



Velkommen
til visning!



ASKER Hurumveien 50 C



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Leilighet
Eierform:	Eierleilighet
Soverom:	2
BRA-i	73,0 m2
Total BRA	78,0 m2
Byggeår	2005
Tomt	1727











Frem
overlent
eiendoms
megling







Preben von Malchus

Det å selge bolig er en viktig avgjørelse de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på, og mang ting du trenger råd til. Jeg er utdannet eiendomsmegler og er medlem i Norges eiendomsmeglerforbund-MNEF. Jeg begynte å jobbe med salg av eiendommer i 1988. Den erfaringen som jeg har opparbeidet gjennom disse årene, deler jeg gjerne med deg slik at du får de riktige tipsene når det gjelder: styling, foto og markedsføring. Kort sagt, få eiendommen din til å fremstå som mest mulig attraktiv. Vi vet at dette gir deg som selger best pris. Jeg er født, oppvokst og bosatt i området, slik at jeg er meget godt kjent i hele nye Asker. Vi vet at kunnskap om nærområdet er med på å "selge inn" boligen til potensielle kjøpere. De vil vite hvor skolene ligger, hvor er turmulighetene, hvordan er offentlig kommunikasjon osv. Om du vurderer å selge eller ønsker en verdivurdering av boligen din så ta kontakt.



Åros - Selveierleilighet med sentral beliggenhet og gangavstand til off kom. og butikker.



Adresse:	Hurumveien 50 C 3474 Åros
Eiendomstype:	Leilighet (Eierleilighet) Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 73,0 kvm BRA-e: 5,0 kvm Total BRA: 78,0 kvm
Prisantydning:	3 100 000,- + omk
Megler:	Preben von Malchus +4799547700 Preben von Malchus +4799547700
Eier/Selger:	Björg Bergløyken
Matrikkel:	GNR 251, BNR 514, snr 1 i Asker kommune
Oppdragsnr.	8260170

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

STANDARD

Leiligheten har en normalt god standard.

Kjøkkenet har laminert innredning med glatte fronter. Montert avtrekksvifte over komfyr. Varmtvannsbereder i benkeskap. Åpen løsning mellom stue og kjøkken. I stuen er det pipeløp hvis man vil montere peis/ovn. Det er utgang til stor terrasse/platting fra stuen. Det er utvendige persienner på stort vindu i stue.

Badet er flislagt i lyse farger. Elektriske varmekabler i gulv. Ellers har badet klosett, nedfelt håndvask, servantskap og opplegg til vaskemaskin.

Overflater gulv har parkett, fliser og laminat.
Overflater vegger med panel, malte plater og fliser.
Himling har takplater.

BYGGEMÅTE

Grunnmasser av leire, jord og løsmasser. Støpt plate på mark. Yttervegger over såler er i bindingsverk. Utvendig liggende kledning. Saltak med lett undertak. Tekket med takstein. Renner og nedløp i stål, for ytterligere beskrivelse se vedlagte Tilstandsrapport.

AREALER

Totalt bruksareal: 78,0 m²
- BRA-i: 73,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

BRA - i 1. etasje: 73 kvm.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 26,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE

1. Etasje: Vindfang, gang, bod, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming, varmekabler i gulv på bad/wc, varmepumpe er montert i stue. Det er pipeløp i stuen hvis man ønsker å montere en peis/ovn.

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oransje og energikarakter Ingen kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Fordelingsskap på bad. Synlige rør-i-rør i sjakt mellom kjøkken og bad. Luft-til-luft varmepumpe.

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.Verkt på eiendommen.

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 TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig - Overflater:
Bom under noen fliser i entre

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Ikke sluk eller avløpsrør fra berederen

Våtrom /Etasje - Bad/vaskerom : Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom under mange fliser, motfall fra toalett mot dør, bra fall fra vaskemaskin og servant mot sluk.

Boligen har fått følgende TG3: Store eller alvorlige avvik:

Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Stoppekraner er lokalisert i fordelingsskap, men ikke merket på utsiden.

Våtrom /Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Utettheter i forbindelse med sluk i dusjen, hull i mansjett ved gulvsluk. Usikkert om det er mansjetter rundt veggbokser.

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

Hvitevarer medfølger ikke, hverken på bad eller kjøkken.

