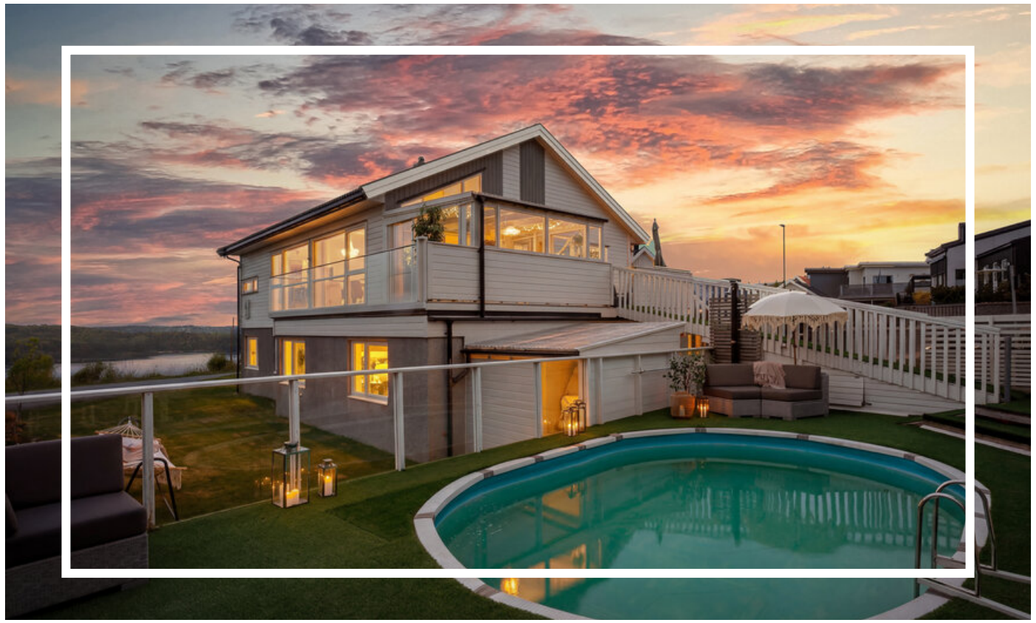
Velkommen til visning!



ASKER Astrid Skares vei 53

frem eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Enebolig
Eierform:	Selveier
Soverom:	6
BRA-i	296 m2
Total BRA	308 m2
Byggeår	2014
Tomt	805,4





















































Frem
overlent
eiendoms
megling





















Tony-Andre Aspegren Dahl

Det å kjøpe og selge bolig er en av de største økonomiske avgjørelsene man tar her i livet. Det å få god og riktig veiledning vil være helt avgjørende for mange for å kunne ta de riktige beslutningene.

Jeg ble ferdig utdannet eiendomsmegler i 2001 og har nå opparbeidet meg ca 20 års erfaring i bransjen. Jeg har hele tiden hatt hovedvekt av mine oppdrag på Hurumhalvøya og har nå passert over 2000 eiendomssalg.

Om du vurderer å selge din eiendom gjennom meg kan jeg love deg en eiendomsmegler som hele tiden gjør sitt for at du som kunde skal få best mulig veiledning gjennom denne prosessen.

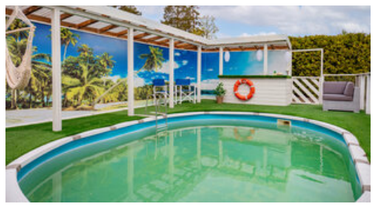
Fornøyde kunder genererer nye kunder.



ASKER - Åros - Innholdsrik og flott enebolig med hybel, integrert garasje og svømmebasseng - Nydelig utsikt







Adresse:	Astrid Skares vei 53 3474 Asker
Eiendomstype:	Enebolig (Selveier)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 296 kvm
	BRA-e: 12 kvm
	Total BRA: 308 kvm
Prisantydning:	10 250 000,- + omk
Megler:	Tony-Andrè Dahl +4795409061
	Victoria Nilsen +4790999837
Eier/Selger:	Pål Waagsbø
Matrikkel:	GNR 248, BNR 74 i Asker kommune
Oppdragsnr.	4260104

STANDARD
Flott eneboligen som er oppført i 2014. Boligen holder en gjennomgående god standard.

Kjøkkenet fremstår lyst og fint, og har en praktisk kjøkkenøy som fungerer som et naturlig skille mot stuen og spisestuen. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrerte stekeovner, platetopp, fryseskap, mikrobølgeovn og kaffemaskin, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin under benk. Ventilator i overskap. Laminerte plater mellom kjøkkenbenk og overskap.

I boligens hoveddel er det et bad i hver etasje. Badet i 1.etasje er kombinert bad og vaskerom. Gulvet er flislagt med varme, baderomsplater på vegger og takplater i himling. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning, ovenpåliggende servant med armatur, speilskap på vegg over servant, gulvstående toalett, samt opplegg for vaskemaskin. Selger opplyser at det er installert servant og toalett i senere tid.

Badet i 2.etasje har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og takplater i himling. Badet består av vegghengt servantinnredning, ovenpåliggende servant med armatur, speilskap med overlys og stikkontakt over servant, dusjnisje med glassvegg, vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj), og vegghengt toalett. Begge badene har mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Hybel:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra 2022. Benkeplate med laminert overflate, kjøkkenvask med armatur, benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Ventilator i overskap.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og takplater i himling. Innredning bestående av vegghengt servantinnredning, dobbel ovenpåliggende servant med armaturer, speilskap med overlys og stikkontakt over servant, dusjnisje med glassvegger og glassdør, vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj) og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

BYGGEMÅTE
Bolig oppført i 2014. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédører med og uten glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør/terrassedører med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem. For ytterligere teknisk beskrivelse se tilstandsrapporten som ligger vedlagt salgsoppgaven.

TILSTANDSRAPPORT
Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers

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

Boligen har fått følgende TGIU:

Våtrom - Bad 1.etasje hoveddel:

Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført- På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det er ikke etablert dusj i rommet og servant er plassert mot garasje som gjør at hulltaking og fuktmåling ikke kan utføres mot denne våtsonen for å ikke ødelegge det brann og gasstette skille i veggen. Det ble vurdert som lite hensiktsmessig å foreta hulltaking og fuktmåling i andre vegger grunnet stor avstand fra våtsone. ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Tekniske anlegg:

Badeinnretninger- Boligen har installert utvendig badebasseng. Undersøkelse av denne installasjonen med tilhørende komponenter/utstyr er unntatt fra tilstandsanalysen. Konsekvens/foreslått tiltak er at for å få klarhet i bygningsdelenes tilstand og funksjon, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en person med spesialkompetanse for å kartlegge tilstanden og andre relevante forhold for bassenget og det tilhørende systemet. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Yttertak:

Takkonstruksjon- På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.

Takrenner og utvendige nedløp- Renner er ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Takgjennomføringer (takhatter o.l.)- Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner- Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Skorsteiner (over tak)- Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Terrasse/platting (i tilknytning til 1. etasje):

Konstruksjon og fundamenter- Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser da disse er skjulte under selve konstruksjonen, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Terrasse/platting (i tilknytning til 2. etasje):

Konstruksjon og fundamenter- Store deler av fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser da disse er skjulte under selve

konstruksjonen, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Boligen har fått følgende TG3:

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

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom - Bad hybel:

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

Våtrom - Bad 2.etasje:

- Overflater vegger: Det observeres riss i en veggflis over dør mot kjøkken. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg. Det er registrert mindre tegn til riss i flisfuger på skråvegg mot badstuen (utenfor dusjsonen). Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

- Overflater gulv: Det observeres sprekk i en gulvflis ved skråvegg mot badstue. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.

Kjøkken - Hoveddel:

- Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Kjøkken - Hybel:

- Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

- Innredning: Det ble registrert noe mindre sprekker rundt kjøkkenarmatur. Konsekvens er risiko for at fuktighet kan trekke ned i benkeplaten og skape svelleskader. Tiltak anbefales. Kjøkkenarmatur er noe løst og ikke tilstrekkelig festet. Tiltak bør påregnes.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Inspeksjonsmulighet: Det er lagret en stor del gjenstander på loftet ved befaringstidspunktet, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten i nevneverdig grad. Bygningsdelen er inspisert etter beste evne, men konsekvensen er at deler av kaldtloftet derfor ikke er undersøkt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand når tilkomstmuligheten forbedres. Videre gitte tilstandsgrader er gitt på bakgrunn av det som var synlig på befaringsdagen.

Spesialrom - Badstue:

- Konstruksjonsoppbygging: Rommets vegger er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vannbord viser tegn til slitasje. Konsekvens er redusert fuktbeskyttelse av vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Yttertak:

- Inspeksjonsmulighet: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Terrasse / platting:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på rekkverk viser tegn til slitasje og begynnende råteskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Store deler av terrassegulv er tildekket med kunstig gressteppe, noe som gjør at store deler av terrassegulv ikke kan undersøkes. Konsekvens er risiko for sjulte feil og skader.

- Membraner og vanntett sjikt: Det vurderes at deler av terrassen er av en konstruksjonstype som krever ventilasjon/luftespalte mellom tettesjiktet og underliggende konstruksjon. Det kan ikke verifiseres at dette er etablert. Konsekvens er økt fare for skjulte fuktskader hvis dette mangler. TG2 er satt for å belyse risiko.

Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Utvendig trapp:

- Utvendig trapp: Trappen viser begynnende tegn til generell slitasje og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reperasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. Årsak er manglende luke eller annen tilkomst i himling og vegg. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

AREALER
Totalt bruksareal: 308 m²

- BRA-i: 296 m²
- BRA-e: 12 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 142 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE
Innholdsrik enebolig med hybel bestående av:

1. etasje: Entré, gang, kombinert bad og vaskerom, 2 soverom, sluse og garasje.

2. etasje: Stue og spisestue med åpen kjøkkenløsning, TV-stue, soverom, walk-in closet, bad, badstue og trimrom.

Hybel: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad, soverom og teknisk rom.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av ildsted plassert i stuen og vannbåren gulvvarme.

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

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter C er vedlagt salgsoppgaven.

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
805,4 m² eiet tomt.

Tomten er opparbeidet med blant annet grus, belegningsstein, terrasse på terreng, blomsterkasser, svømmebasseng, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

På oversendt tegninger fra kommunen så kan se se ut som om deler av uteboden er bygget utenfor tomtegrensen.

PARKERING
God plass til parkering i gårdsplassen, samt i garasje.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Eiendommen ligger på toppen av Årosfjellet med nydelig utsikt.

Åros ligger ved Oslofjorden med mange flotte bade- og turmuligheter, blant annet en 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 og fysioterapi. Åros har i de senere år vært preget av sterk vekst med mye nybygging både i etablerte boligområder og på nye boligfelt. Frydenlund barneskole ligger like i nærområdet, samt flere barnehager.

Bussforbindelse til både Drammen og Oslo. Ca. 25 minutters kjøring til Asker og Drammen.

