sikringsskap. Dette må demonteres for adkomst.

Bilder



Besiktigelsesbesøk



Bilde av skadeårsaken

Utetthet ved gammel reparasjon av shingel.



Sort masse er ny, mens mørk rød er gammel. Tydelig eldre reparasjon.





Shingel er også spikret igjennom på eksponerte steder.



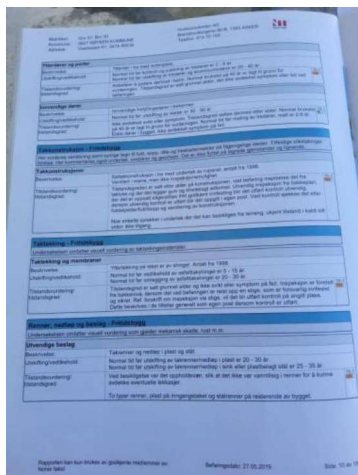
Råteskadet kledning også på gavlvegg.



Takoverbygget inngangsparti må løsnes fra hyttevegg.



Råteskadet kledning.



Tak er gitt TG2 med tanke på alder.
Det er ikke kommentert skader.



Skader fremkommer på bilde i
prospekt.



Som over.



Mangelfull lufting av loft.



Her er lite hold igjen i takstol.



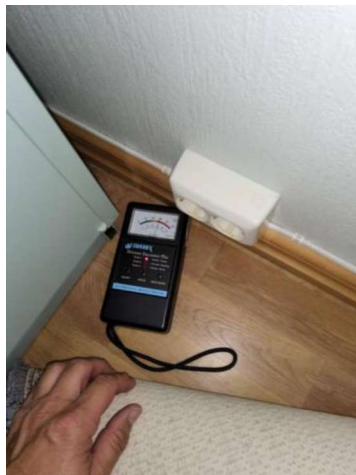
Skadet panel i himling.





Soverom. Skadelig fukt i yttervegg.





Indikerer skadelig fukt under belegg i hjørnet mot gang.



Våtrom

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

Tak, yttervegg og fasade

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

Beskriv feilen og omfanget

Feilen og omfanget av skaden er beskrevet i takstrapport av 02.07.2026 gjort av takstfirma Rambøl Norge AS på vegne av Fremtind forsikring. Denne vedlegges salgsoppgaven

- 4 I din leilighet, 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?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

- 8.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

- 8.1.2 Årstall
2020

- 8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

- 8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er lagt ned drensør på gårdsplassen, på oversiden og på siden av hytta som drenerer bort overflatevann og som bringer vann fra taknedlop bort fra bygningen.

- 8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Knut Bermtsen

- 8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Som beskrevet i rapporten fra Fremtind

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det er registrert rammetillatelse 25.07.2000

Det er registrert igaqngsettingstillatelse 25.07.2000

Det er registrert at eiendommen er tatt i bruk 25.10.2000

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Måling utført i 2026. Målte verdier ligger langt under tiltakskravet.

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?