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

Andel av 1729 kvm eiertomt. Pent opparbeidet fellesarealer med gressplen og beplantninger. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

1727,00 m² eiet tomt

PARKERING

1 Biloppstillingsplass på felles parkeringsplass. Forøvrig 3 gjesteplasser.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Tettstedet Åros ligger med Oslofjorden på den ene siden og marka på den andre. Man kan boltre seg i flotte turmuligheter hele året, med oppkjørte og opplyste skiløyper, badestrender, kyststi og milevis med skog og mark, passende for både sykkelture, lange løpeturer eller korte rusleturer. Det er båthavn i Lagahølet, litt nærmere Sætre. I tillegg er Åroselva kjent for sitt lakse-/ørretfiske.

I Åros finner man tannlege, lege, kafe, frisør, matbutikk (Rema 1000) og gårdskafe, for å nevne noe. I Slemmestad, kun 10 minutters kjøring unna, ligger Rortunet senter. Rortunet nyåpnet rett før jul i 2021 og er et stort og moderne kjøpesenter. Man kan også ta Oslofjordtunellen og være på Vinterbrosenderet på under en halv time. I Sætre finner man nærsenter med matbutikker, vinmonopol, apotek, frisører, småbutikker og flere spisesteder, for å nevne noe.

Idrettsforeningene Graabein, ROS og NÅIF har mange forskjellige fritidsaktiviteter for både barn og voksne. Det er flere treningssentre på Sætre og svømmehall og treningssenter i Røyken.

Det er bussforbindelse til Drammen og Oslo, med ekspressbusser til Oslo om morgenen og tilbake om ettermiddagen. Alternativt kan man ta toget fra Røyken til Oslo eller hurtigbåten fra Slemmestad til Aker Brygge. Det er ca. 25 minutters kjøring til Asker og Drammen. Ca. 45 minutter til Oslo.

SKOLE OG BARNEHAGE

Barneskolen i området (Frydenlund) er forholdsvis ny og der er det også kommunal barnehage og flerbrukshall. I tillegg er det flere barnehager i området. Ungdomskolen er på Sætre i disse dager bygges det ny stor skolepark ved Grytnes.

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Dette bygget med 6 leiligheter ligger på det som i "gamle dager" var bensinstasjons tomten i Åros, pr i dag er det spredt eneboligbebyggelse rundt her samt sentrumsgården i Åros som har matbutikk, cafe, apotek, frisør osv.

ADKOMST

Fra Oslo følg E 18 og ta av til Asker, kjør videre mot Heggedal og deretter følg skilting mot E134 Åros.

Fra Drammen følg E 134 og skilting mot Åros.

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 13 824 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 1 500,- pr. mnd. og inkluderer: husforsikring, brøyting+ div.

Regnskapsfører har opplyst at de mnd fellesutgiftene vil øke til kr 2000,- pr mnd fra 01.01.2027

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

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

Estimert strømforbruk er ukjent .

Årlig forsikringspremie betales via fellesutgifter, innboforsikring må man betale separat.

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

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

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Storebrand med polisenummer: 6155893

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 123 564,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 4 494 255,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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

SAMEIET

Hurumveien 50,
Forretningsfører: Eva Kirsten Persson

Sameiet består av 6 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk : 1/6

Se forøvrig vedlagt skriv fra styreleder Susan Haddock samt Eva Persson om at det ikke finnes husordensregler eller vedtekter, vedlagt i salgsoppgaven ligger regnskap for sameiet. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

FELLESgjELD

Boligselskapet har ingen gjeld.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap og budsjett ligger vedlagt i denne salgsoppgaven.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt,

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 77 500,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-
(valgfritt)

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 188 840,-. 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 denne boligen, datert 08.06.2005. At slik attest foreligger, gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert 10.08.2004 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Eiendommen er regulert til Sentrumsformål og boligformål, reguleringsbestemmelser for Åros sentrum, vedtatt den 12.12.1991 og Kommuneplan vedtatt 01.10.2015 gjelder for eiendommen. Reguleringsbestemmelsene er vedlagt salgsoppgave og Kommuneplan tilgjengelige på meglers kontor. Kontakt megler for ytterligere opplysninger.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 1619, tgl. 27.01.2005 - Seksjonering
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 6