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

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter utgjør 26 742 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
I tillegg til kommunale avgifter, må det påregnes kostnader til strøm/oppvarming, forsikring, TV/internett osv. samt vedlikehold.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 2 300 091,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 9 200 365,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 256 250,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,-
Boligkjøperforsikring kr 22 990,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 10 530 330,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest for bolig og garasje datert 23.05.2014.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Byggetegninger oversendt fra selger datert 12.03.2013 viser noen få avvik i forholdt til dagens bruk. Det er satt inn kjøkkeninnredning i rommet som beskrevet som gjesterom. Denne delen av boligen brukes i dag som hybel.

REGULERING
Eiendommen er regulert til boliger. Reguleringsbestemmelser for Årosfjellet Nord, vedtatt 12.03.2009, gjelder for eiendommen.

VEI, VANN OG KLOAKK
Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

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:

Bestemmelse om veg (tinglyst 16.02.2012):

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 248 BNR: 85

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale (tinglyst 16.02.2012):

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 248 BNR: 85

Bruksrett til lekeplass

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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
Astrid Skares vei 53
248/74/0/0 i Asker
Type bolig: Enebolig

SELGER
Pål Waagsbø

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 4260104
Ansvarlig megler: Tony-Andrè Dahl
Frem Eiendomsmegling
Frem Eiendomsmegling AS
NO 979 915 772 MVA

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

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

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- 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 boligkjøperpakke, eller eventuelt kun boligkjøperforsikring. 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 [LENKE].

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne

tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Provisjon 0,9 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 18 500

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

Oppgjørshonorar : 7 900

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

Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950

E-signering og digitale tjenester: 1 860

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 5 150.

Samlet skal selger betale ca. kr. 156 006 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Nabolagsprofil

Astrid Skares vei 53 - Nabolaget Åros - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Åros samfunnshus Linje 250, 250N, 255E, 261	13 min 1.2 km	
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	6 min 4.5 km	
Røyken stasjon Linje L1	13 min 11.3 km	
Bergholmen brygge Linje Drøbak - Oscarsborg - Bergholm...	13 min 8.8 km	
Asker stasjon Buss, flytog, tog	24 min 19.2 km	

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 230 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	9 min 6 km
Røyken videregående skole 820 elever	13 min 9.5 km
Frogn videregående skole 426 elever	21 min 17.4 km

«Fargerik bygd med god takhøyde»

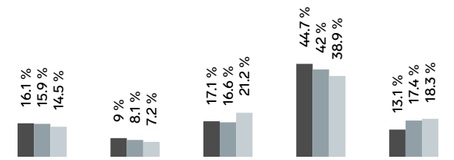
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åros	2 436	985
Asker kommune	96 088	39 586
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Årosfjellet barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km
Spiren barnehage (1-5 år) 29 barn	13 min 1.2 km
Nedre Høvik Fus barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 5.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Åros	16 min
Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	6 min 4.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

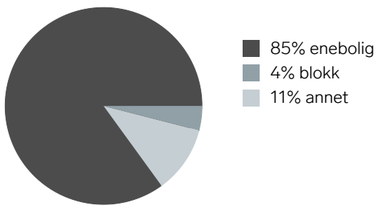
Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

Frydenlund skole Fotball, sandvolleyball	6 min 0.5 km
Frydenlund flerbrukshall Aktivitetshall	13 min 1.1 km
Trento Hurum/Røyken	11 min
Røykenbadet (treningssenter)	13 min

Boligmasse



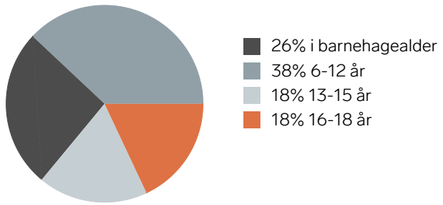
«Stille, rolig og masse hyggelige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent

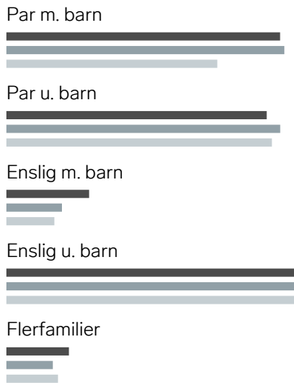
Varer/Tjenester

Sætre Nærsenter	7 min
Åros Apotek	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



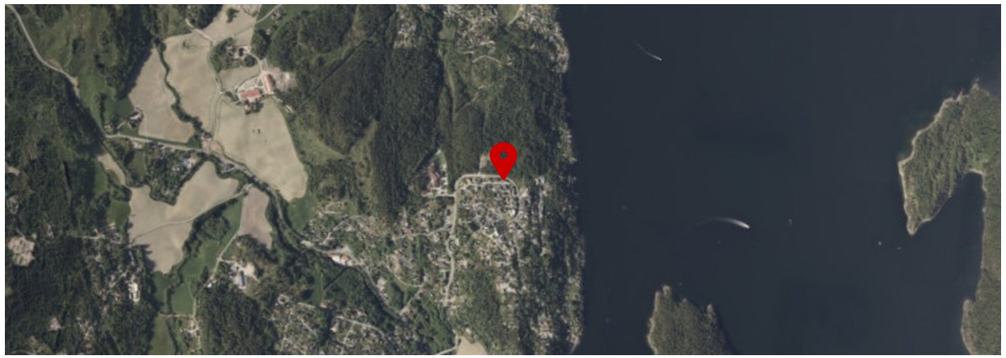
Familiesammensetning

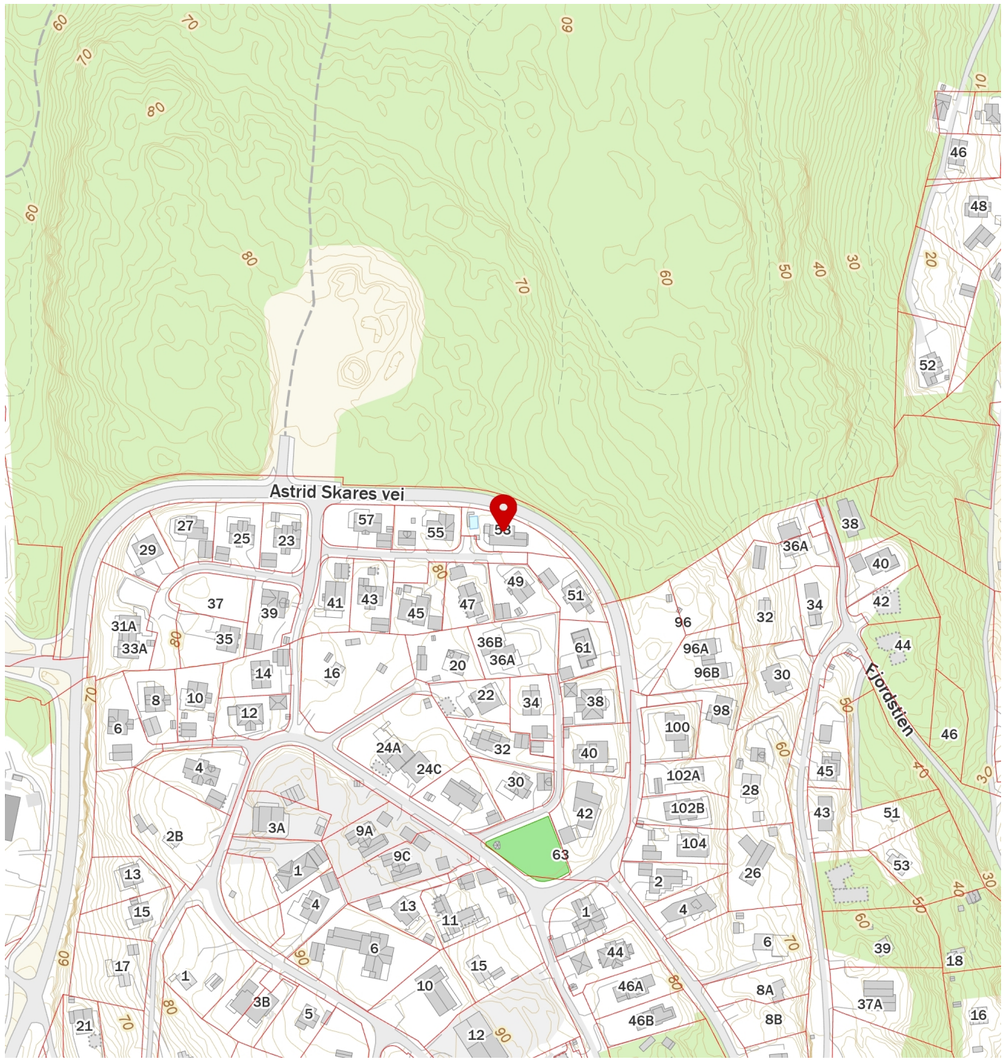


Sivilstand

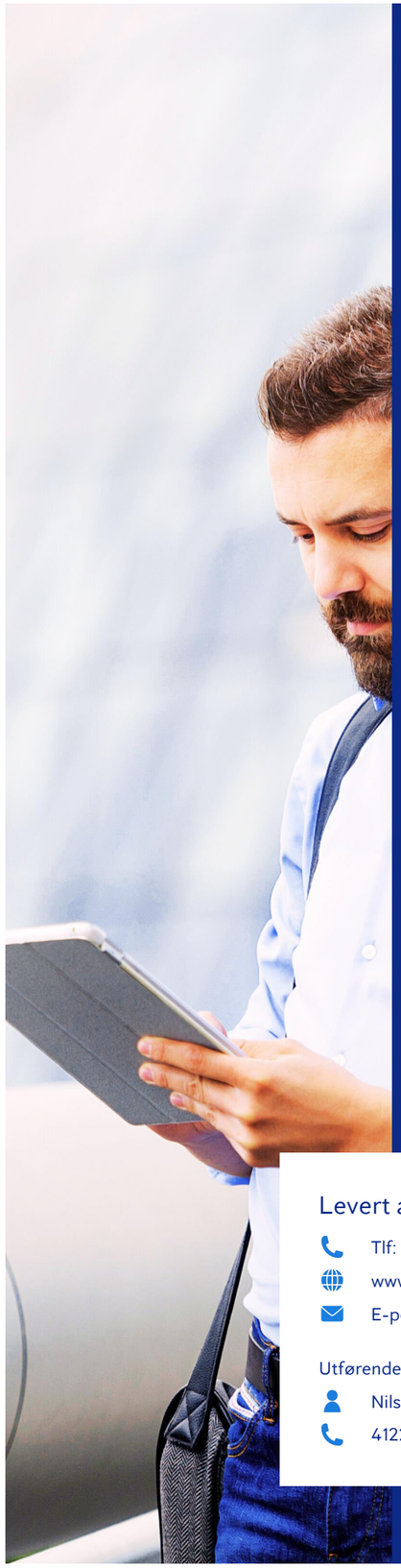
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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



Anticimex®

Tilstandsrapport

Enebolig

Astrid Skares vei 53
3474 ÅROS
Gnr./Bnr.: 248/74
Asker kommune

Rapportdato: 19.05.2026
Befaringsdato: 13.05.2026
Referansenummer: 15082288

Areal

Enebolig
Bruksareal: 308 m² (BRA-i: 296 m²)