Egenerklæringsskjema

Name

Siri Beate Endresen

Date

2026-08-11

Name

Stein Endresen

Date

2026-08-11

Identification



Siri Beate Endresen

Identification



Stein Endresen

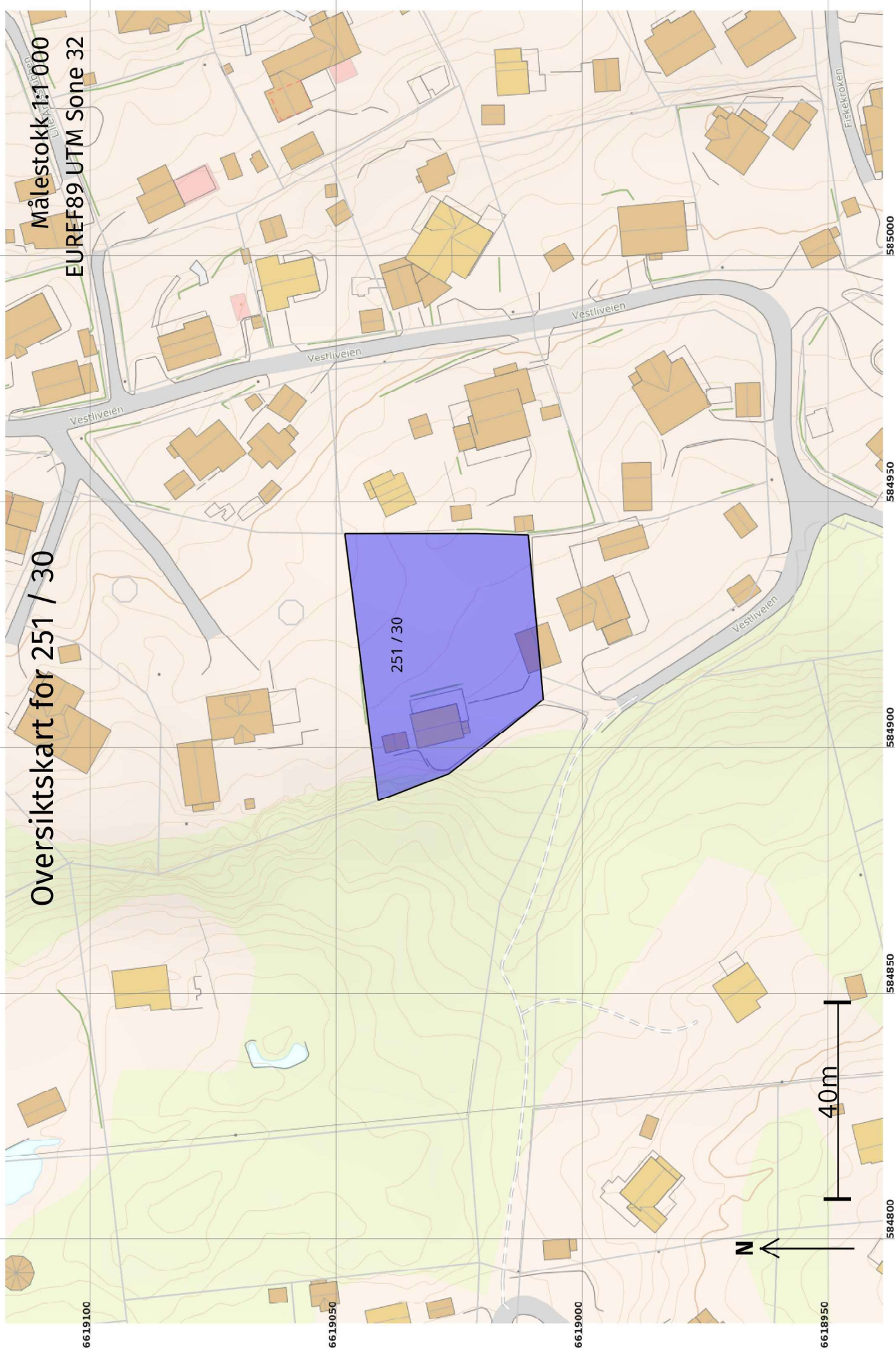
Matrikkelenhet						
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom				
Bruksnavn:		AASEN				
Etableringsdato:		05.07.1912				
Skyld:		0,08				
Er tinglyst:		Ja				
Har festegrunner:		Nei				
Er seksjonert:		Nei				
Arealrapport						
Tekst		Areal Kommentar				
Beregna areal for 251 / 30		1 660,5 m2				
Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		240853	ENDRESEN SIRI BEATE		VERVENVEIEN 1C 3474 ÅROS	1 / 2
Hjemmelshaver		070852	ENDRESEN STEIN		VERVENVEIEN 1C 3474 ÅROS	1 / 2
Eiere registrert hos Skatteetaten						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		240853	ENDRESEN SIRI BEATE		VERVENVEIEN 1C 3474 ÅROS	
Eier registrert hos Skatteetaten		070852	ENDRESEN STEIN		VERVENVEIEN 1C 3474 ÅROS	
Oversikt over teiger						(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal
1	Teig	Ja	6619039	584914		1 660,5 m2
Forretninger der matrikkelenheten er involvert						