Dnr. 412318, tgl. 20.12.1990 - Erklæring/avtale
Erklæring om at eier av d.e. gir Røyken kommune rett til å legge å ha liggende vannledning/spillvannsledning og overvannsledninge med nødvendige kummer m.m.
Rett for kommunen til adkomst over eiendommen til reparasjon,vedlikehold med flere best.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1619, tgl. 27.01.2005 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

UTLEIE

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

RADON

Sameiet har utført radonmålinger i sameiet, i 1 etg var nivåene 240 BQ/m3, i 2 etg var det 120 BQ/m3
Anbefalt nivå er ikke over 100 BQ/m3, hver beboer er selv ansvarlig hvis de ønsker å få ned radonnivået, feks med flere ventiler eller avsug.

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

Hurumveien 50 C
251/514/0/1 i Asker
Type bolig: Leilighet

SELGER

Bjørg Bergløyken

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260170
Ansvarlig megler: Preben von Malchus
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE

VIKTIG : Leiligheten er vasket før visning og vil IKKE bli ytterligere vasket før overlevering, selger vil kun tømme leiligheten for møbler og innventar.

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

OM SALGSOPPGAVEN

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

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

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt
- Info fra styret

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

OVERTAKELSE

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside <https://fremeiendomsmegling.no/8260170>.

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 1,700 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Oppstart - og tilrettelegging; som inkluderer; Registrering og innhenting av pålagte opplysninger • Interiørveiledning fra stylist • Utarbeidelse og trykking av salgsoppgaver • Til-salgs plakat på huset og i utstillingsvinduer: 18 500,00 Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no,

Eiendommens hjemmeside på fremieiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visninger: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00
Megler tilstede på overtakelse: 3 500,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 17 003.
Samlet skal selger betale ca. kr. 129 688 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

Hurumveien 50C - Nabolaget Åros - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Åros sentrum Linje 250, 250N, 255E, 261	3 min 0.3 km
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	5 min 3.3 km
Røyken stasjon Linje L1	12 min 10.2 km
Bergholmen brygge Linje Drøbak - Oscarsborg - Berghol...	12 min 7.7 km
Asker stasjon Buss, flytog, tog	23 min 18.1 km

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 230 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	8 min 4.9 km
Røyken videregående skole 820 elever	12 min 8.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	20 min 16.2 km

«Fargerik bygd med god takhøyde»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

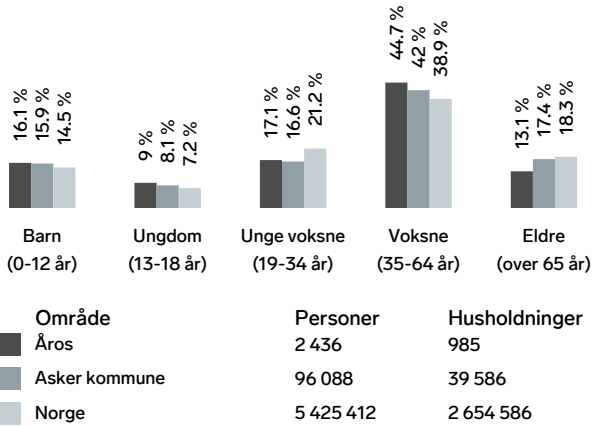
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Spiren barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Espira Årosfjellet barnehage (1-5 år) 62 barn	10 min 0.8 km
Nedre Høvik Fus barnehage (1-5 år) 47 barn	5 min 4.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Åros	4 min
Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	5 min 3.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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

13 min 
1.1 km
- 

Frydenlund flerbrukshall
Aktivitetshall

14 min 
1.1 km
- 

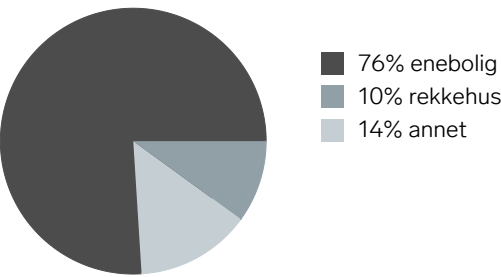
Trento Hurum/Røyken

10 min 
- 

Røykenbadet (treningssenter)

11 min 

Boligmasse



«Stille, rolig og masse hyggelige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