Totalt bruksareal: 308 m² (BRA-i: 296 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:
Nils Magnus Graff Fossnes
41225641

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

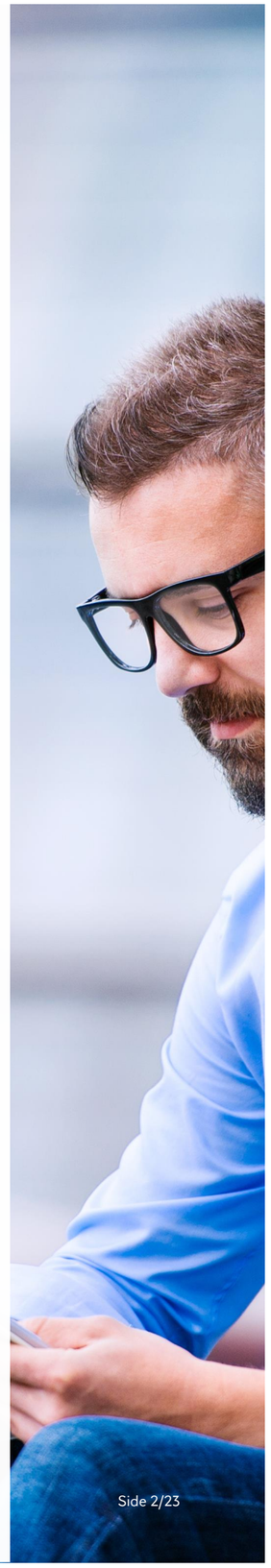
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker,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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.05.2026
Referansenummer	15082288
Meglerforetakets oppdragsnummer	
Hjemmelshaver/selger	Pål Waagsbø
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Pål Waagsbø
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	19.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Astrid Skares vei 53
Postnummer/sted	3474 ÅROS
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	248/74
Tomt	Eiet tomt: 805 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2014		

Tomtebeskrivelse
Enebolig beliggende i Åros, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, belegningsstein, terrasse på terreng, blomsterkasser, svømmebasseng, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Bolig oppført i 2014. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédører med og uten glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør/terrassedører med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av ildsted plassert i stuen og vannbåren gulvvarme.

Boligen inneholder
1. etasje: Hoveddel: Entré, gang, kombinert bad og vaskerom, to soverom, sluse og garasje.
Hybel: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad, soverom og teknisk rom.

2. etasje: Stue og spisestue med åpen kjøkkenløsning, TV-stue, soverom, walk-in closet, bad, badstue og trimrom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad hybel		Fallforhold rundt sluk	10	
Våtrom - Bad 2.etasje		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
Kjøkken - Hoveddel		Vannrør	12	
Kjøkken - Hybel		Vannrør	13	
		Innredning	13	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	14	
Spesialrom - Badstue		Konstruksjonsoppbygging	15	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	16	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	17	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	18	
		Membraner og vanntett sjikt	18	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	18	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	163			163	50
	Hoveddel: Entré, gang, kombinert bad og vaskerom, to soverom, sluse og garasje. Hybel:Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad, soverom og teknisk rom.				Terrasse.
2. Etasje	133	12		145	92
	Stue og spisestue med åpen kjøkkenløsning, TV-stue, soverom, walk-in closet, bad, badstue og trimrom.	Utestue.			Terrasser.
SUM	296	12		308	142
	Total bruksareal: 308 m²				

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	**Kommentar**
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 12.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegninger fra byggeår datert 24.04.2013.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende bolig og garasje, datert 23.05.2014. Det er fremlagt tillatelse for etablering av svømmebasseng.
Situasjonsplan	Fremlagt grunnkart datert 20.04.2026.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende el-arbeider, datert 09.12.2022. Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeider, datert 20.04.2026, 12.09.2025 og 02.02.2023.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte elektriske arbeider i boligen. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje hoveddel

Kombinert bad og vaskerom fra byggeår. Selger opplyser at det er installert servant og toalett i senere tid. Flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap på vegg over servant. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

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

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

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjell mellom slukrist til topp overflate gulv ved døråpning mot gang er målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det er ikke etablert dusj i rommet og servant er plassert mot garasje som gjør at hulltaking og fuktmåling ikke kan utføres mot denne våtsonen for å ikke ødelegge det brann og gasstette skille i veggen. Det ble vurdert som lite hensiktsmessig å foreta hulltaking og fuktmåling i andre vegger grunnet stor avstand fra våtsone. ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk kombinert bad og vaskerom

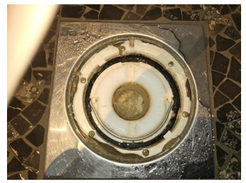
Våtrom - Bad hybel

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnisje med glassvegger og glassdør. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

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

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

TG 1	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjell mellom slukrist til topp overflate gulv ved døråpning er målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig mht lekkasjesikkerhet.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder og viser ingen utslag. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad hybel



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - FukyFuktmåling bad hybel

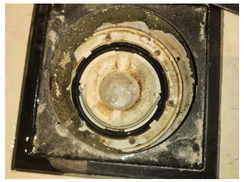
Våtrom - Bad 2.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnisje med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

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

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

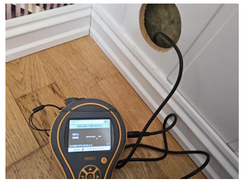
TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjell mellom slukrist til topp overflate gulv ved døråpning mot soverom er målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig mht lekkasjesikkerhet.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder og viser ingen utslag.Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.
TG 2	Overflater vegger	Det observeres riss i en veggflis over dør mot kjøkken. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg. Det er registrert mindre tegn til riss i flisfuger på skråvegg mot badstuen (utenfor dusjsonen). Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Overflater gulv	Det observeres sprekk i en gulvflis ved skråvegg mot badstue. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.



Avløp (inkl. sluk) - Hovedsluk



Avløp (inkl. sluk) - Hjelpesluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 2.etasje

VVS-teknisk rom

VVS-teknisk rom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Plater på veggflater. Takplater i himling.

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

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

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjell mellom slukrist til topp overflate gulv ved døråpning er målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig mht lekkasjesikkerhet.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk teknisk rom

Kjøkken - Hoveddel

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplater med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrerte stekeovner, platetopp, fryseskap, mikrobølgeovn og kaffemaskin. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin under benk. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Plater på veggflater. Takplater i himling. Laminerte plater mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

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

TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har synlig aldersrelatert slitasje (merker, sår og riper). Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Kjøkken - Hybel

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2022 (opplyst av selger). Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Plater på veggflater. Malte flater i himling.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon	
TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har synlig aldersrelatert slitasje (merker, sår og riper). Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Innredning	Det ble registrert noe mindre sprekker rundt kjøkkenarmatur. Konsekvens er risiko for at fuktighet kan trekke ned i benkeplaten og skape svelleskader. Tiltak anbefales.
		Kjøkkenarmatur er noe løst og ikke tilstrekkelig festet. Tiltak bør påregnes.

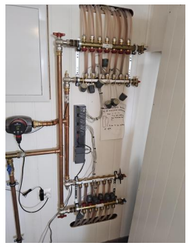
Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør fra byggeår. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plasser i teknisk rom. Synlige avløpsrør i plast fra byggeår. Stakeluke er plassert bak veggluke i sluse. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på teknisk rom og kombinert bad og vaskerom. Varmtvannsbereder på 287/93L (fra 2012) plassert på teknisk rom. Sentralstøvsuger fra byggeår plassert i teknisk rom. Boligen er i hovedsak oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet dobbelmantlet varmtvannsbereder. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 1	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Det foretatt en visuell undersøkelse av tekniske installasjoner og synlig røropplegg. Det ble ikke registrert åpenbare feil eller tegn til lekkasjer. For en grundig undersøkelse og gjennomgang bør det kontaktes rørlegger.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Selger opplyser at det er utført filterbytte og at det er utført rens av anlegget i senere tid.
TGIU	Badeinnretninger	Boligen har installert utvendig badebasseng. Undersøkelse av denne installasjonen med tilhørende komponenter/utstyr er unntatt fra tilstandsanalysen. Konsekvens/foreslått tiltak er at for å få klarhet i bygningsdelenes tilstand og funksjon, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en person med spesialkompetanse for å kartlegge tilstanden og andre relevante forhold for bassenget og det tilhørende systemet. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.



Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vanninntaksrør med hovedstoppekran



Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Samlestokker for vannbåren gulvvarme



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap for rør-i-rør-systemet teknisk rom



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap for rør-i-rør-system bad/vaskerom

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Gulvvarme i alle rom med unntak av garasje og soverom. (basert på opplysninger fra huseier). Malte veggflater. Plater på veggflater. Malte flater i himling. Takplater i himling. Glatte og profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon. Garasje har heller av plast på gulv, ubehandlede plater på vegger og i himling.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har synlig aldersrelatert slitasje (merker, sår og riper). Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Andre rom - 2.etasje

Gulvflater belagt med parkett. Gulvvarme i alle rom med unntak av soverom. (basert på opplysninger fra huseier). Plater på veggflater. Tapetserte veggflater. Takplater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har synlig aldersrelatert slitasje (merker, sår og riper). Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via veggluke og stige. Gulv belagt med teppe. Synlige taksperrer.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	
TG 2	Inspeksjonsmulighet	Det er lagret en stor del gjenstander på loftet ved befaringstidspunktet, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten i nevneverdig grad. Bygningsdelen er inspisert etter beste evne, men konsekvensen er at deler av kaldtloftet derfor ikke er undersøkt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand når tilkomstmuligheten forbedres. Videre gitte tilstandsgrader er gitt på bakgrunn av det som var synlig på befaringsdagen.



Inspeksjonsmulighet - Lagrede gjenstander på loft

Loft - uinnredet / kaldt loft

Det vurderes til at det er uinnredet kaldt loft over soverom, walk-in closet, bad og trimrom uten tilkomst eller undersøkelsesmulighet.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert	Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. Årsak er manglende luke eller annen tilkomst i himling og vegg. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges.

Spesialrom - Badstue

Badstue fra byggeår. Flislagt gulv. Panel på vegger. Panelbord i himling. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Elektrisk badstueovn.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Tekniske anlegg (kjøleaggregat, badstueovn med mer)	
TG 1	Overflate gulv	Det ble registrert sprekker/glipper i elastisk fuge mellom vegg og gulv. Utbedring anbefales.
TG 2	Konstruksjonsoppbygging	Rommets vegger er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

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

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

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

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1. Etasje - 2. Etasje	
TG 1	1. Etasje	I stuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	2. Etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stue/kjøkken er det rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På ti tilfeldige punkter er det målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende trekledning. Utvendige fasader av synlig murverk.