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
			Kommunal saksreferanse				Signatur
			Nettadresse (URL)				Dato
			Annen referanse				
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet			20.07.2021				fickthi 30.09.2021
Oppmålingsforretning			21/1974				
				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
				Berørt	3025 - Mnr mangler	0	
				Berørt	3025 - 251/30	0	
				Berørt	3025 - 251/362	0	
				Berørt	3025 - 251/376	0	
				Berørt	3025 - 251/400	0	
				Berørt	3025 - 251/499	0	
				Berørt	3025 - 251/680	0	

Adresser							Atkomstpunkt				
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser			Nei				
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Øst	1803 Åros	14 SÆTRE					
								61	Grunnkrets	01070502 Åros	3474 ÅROS
		21238	EUREF89 UTM Sone 32	Stemmekrets:	Postnr.område:	Tettsted:					
			6619029	Kirkesokn:							
				584903							

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse	
Tiltakshaver		TOVERUD BORGAR		TOVERUD BORGAR		Bruksenhet		SOLTUNVN. 6 7500 STJØRDAL	
Bygningsnr:		161 084 670		Bebygd areal:		0		Ant. boliger: 0	
Løpenr:				Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer: 0	
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0		Vannforsyning:	
Nord: 6619029		Øst: 584903		Bruksareal totalt:		0		Avløp:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:		0		Har heis: Nei	
Bygningstype:		Fritidsbygg(hytter)summerh. ol		Bruttoareal annet:		0		Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:		Tatt i bruk		Bruttoareal totalt:		0		Ferdigattest:	
Bygningsstatus:									
Energikilder:									
Oppvarming:									
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	
21238 Vestliveien 61				Unummerert bruksenhet		0		0	
Bygningsnr:		161 084 670		Bebygd areal:		10		Ant. boliger: 0	
Løpenr:		1		Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer: 1	
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		10		Vannforsyning: Tilkn. off.	
Nord: 6619029		Øst: 584903		Bruksareal totalt:		10		vannverk	
Bygningsendringskode:		Tilbygg		Bruttoareal bolig:		0		Avløp:	
Bygningstype:		Fritidsbygg(hytter)summerh. ol		Bruttoareal annet:		0		Har heis: Nei	
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		0		Ferdigattest:	
Bygningsstatus:		Igangsettingstillatelse							
Energikilder:		Elektrisitet							
Oppvarming:		Elektrisk							
Etasjer									
Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BTA totalt	
H01		0		0		10		0	
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	
				Unummerert bruksenhet		0		0	
Kontaktpersoner									
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse	
Tiltakshaver				TOVERØD, BORGAR				SOLTUNVN. 6, 7500 STJØRDAL	



Areal og koordinater

Areal: 1 660,5 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: Nord: 6619039 Øst: 584914

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6619008,78	584909,57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
2	6619028,00	584894,50	24,42 Fjell Kors		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6619042,26	584889,11	15,25 Ukjent		10 Terrengmålt	13	
4	6619042,79	584893,29	4,21 Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6619049,06	584943,36	50,46 Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6619022,18	584943,34	26,88 Bolt		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6619011,82	584943,08	10,37 Bolt		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6619009,22	584914,42	28,78 Umerket		69 Beregnet	25	
			4,87				



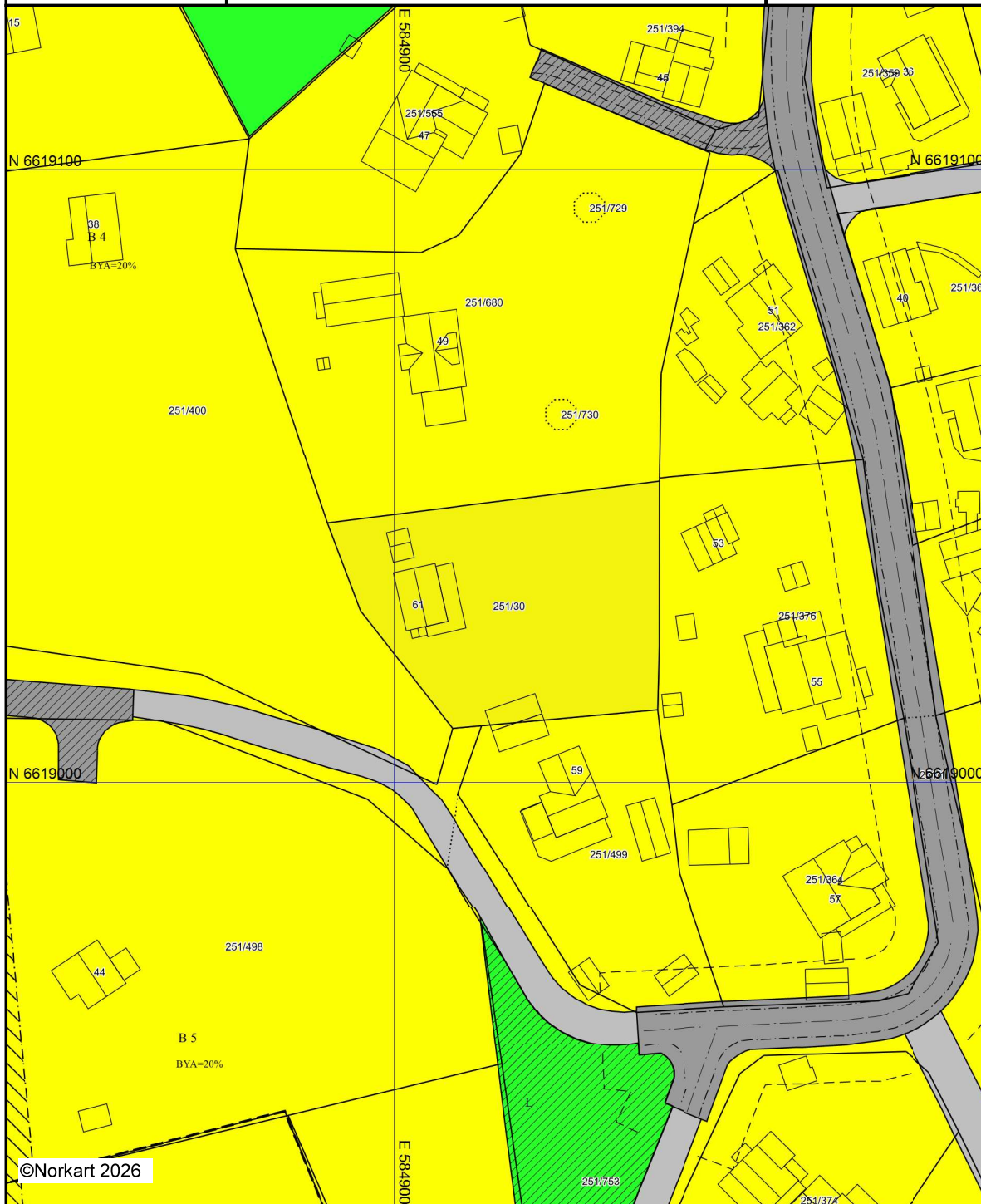
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 251/30
Adresse: Vestliveien 61
Dato: 11.08.2026
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.