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

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédører med og uten glassfelter (fra byggeår). Balkong/terrassedører med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår). Leddport med elektrisk motor i garasje.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterdører og omramming	
TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vannbord viser tegn til slitasje. Konsekvens er redusert fuktbeskyttelse av vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Snøfangere	
TG 1	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. TG1 gis i henhold til NS 3600.
TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
TGIU	Takkonstruksjon	På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Takrenner og utvendige nedløp	Renner er ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Skorsteiner (over tak)	Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Terrasse / platting

Delvis overbygget terrasse i tilknytning til 1. etasje på 50 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser da disse er sjulte under selve konstruksjonen, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Terrasse / platting

Terrasse i tilknytning til 2. etasje samt gangbro og området rundt basseng på 92 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,01 meter. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre, glass og metall. Gulvoverflater belagt med terrassebord hvor store deler er overdekket av kunstig gressteppe.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på rekkverk viser tegn til slitasje og begynnende råteskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Store deler av terrassegulv er tildekket med kunstig gressteppe, noe som gjør at store deler av terrassegulv ikke kan undersøkes. Konsekvens er risiko for sjulte feil og skader.
	Membraner og vanntett sjikt	Det vurderes at deler av terrassen er av en konstruksjonstype som krever ventilasjon/luftespalte mellom tettesjiktet og underliggende konstruksjon. Det kan ikke verifiseres at dette er etablert. Konsekvens er økt fare for skjulte fuktskader hvis dette mangler. TG2 er satt for å belyse risiko. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Store deler av fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser da disse er sjulte under selve konstruksjonen, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Råteskade på rekkverk

Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre ved basseng.

TG 2	Utvendig trapp	Trappen viser begynnende tegn til generell slitasje og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reperasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark. Grunnnmur av betong/murkonstruksjoner. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 2 Grunnmur og fundament

Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.



Grunnmur og fundament - Riss/sprekk i grunnmur

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Tilnærmet flat tomt.

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

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann

Stikkledninger og tanker

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

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

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

Byggeår. Mindre utvidelser i senere tid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikringer i noen tilfeller har løst ut, men dette har kun vært ved bruk av flere strømkrevende komponenter på samme tid. Dette gjelder sikringene for gang,entré og vaskerom. I en normal brukssituasjon har dette ikke vært et problem.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

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

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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

Ja. Kaffemaskin er deffekt.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i teknisk rom.

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

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Deksler over åpninger i et sikringsskap er ikke montert.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Lite sikringsskap mangler kursoversikt.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik med unntak av manglende kursoversikt og deksler i et sikringsskap. Det bør påregnes utbedring av nevnte punkter.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder gjesterom i bruk som stue/kjøkken, lekerom i bruk som soverom, bod i bruk som teknisk rom og bibliotek i bruk som TV-stue. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slokkeutstyr (utgått). Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slokkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Det anses som svært sannsynlig at røykvarslerne i boligen er eldre enn 10 år. Selv om det ikke er et lovpålagt krav om utskiftingstidspunkt, anbefales det generelt å bytte røykvarslere etter 10 år. Produksjonsdatoen finnes vanligvis på baksiden av røykvarsleren, og denne kan kontrolleres for å få mer informasjon om produksjonstidspunkt.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Nei, komfyrvakt er ikke montert i hybel. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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

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

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

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41225641

Frem Eiendomsmegling

Gjensidige

Egenerklæring

Astrid Skares vei 53, 3474 ÅROS

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Astrid Skares vei 53	Astrid Skares vei 53	

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?

Tomt ble kjøpt i 2012, huset ble bygget og brukstillatelse ble innvilget i 2014.

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.

Undertegnede har bodd i huset i hele perioden frem til i dag.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Sparebank 1 Nordmøre

Informasjon om selger

Selger

Waagsbø, Pål

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**
Installert nytt toalett på vaskerom/våtrom 1. etasje.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Løvaas Rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lagt rør til nytt dusjhjørne bad (2.etasje). Samtidig ble det satt opp en dusjvegg/glass, noe som er selvgjort.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Løvaas Rør

2.2.6 **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

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Huset er malt (for andre gang).

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2018

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Bygget pergola på veranda (ikke søknads pliktig siden den er under 15 m2).

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2017

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Bygget svømmebasseng (stålplate) med dertilhørende terrasse rundt. Dette arbeidet er det utført av undertegnede. Dette er godkjent gjennom søknad til Asker kommune.

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 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**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt opp til sikringsskap nr 2 for praktikantdel.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro-term 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, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt grenrør for å koble nytt toalett på eksisterende avløpsrør.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Løvaas Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Varmesystem oppdatert der varmen blir regulert av utekompensert shuntventil. Anlegget er et statisk system som justerer temperaturen på vannet som går i gulvet, mot utetemperatur. Dermed er aktivatorer frakoblet.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Løvaas Rør

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2025

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rens av eksisterende ventilasjonssystem.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ventilasjonsteknikeren

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Hybel er en praktikantdel og dermed ikke søknadspliktig til kommune.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57089440

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Pål Waagsbø	**2026-05-12**

Identification

Pål Waagsbø

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Pål Waagsbø	12/05-2026 09:51:18	BankID OIDC High

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 248, Bruksnr 74	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Astrid Skares vei 53, gatenr 21373 3474 Åros	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1802 14	Frydenlund Sætre
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070502 2165	Åros Sætre

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.02.2012	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	805,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/248/74	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/248/74	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	16.04.2014	Berørt	3203/248/74	0,0
	Matrikkelført:	05.03.2019	Berørt	3203/248/75	0,0
			Berørt	3203/248/76	0,0
			Berørt	3203/248/85	0,0
			Berørt	3203/248/86	0,0
			Berørt	3203/250/406	0,0
			Berørt	3203/250/531	0,0
			Berørt	3203/250/567	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	16.04.2014	Berørt	3203/248/72	0,0
	Matrikkelført:	04.03.2019	Berørt	3203/248/73	0,0
			Berørt	3203/248/74	0,0
			Berørt	3203/248/85	0,0
			Berørt	3203/248/86	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	16.04.2014	Berørt	3203/248/73	0,0
	Matrikkelført:	05.03.2019	Berørt	3203/248/74	0,0
			Berørt	3203/248/75	0,0
			Berørt	3203/248/85	0,0
			Berørt	3203/248/86	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.03.2012	Avgiver	3203/248/1	-805,4
	Matrikkelført:	19.03.2012	Berørt	3203/248/73	0,0
			Mottaker	3203/248/74	805,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.03.2012	Avgiver	3203/248/1	-944,4
	Matrikkelført:	19.03.2012	Berørt	3203/248/72	0,0
			Berørt	3203/248/73	0,0
			Berørt	3203/248/74	0,0
			Berørt	3203/248/76	0,0
			Berørt	3203/248/77	0,0
			Berørt	3203/248/78	0,0
			Berørt	3203/248/79	0,0
			Berørt	3203/248/80	0,0
			Mottaker	3203/248/85	944,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.03.2012	Avgiver	3203/248/1	-5 145,8
	Matrikkelført:	21.03.2012	Berørt	0627/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	0627/48/66	0,0
			Berørt	3203/248/67	0,0
			Berørt	3203/248/68	0,0
			Berørt	3203/248/69	0,0
			Berørt	3203/248/70	0,0
			Berørt	3203/248/71	0,0
			Berørt	3203/248/72	0,0
			Berørt	3203/248/73	0,0
			Berørt	3203/248/74	0,0
			Berørt	3203/248/75	0,0
			Berørt	3203/248/80	0,0
			Berørt	3203/248/81	0,0
			Berørt	3203/248/84	0,0
			Berørt	3203/248/85	0,0
			Berørt	3203/250/406	0,0
			Berørt	3203/250/413	0,0
			Mottaker	3203/248/86	5 145,8

Oppmålingsforretning	Forretning:	14.03.2012	Avgiver	3203/248/1	-826,0
	Matrikkelført:	21.03.2012	Berørt	3203/248/74	0,0
			Berørt	3203/248/76	0,0
			Berørt	3203/248/85	0,0
			Berørt	3203/250/405	0,0
			Berørt	3203/250/406	0,0
			Mottaker	3203/248/75	826,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.02.2012	Avgiver	3203/248/1	-99,9
	Matrikkelført:	07.02.2012	Mottaker	3203/248/74	99,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Astrid Skares vei 53	Bolig	224,0	Kjøkken	8	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	112,0	Rammetillatelse:	27.02.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	224,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	23.05.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	224,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300363305			Antall etasjer:	2

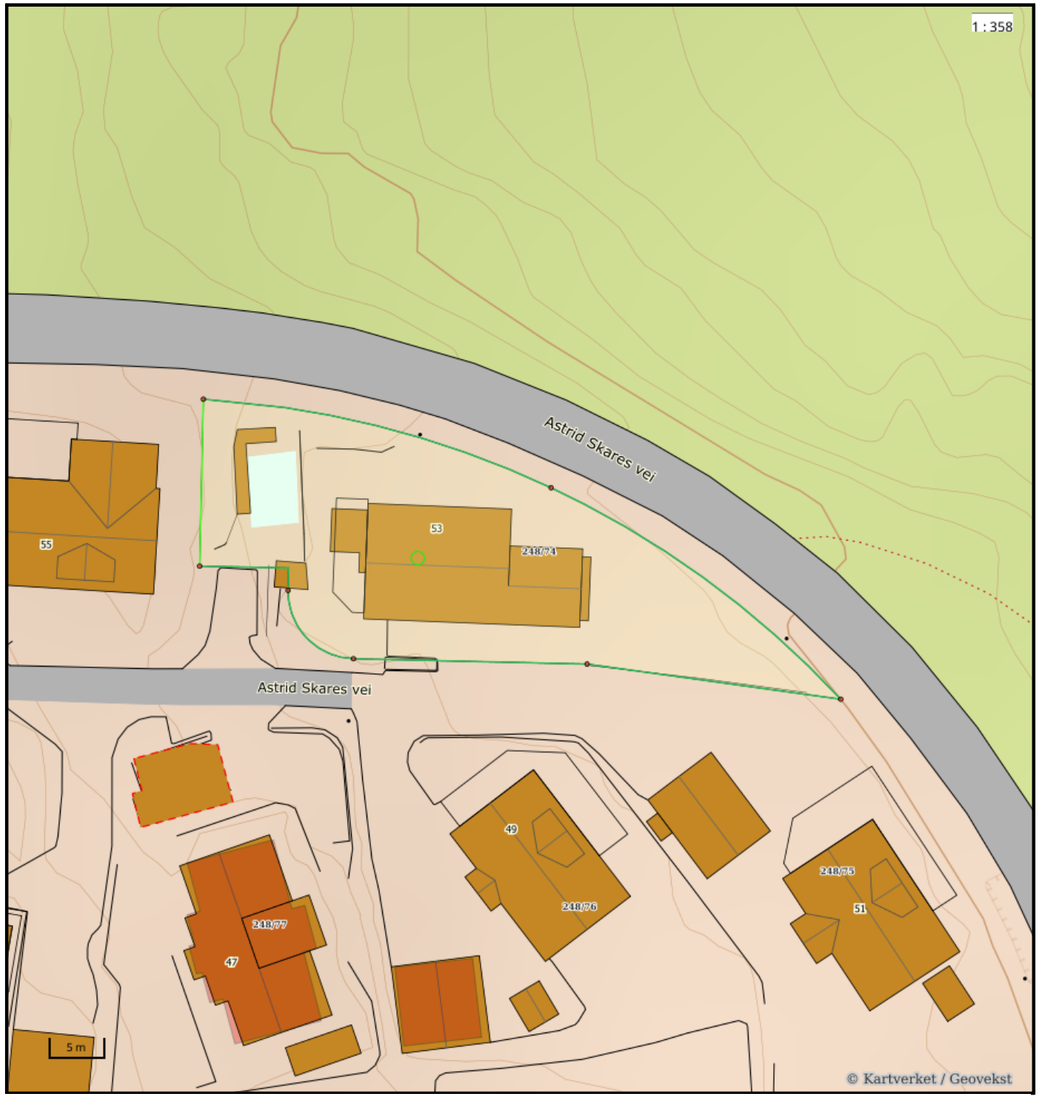
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		112,0		112,0				
H02			112,0		112,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

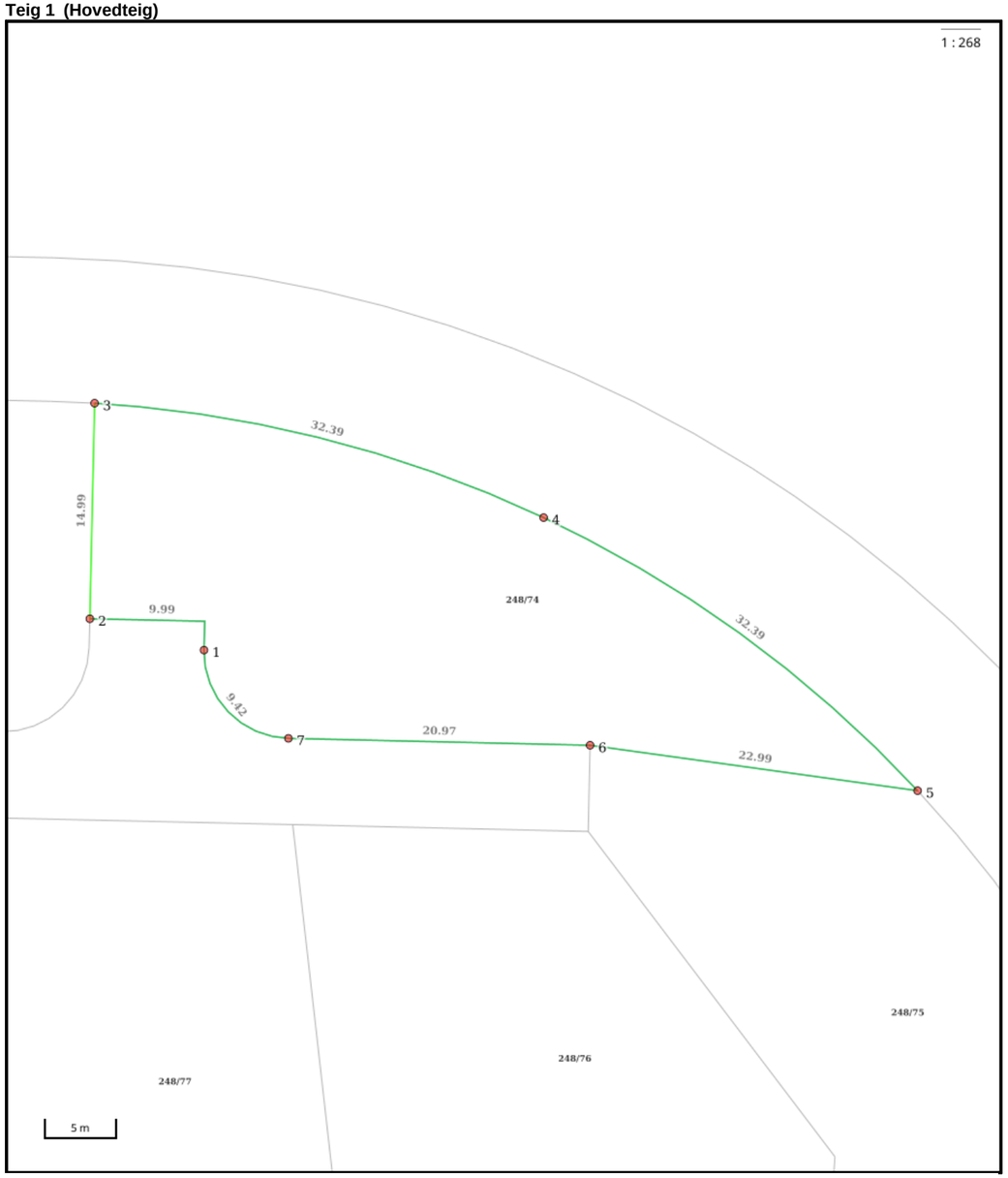


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 805,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 620 582,06	585 276,67	9,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 620 583,51	585 268,57	14,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 620 598,47	585 267,55	32,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	84,98	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 620 593,37	585 299,34	32,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	84,98	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 620 576,81	585 326,95	22,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 620 577,90	585 303,99	20,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 620 576,48	585 283,07	9,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	6,02	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([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.

Røyken kommune
Grønn, nær og levende

Plan-, bygg- og oppmålingsenheten

Siv. Arkitekt Knut Kjos AS
Briskeveien 16

3320 VESTFOSSEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	13/804-27	GNR 48/74	23.05.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse 13/804

48/74 Astrid Skares vei 53 - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest for bolig og garasje i Astrid Skares vei 53 mottatt komplett 23.05.14
På bakgrunn av innsendt mail 23.05.14, vedr at tilkoblingsavgift er betalt, bekreftet idag, gis herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

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

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

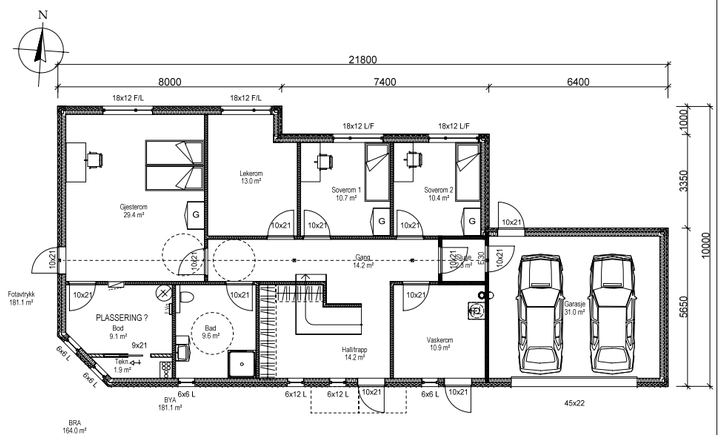
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

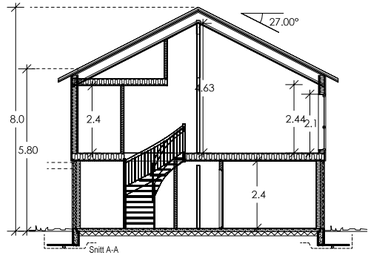
Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Jan Wiggo Pedersen
byggesaksbehandler

Kommunalavdeling for tekniske tjenester
Postadr.: Rådhuset 3440 Røyken
Internett: www.royken.kommune.no
Telefon: 31296000
Telefaks: 31296020
Epost: postmottak@royken.kommune.no
Org.nr.: 938 709 866 MVA
Kontonr.: 7137.05.00112

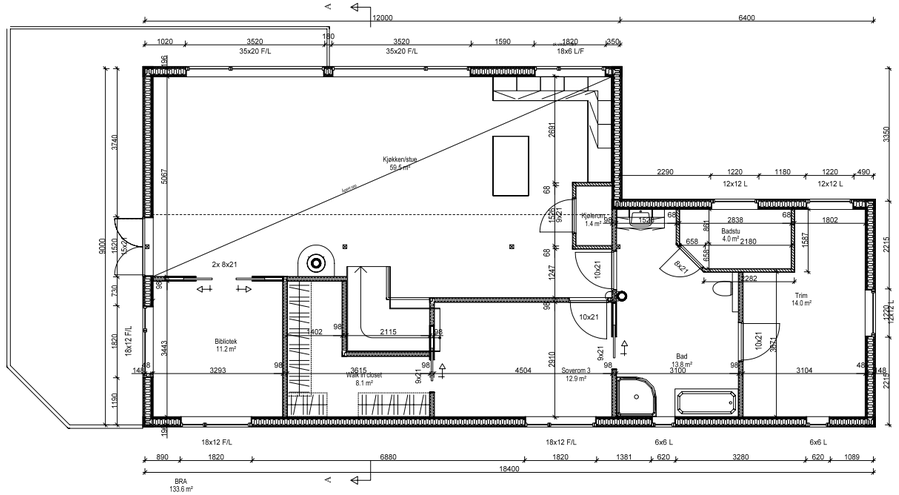




DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Enebolig	Pål Waagsbø			G.NR. 48	B.NR. 74
Plan 1.etasje og snitt	Årosfjellet panorama, tomt 9			KOMMUNE: Røyken	
Senter Bygg Entreprenør AS			TEGN. Trine	PROSJ.NR. 13-Waagsbø	
3340 Åmot Tlf. 40 40 02 00 Fax. 32 78 18 30			GODKJ.		
			MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 501	
			DATO 12.03.2013		

Printet: 03.05.2013

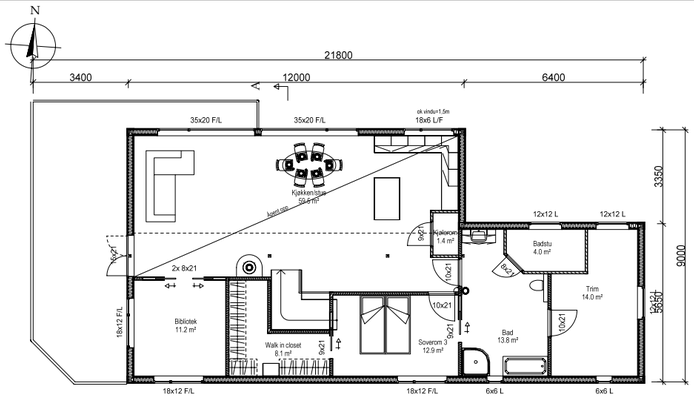
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELEVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM TRINE BJØRN TEGNESERVICE IKKE MEDVIRKER I.



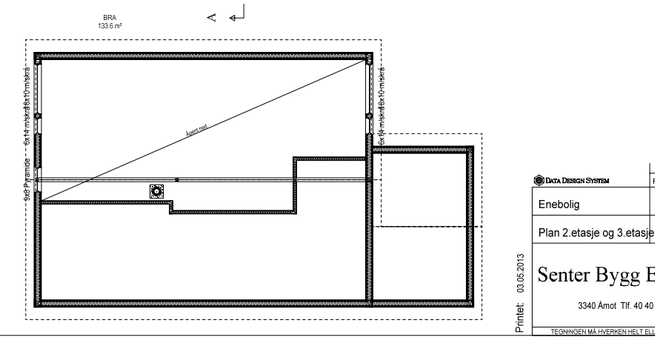
DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Enebolig	Pål Waagsbø			G.NR. 48	B.NR. 74
Målsatt plan 2.etasje	Årosfjellet panorama, tomt 9			KOMMUNE: Røyken	
Senter Bygg Entreprenør AS			TEGN. Trine	PROSJ.NR. 13-Waagsbø	
3340 Åmot Tlf. 40 40 02 00 Fax. 32 78 18 30			GODKJ.		
			MÅL 1 : 50	TEGN. NR. 512	
			DATO 24.04.2013		

Printet: 03.05.2013

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELEVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM TRINE BJØRN TEGNESERVICE IKKE MEDVIRKER I.