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 17.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	251	Bnr:	30	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vestliveien 61, 3474 ÅROS						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐

*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: 11.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	251	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestliveien 61, 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
Avløp	2 747,52 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 013,00 kr
Vann	2 669,76 kr

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

§ 3

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

§ 4

Friområde F1 - F2

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

§ 5

Fellesområde 1 - 3

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

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762759007
Navn	Frøtvedt felt 2.2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8692/062762759007_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 661 m ² Formål Boliger Feltnavn B 4

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	AASEN	Beregnet areal	1660.5
Etablert dato	05.07.1912	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.08	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- | | | | |
|---|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☐ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	251/30
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	20.07.2021 30.09.2021	21/1974		3025-Mnrmangler, 251/30, 251/362, 251/376, 251/400, 251/499, 251/680
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	20.07.2021 06.10.2021	J21/1974		251/30, 251/376, 251/680
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	251/30
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.02.1998	M 299/97		251/30 (-3318,5), 251/680 (3318,5)
Skylddeling Skylddeling	05.07.1912	J 88/65		251/30

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6619038.56	584913.52		Ja	1660.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ENDRESEN STEIN F070852*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VERVENVEIEN 1C 3474 ÅROS	Bosatt (B)
ENDRESEN SIRI BEATE F240853*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VERVENVEIEN 1C 3474 ÅROS	Bosatt (B)

Adresse**Vegadresse: Vestliveien 61****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	3474 ÅROS	Kirkesogn	01070502 Åros
Grunnkrets	1803 Åros	Tettsted	
Valgkrets	14 SÆTRE		

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	251/30	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	0	0

3: Bygning 23364565: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 13.07.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.06.2004	03.08.2004	
Igangsettingstillatelse	13.07.2004	28.05.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	251/30	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	0	0

4: Bygning 18410974: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 25.10.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk



Asker
kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 251	Bnr.: 30	Fnr.:	Snr.:
------------------	-----------------	--------------	--------------

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Terje Ruud 12.08.2026

Ferdigattest

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

Midlertidig brukstillatelse

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

Ferdigattest

Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker

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

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.

Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for



Asker kommune

Ledningskart

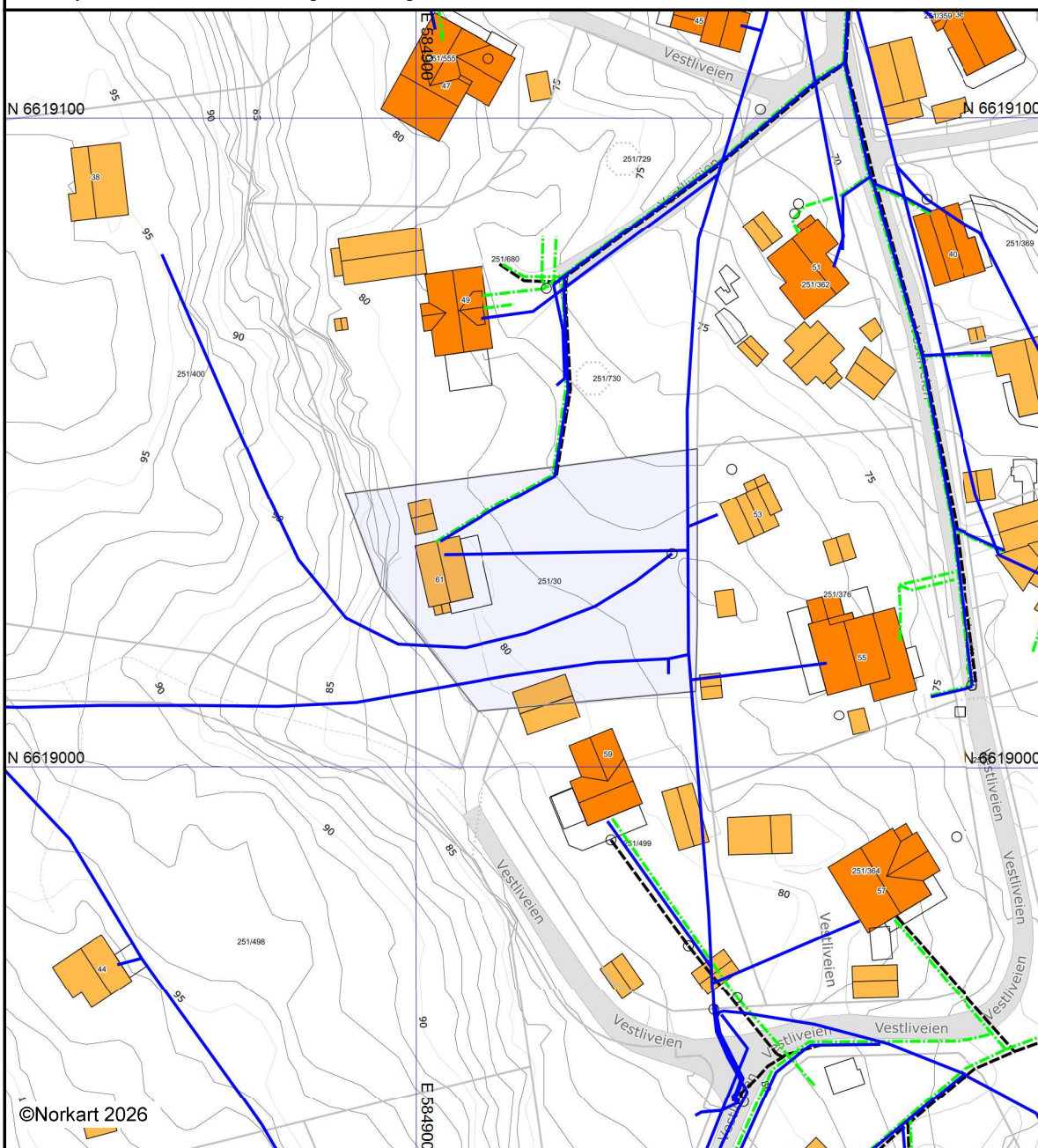
Eiendom: 251/30
Adresse: Vestliveien 61
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



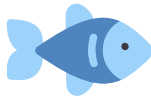
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nabolagsprofil

Vestliveien 61

Avstand til sjø

563 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 15 min	🚗
🚆 Røyken stasjon Linje L1	13 min 11 km	🚗
🚆 Spikkestad stasjon Linje L1	16 min 13.1 km	🚗
🚌 Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.9 km	🚗
🚆 Asker stasjon Buss, flytog, tog	25 min 18.9 km	🚗

Avstand til byer

Drøbak	28 min	🚗
Drammen	33 min	🚗
Oslo	45 min	🚗
Svelvik	55 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Nordre Sætre Vei	6 min	🚗
🚗 Langsethveien 16 Borettslag gjestelader	8 min	🚗

Havner i området

- Lagahølet Båthavn
- Sætre Marina
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Beston badeplass	5 min	🚗
Høvikvollen badeplass	8 min	🚗
Ramton Camping badeplass	8 min	🚗
Sandspollen badeplass	13 min	🚗
Kjektstad Golfklubb	15 min	🚗
Fossum Gård	15 min	🚗
Freyborg badeplass	17 min	🚗
Hyggen badeplass	17 min	🚗

Sport

⚽ Frydenlund skole Fotball, sandvolleyball	3 min 1.7 km	🚗
⚽ Frydenlund flerbrukshall Aktivitetshall	4 min 2 km	🚗
🏊 Trento Hurum/Røyken	11 min	🚗
🏊 Røykenbadet (treningscenter)	13 min	🚗

Dagligvare

Rema 1000 Åros	11 min	🚶
Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	6 min 4 km	🚗



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.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

ÅROS - Fritidsbolig i boligregulert område med idyllisk beliggenhet og sjøutsikt.



Preben von Malchus

Eiendomsmegler MNEF

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
99 54 77 00
preben@fremeiendomsmegling.no