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
1. etg. plan	164.0	31.0	195.0
2. etg. plan	133.6	0.0	133.6
SUM :	297.6	31.0	328.6
Tomtefeste/ fotavtrykk :	181.0		

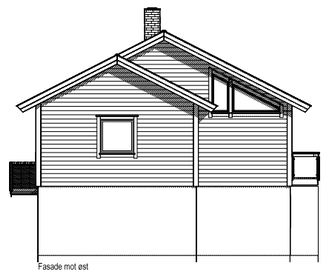


DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Enebolig	Pål Waagsbø			G.NR. 48	B.NR. 74
Plan 2.etasje og 3.etasje	Årosfjellet panorama, tomt 9			KOMMUNE: Røyken	
Senter Bygg Entreprenør AS				TEGN. Trine	PROSJ.NR. 13-Waagsbø
				GODKJ.	
3340 Åmot Tlf. 40 40 02 00 Fax. 32 78 18 30				MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 502
				DATO 12.03.2013	

Printet: 03.05.2013

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELEVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM TRINE BJØRN TEGNESERVICE IKKE MEDVIRKER I.

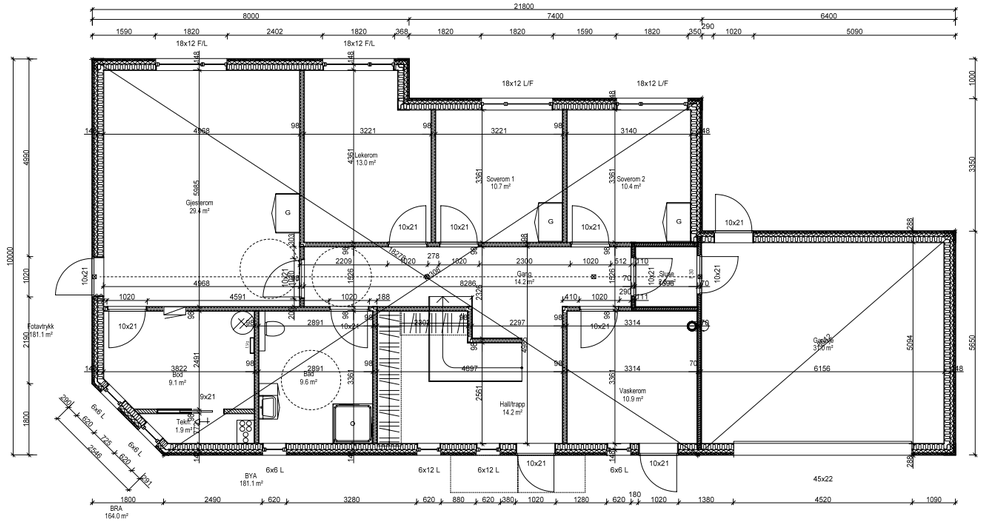

Fasade mot syd


Fasade mot est

DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Enebolig	Pål Waagsbø			G.NR. 48	B.NR. 74
Fasader	Årosfjellet panorama, tomt 9			KOMMUNE: Røyken	
Senter Bygg Entreprenør AS				TEGN. Trine	PROSJ.NR. 13-Waagsbø
				GODKJ.	
3340 Åmot Tlf. 40 40 02 00 Fax. 32 78 18 30				MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 503
				DATO 12.03.2013	

Printet: 03.05.2013

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELEVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM TRINE BJØRN TEGNESERVICE IKKE MEDVIRKER I.



Data Design System	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN. DATO
Enebolig	Pål Waagsbø			G.NR. 48 B.NR. 74
Målsatt plan 1.etasje	Årosfjellet panorama, tomt 9			KOMMUNE: Røyken
Senter Bygg Entreprenør AS			TEGN. Trine	PROSJ.NR. 13-Waagsbø
3340 Åmot Tlf. 40 40 02 00 Fax. 32 78 18 30			GODKJ.	
			MÅL 1 : 50	TEGN. NR. 511
			DATO 24.04.2013	

Printet: 03.05.2013

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM TRINE BJØRN TEGNESERVICE IKKE MEDVIRKER I.



Fasade mot nord



Fasade mot vest

Data Design System	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN. DATO
Enebolig	Pål Waagsbø			G.NR. 48 B.NR. 74
Fasader	Årosfjellet panorama, tomt 9			KOMMUNE: Røyken
Senter Bygg Entreprenør AS			TEGN. Trine	PROSJ.NR. 13-Waagsbø
3340 Åmot Tlf. 40 40 02 00 Fax. 32 78 18 30			GODKJ.	
			MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 504
			DATO 12.03.2013	

Printet: 03.05.2013

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM TRINE BJØRN TEGNESERVICE IKKE MEDVIRKER I.

Utskriftsdato: 20.04.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	248	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Astrid Skares vei 53, 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	**Delareal** 805 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 805 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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	0627181
Navn	Årosfjellet Nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.03.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7655/0627181_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 801 m^2 **Formål** Boliger

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅROSFJELLET NORD datert 15.04.08 revidert 21.01.09

Del av gårdnummer 48, bruksnummer 1 i Røyken kommune

§1 REGULERINGSFORMÅL.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet, datert 30.06.06, er vist med reguleringsgrense til følgende formål :

Pbl §25.1.1 **Byggeområder**
- B1-4 Boliger, frittliggende

Pbl §25.1.3 **Trafikkområder**
- GS1 Offentlig gang/sykkelvei
- OV1 Offentlig vei

Pbl §25.1.6 **Spesialområder**
- KT1 Nettstasjon
- FS Frisiktsone
- PV1 Privat vei

Pbl §25.1.7 **Fellesområder**
- FA1, FA2 Felles avkjørsel
- L1, L2 Felles lekeplass

§2 FELLESBESTEMMELSER.

Fellesbestemmelsene skal sikre at planen vil resultere i en utforming av planområdet hvor det er lagt vekt på utseende og estetikk. Ved innsendelse av byggesøknad for det enkelte tiltak, skal det innsendte materialet redegjøre for materialbruk og forhold til annen bebyggelse som er av betydning for en helhetlig vurdering av området.

Det skal vedlegges utomhusplan som viser parkering og opparbeidelse av grøntanlegg. Eksisterende koller, knauser og trær som ikke er til hinder for bygning, adkomst, parkering og brukbart uteoppholdsareal skal bevares, såfremt ikke annen bestemmelse sier at de kan fjernes.

.1 Utbyggingstakt

Saksnr.
08/3424-12

Dato
21.01.2009

Innenfor utbyggingsområdet, som ligger under Sundby Gård, tillates utbygd inntil 16 nye boliger. Tekniske anlegg som vannforsyning, kloakkering og elektrisitetsforsyning skal etableres før utbygging skjer.

.2 Krav til tekniske anlegg

Før utbygging kan finne sted, skal tekniske anlegg være etablert i samsvar med planer godkjent av kommunalteknisk avdeling, herunder vann-, overvann- og spillvannsledninger, felles avkjørsler og evt. belysning.
Alle ledningsanlegg skal forlegges i bakken, herunder kabler for strøm, telefon og TV.

.3 Krav til anleggsarbeider

Ved bygging av tekniske anlegg og boligbebyggelse, skal utbygger og kommunen, både i melding eller søknad, under anleggsarbeidet og ved ferdigstillelse, påse at naturlig terreng og vegetasjon ikke påføres unødig skade.

.4 Krav til støy

Veitrafikkstøy må ikke overstige laveste verdier i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for skadelig trafikkstøy: Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-14/42 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Arealer hvor trafikkstøyen overskrider disse grenseverdiene må støyskjermes med fysiske tiltak.

.5 Bebyggelsens karakter

Det faste utvalget for plansaker skal se til at bebyggelsen får en tiltalende utforming, både i forhold til tomt og terreng, samt til omgivelsene. Det tillates ikke benyttet dominerende eller reflekterende materialer på fasader og tak. Dog tillates bruk av glass i tak, for eksempel i forbindelse med solpaneler. Det skal benyttes farger som faller naturlig inn i terreng og omgivelser og som ikke virker unaturlige på stedet.

.6 Utnyttelsesgrad, tomtestørrelser

Utnyttelsesgraden er angitt som prosent av bebygd areal (BYA) i forhold tl netto tomt. Grad av utnytting beregnes som angitt i Norsk Standard. I utnyttelsesgraden skal medregnes bolighus, takoverbygde terrasser eller uteplasser, garasjer, boder og carport. På hver tomt skal det avsettes plass for dobbelt garasje med areal minst 36m2. Til hver boenhet kreves et netto samlet uteareal (MUA) på minst 200m2 på egen tomt. Eneboligtomter skal ikke være mindre enn 800m2.

.7 Krav til veier og parkering

Felles avkjørsel skal opparbeides med bredde og kurvatur i samsvar med reguleringsplanen. Stigning på felles avkjørsel tillates ikke å overstige 12%. I frisiktsoner tillates ikke innretninger eller vegetasjon høyere enn 50cm over tilstøtende veiers plan. Snuplass skal opparbeides på egen eiendom. Parkering skal skje på egen eiendom, og parkeringsdekningen skal være som følger :

Frittliggende enebolig	:	3 oppstillingsplasser inkl. garasje
Tillegg for hybler	:	1 oppstillingsplass pr. hybel

§3 BYGGEOMRÅDER.

.1 B1 – B4

For definisjon av etasjetall og andre begreper vises til Norsk Standard 3940. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer. Utover dette tillates loft, kjeller og underetasje innenfor rammen av bestemmelsene om gesims, takvinkel og mønehøyde. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser.
Tillatt gesimshøyde fra ferdig gjennomsnitt-planert terreng er 6,0m ved flatt terreng.

Ved skrått terreng og hovedmøne parallelt med terrengcoter er tillatt gesimshøyde 3,5m på overside og 6,0m på nedside.

Ved skrått terreng og hovedmøne på tvers av terrengcoter er tillatt gesimshøyde 5,0m.

Tillatt mønehøyde er 8,0m og gesimshøyde 6m. Takvinkel skal være mellom 27 og 39 grader. Arker og takoppløft som til sammen brydet mindre enn 20% av takflaten kan tillates.

For frittliggende garasjer er tillatt gesimshøyde 3,0m. For garasje hvor hovedhuset har skrått tak skal takvinkel i hovedsak følge takvinkelen på huset. Takvinkelen kan tillates ned til 22 grader hvor dette passer i forhold til hus og omgivelser.

Bestemmelser om takvinkel skal ikke være til hinder for andre takløsninger, for eksempel flatt tak, såfremt dette planlegges med en helhetlig vrkning innenfor det enkelte delfelt. Ved flattaksløsninger tillates tilbaketrukne takvolumer hvor bruksarealet BRA er maksimalt 1/3 av hovedplanets bruksareal og ellers holder seg innenfor 8,0m mønehøyde. Med tilbaketrukne volumer menes at avstand fra hovedfasadens ytterliv til takoppbygg er minst 1,2m.

Tillatt bebygd areal BYA :

Saksnr.
08/3424-12

Dato
21.01.2009

Boliger, frittliggende	felt B1	= 20%
Boliger, frittliggende	felt B2	= 20%
Boliger, frittliggende	felt B3	= 20%
Boliger, frittliggende	felt B4	= 20%

.2 Boliger, frittliggende

I de regulerte boligområdene B1 – B4 kan det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg (garasje og bod/uthus). Garasjeplassering skal vises samtidig med søknad.

.3 Alternativ utforming av byggeområdene.

Bestemmelsene under §2 og §3 skal ikke være til hinder for en alternativ utforming av bebyggelsen for et eller flere av delområdene. Forutsetningen for dette er at delområdene gis en helhetlig utforming med egne bestemmelser basert på moderne arkitektur hvor lavenergi, miljøtilpassning og sunt byggverk er grunnlaget. Bestemmelsene i planen kan gi rom for en utstrakt bruk av solfangere, jordvarme og andre takvinkler/former enn føringene som ligger i de generelle reguleringsbestemmelsene, eksempelvis selvrensing av avløpsvann m.m. Planmyndigheten forutsettes å kunne behandle et slikt forslag innenfor rammene av denne reguleringsplanen.

§4 TRAFIKKOMRÅDER.

Trafikkområder skal nyttes til kjørevei og gangvei.

.1 OV1

Kjørevei, kommunal

.2 GS1

Areal tidligere regulert til turvei omreguleres til gang/sykkelvei for å etablere forbindelse mellom Furuveien/Elgtråkket og B1-B4, samt via OV1 og PV1 etablere forbindelse til framtidig camping- og rekreasjonsområde.

§5 SPESIALOMRÅDER.

.1 Kommunaltekniske anlegg

KT1 er areal avsatt til nettstasjon for strømforsyning til området.

.2 Frisiktsone

Frisiktsone i kryss og ved avkjørsler forutsetter at ingen innretninger eller vegetasjon overstiger 50cm høyde over terreng.

.3 Privat vei

Hovedadkomst til og forbi det regulerte området inngår i stadfestet reguleringsplan for "adkomst til Kjøya". Fra hovedadkomsten avsettes en vei PV1 som skal danne adkomst til camping- og rekreasjonsområde på nordsiden av hovedadkomsten. Som del av PV1 inngår også gangvei/fortau fra hovedadkomst og inn langs PV1. PV1 skal eies og driftes av grunneier, men almenheten skal ha rett til fri ferdsel innenfor bestemmelser som vil gjelde for område regulert til campingplass.

§6 FELLESOMRÅDER.

.1 Felles avkjørsler, F1 – FA2

Felles avkjørsler til boligområdene skal eies og driftes i fellesskap av de eiendommer som på planen er vist adkomst fra felles avkjørsel. Avfallsbeholdere skal plasseres i felles anlegg på tilvist fellesareal ved snuhammer

.2 Felles lekeplass, L1 – L2

Felles lekeplass L1 skal eies, opparbeides og driftes i fellesskap av grunneiere som har adkomst til felles avkjørsel FA1. Felles lekeplass L2 skal eies, opparbeides og driftes i fellesskap av grunneiere som har adkomst til felles avkjørsel FA2.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

.1 Hovedadkomst

Hovedadkomst skal opparbeides til og langs byggeområdet i det omfang plan- og bygningsloven krever. Hovedadkomsten skal opparbeides i samsvar med stadfestet reguleringsplan for "adkomst til Kjøya" før brukstillatelse for boligene gis.

.2 Gang sykkelvei

Gang/sykkelvei skal være opparbeidet før brukstillatelse for første bolig gis.

.3 Lekeplasser

Felles lekeplasser skal opparbeides før første brukstillatelse gis. I § 6.2 står det spesifisert hvilke eiendommer som knyttes til hvilke lekeplass.

UNNTAK.

Saksnr.
08/3424-12

Dato
21.01.2009

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser, - herunder utforming av tekniske anlegg, kan når særskilte grunner taler for det tillates av det faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven, (jfr. PBL §7).

Røyken 5/6-09

RØYKEN KOMMUNE

Rune Kjølstad
Ordfører

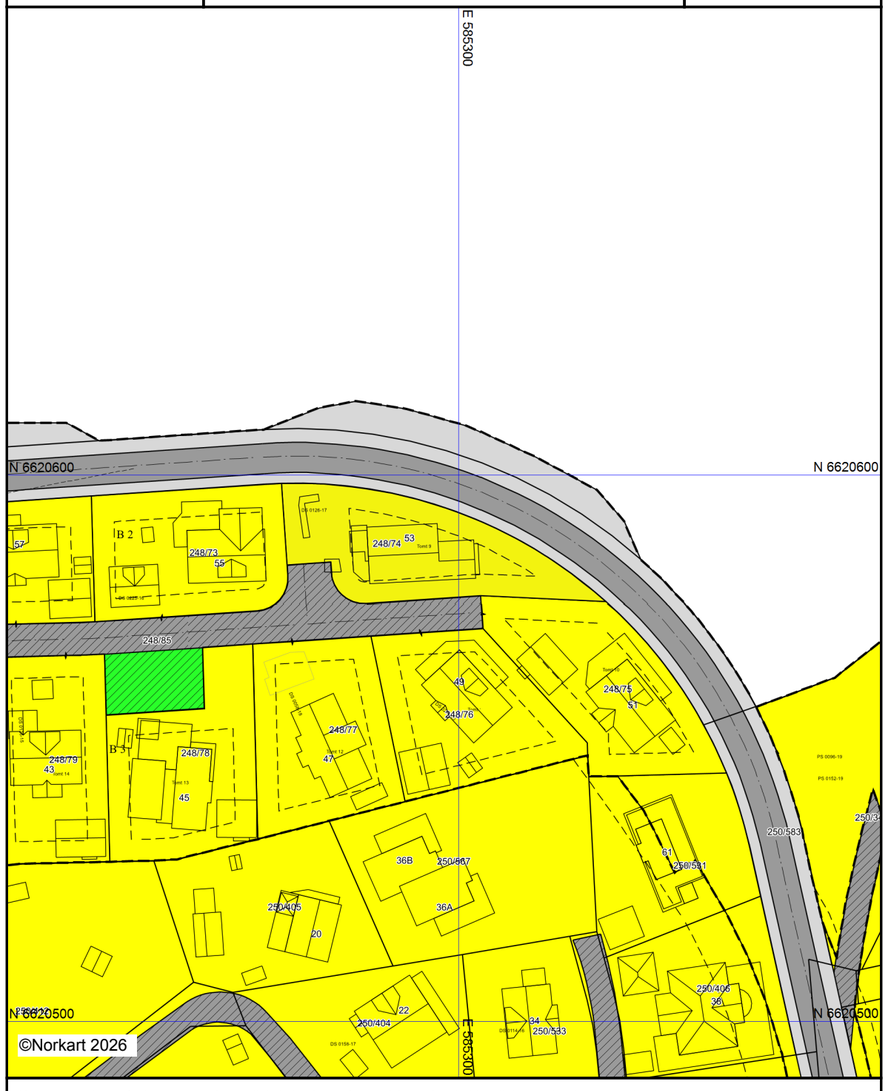
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 248/74
Adresse: Astrid Skares vei 53
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

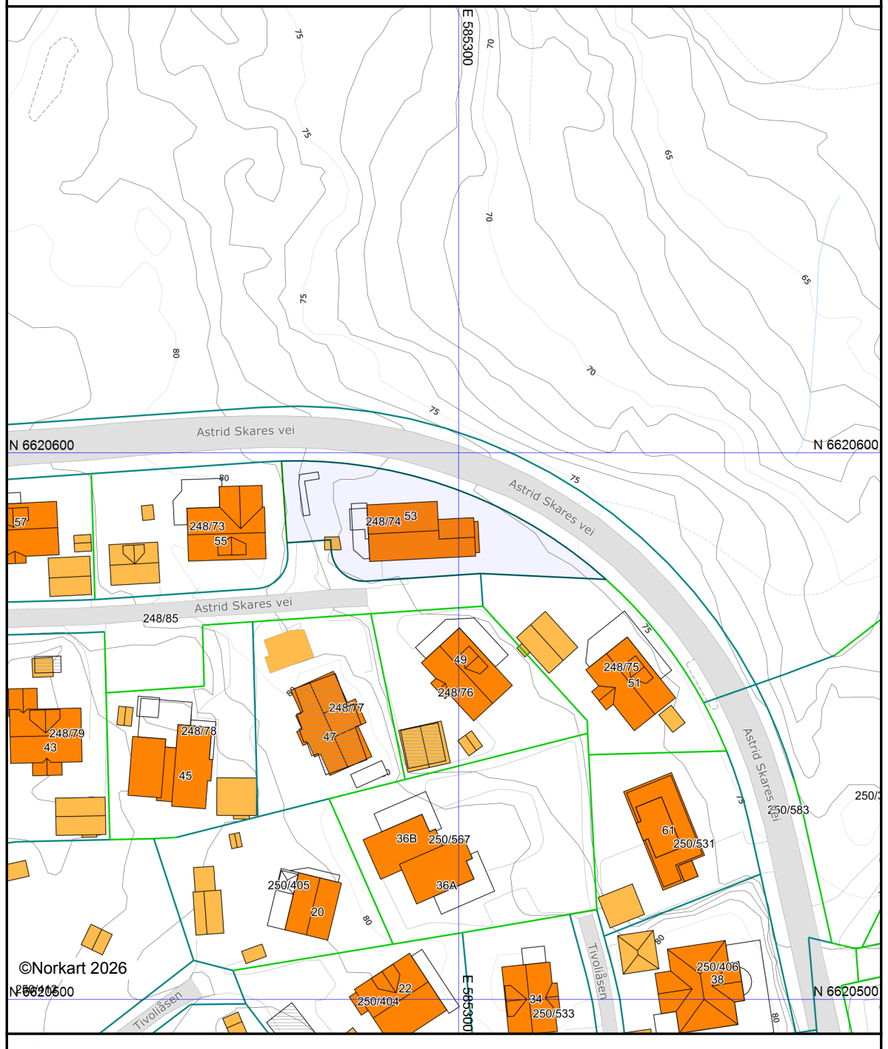
Grunnkart

Eiendom: 248/74
Adresse: Astrid Skares vei 53
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

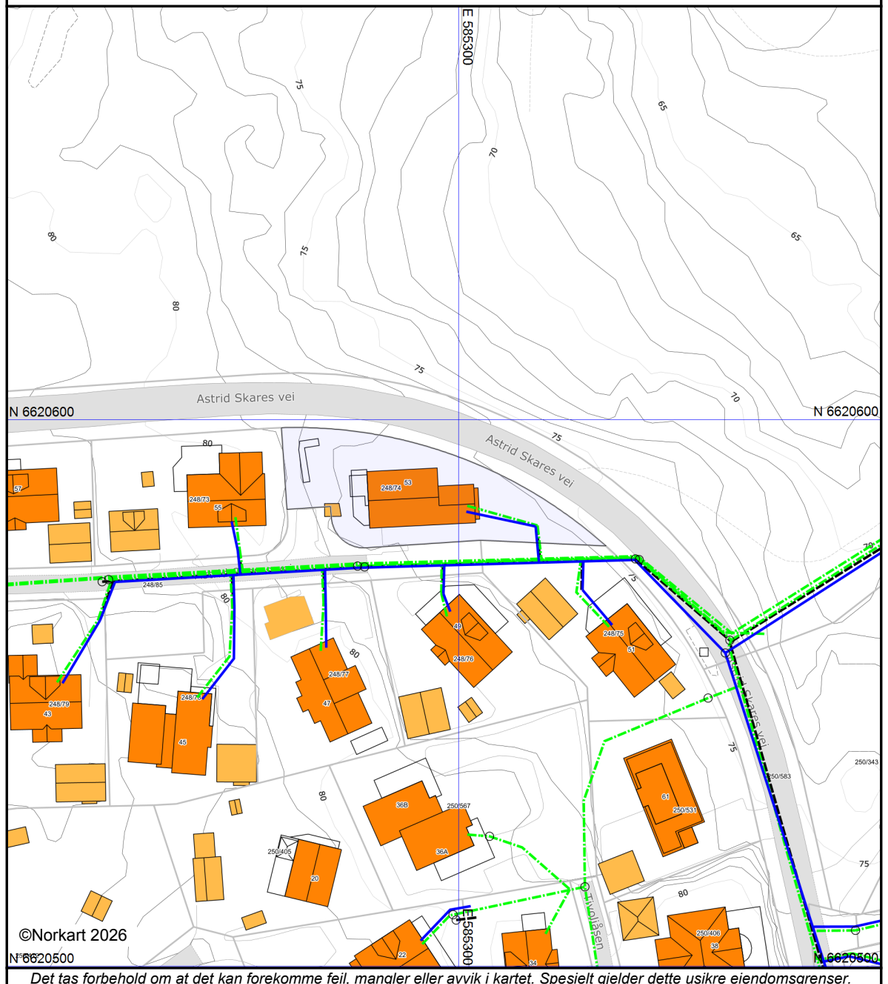
Eiendom: 248/74
Adresse: Astrid Skares vei 53
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

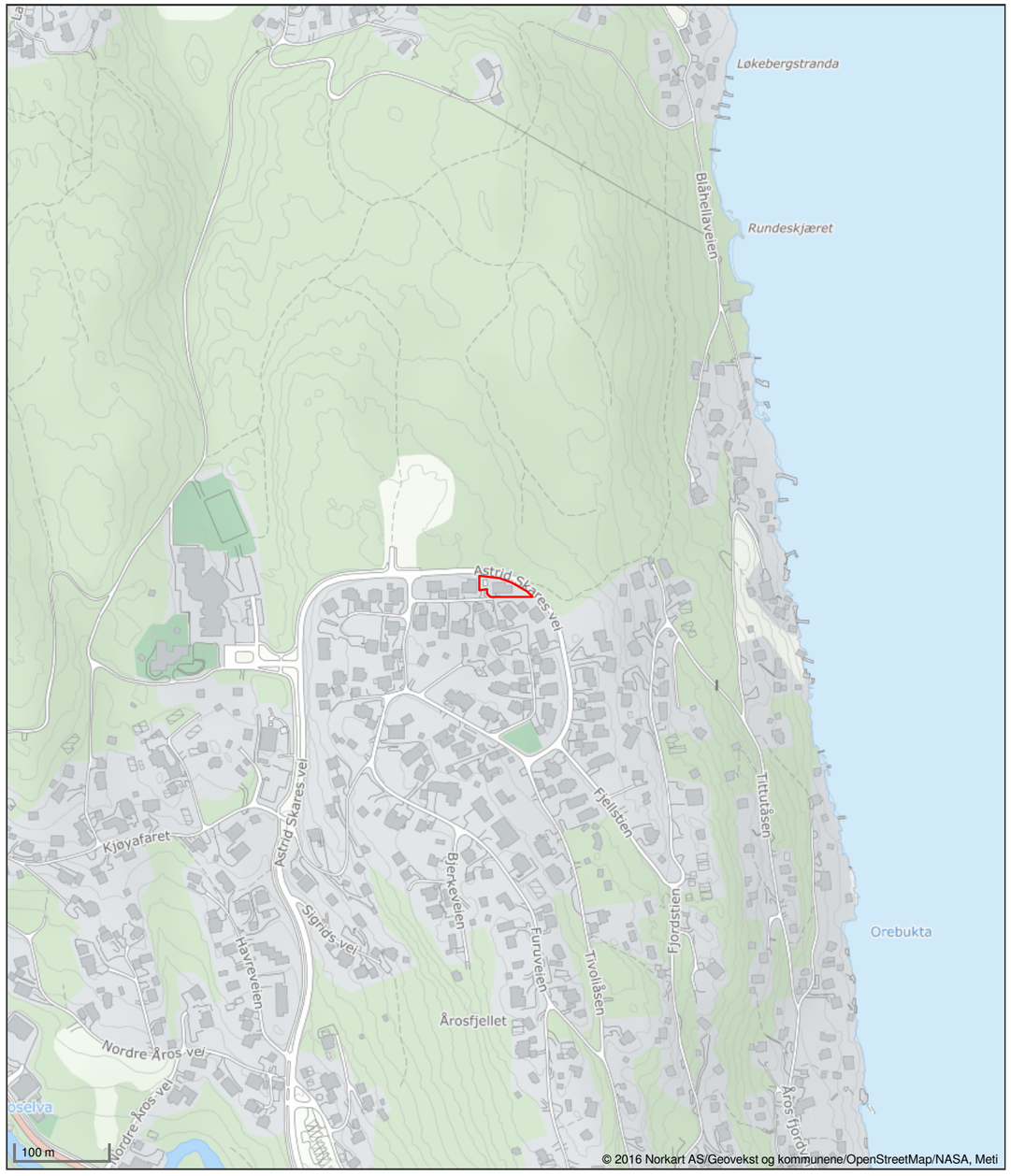
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 20.04.2026

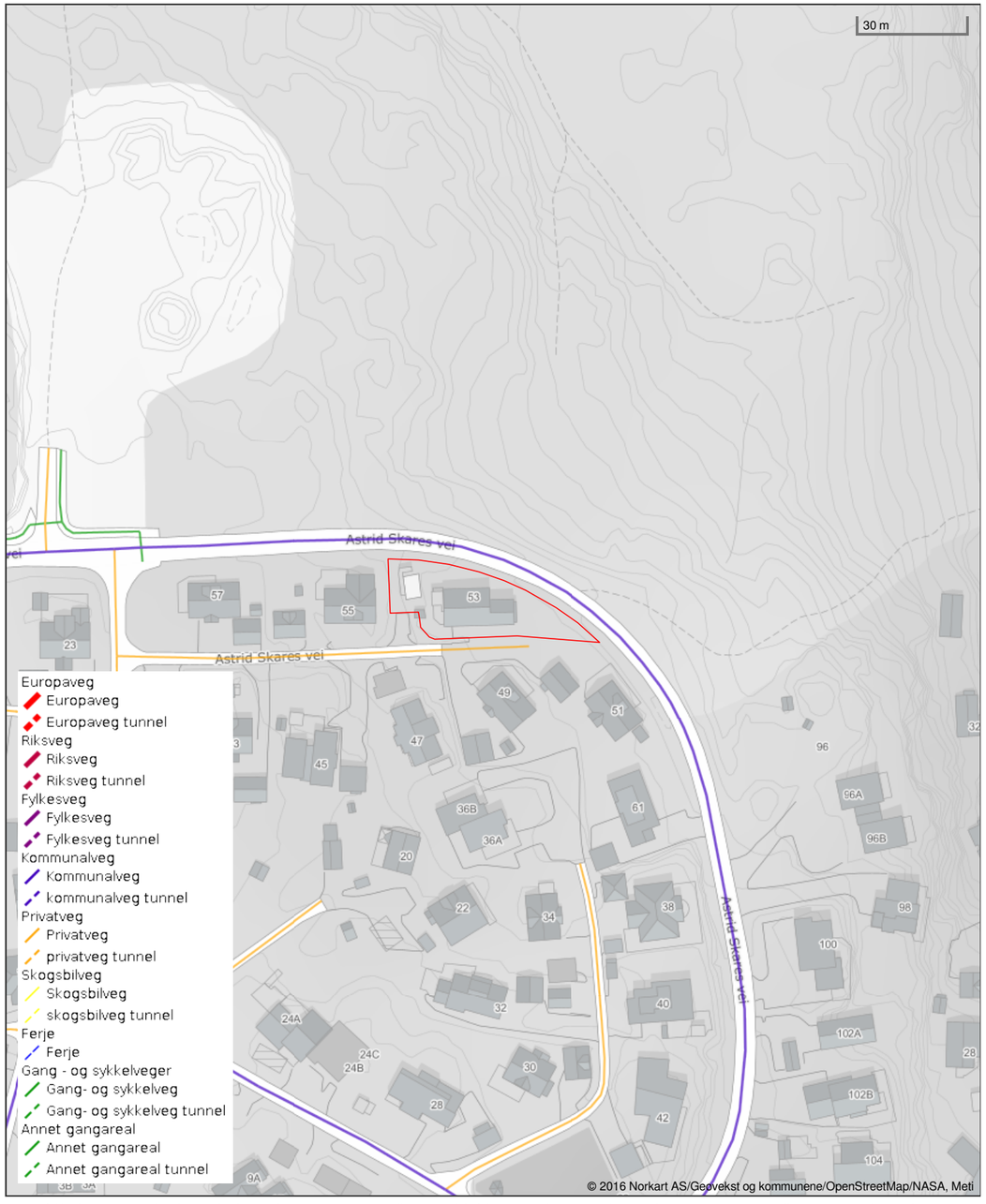
Oversiktskart for eiendom 3203 - 248/74//



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.

Utskriftsdato: 20.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 248/74//



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: 21.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	248	Bnr:	74	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Astrid Skares vei 53, 3474 ÅROS**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune

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

Dato: 21.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	248	Bnr:	74	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Astrid Skares vei 53, 3474 ÅROS**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Utskriftsdato: 20.04.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	248	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Astrid Skares vei 53, 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	9 396,85 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	8 076,00 kr
Vann	8 914,31 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.



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjøperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

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

Undertegnede er kjent med følgende:

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

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn:_____ Navn:_____

Fødselsnr:_____ Fødselsnr_____

Adr:_____ Adr:_____

Postnr:_____ Sted:_____ Postnr:_____ Sted:_____

Mobil:_____ Tlf:_____ Mobil:_____ Tlf:_____

E-post:_____ E-post:_____

Dato:_____ Dato:_____

Sign:_____ Sign:_____

ASKER - Åros - Innholdsrik og flott enebolig med hybel, integrert garasje og svømmebasseng - Nydelig utsikt





Tony-Andre Aspegren Dahl
Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre
95 40 90 61
tony@fremeiendomsmegling.no