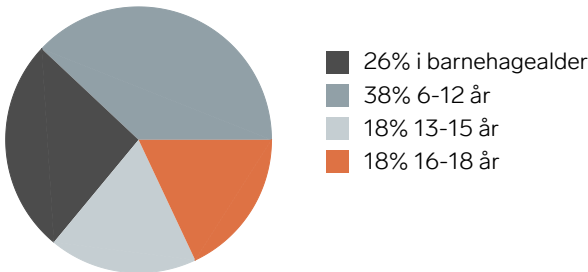
Sætre Nærsenter

6 min 
- 

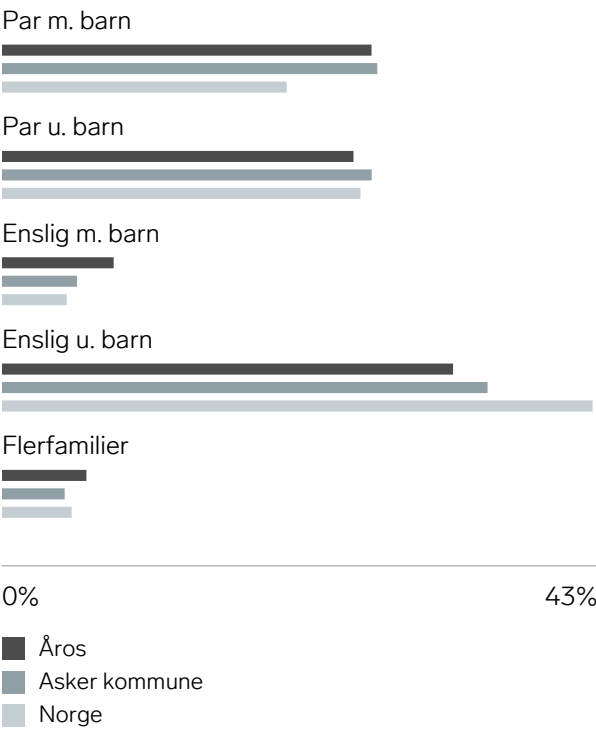
Åros Apotek

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

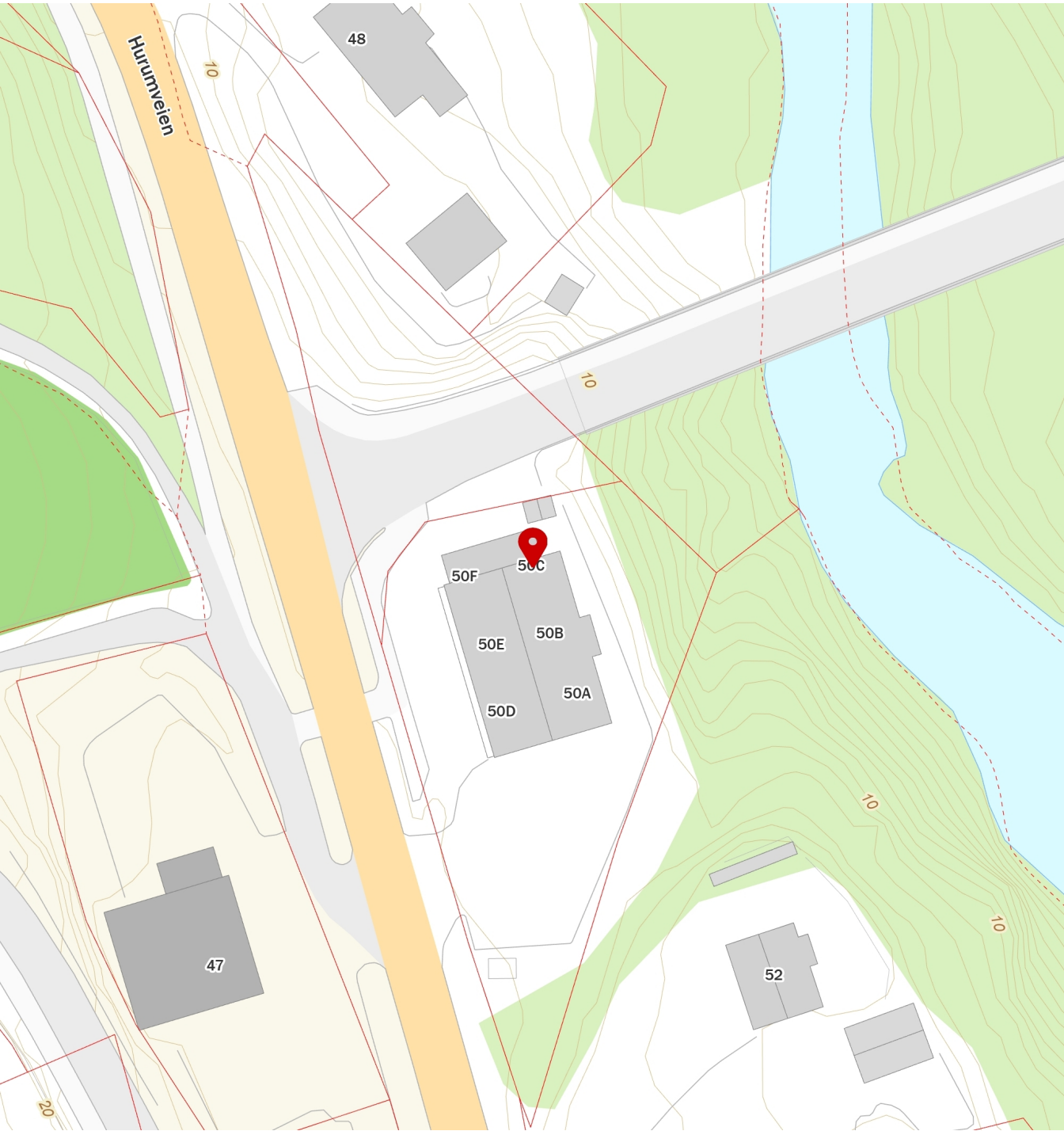
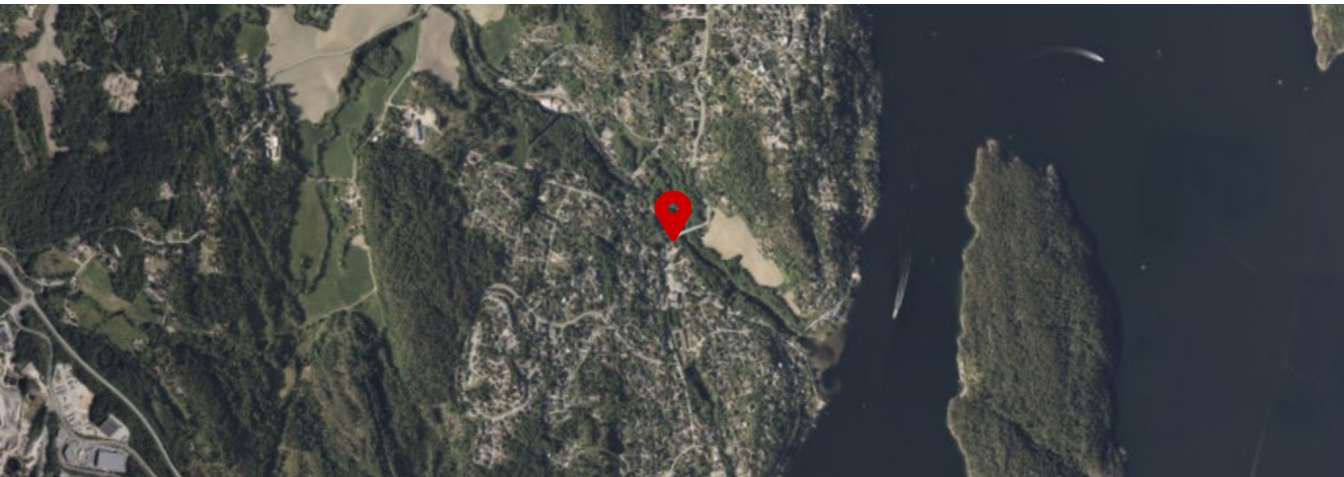


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hurumveien 50, 3474 ÅROS

 ASKER kommune

 gnr. 251, bnr. 514, snr. 1



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Pauls 1 AS

Firmaet er eiet og drevet av Takstmann og Tømrermester, Jørn-Arne Paulsen. Etablert i 2015.

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 20777-1012

Eiendomsverdi ref nr: JI5033

Autorisert foretak: Pauls1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-Arne Paulsen



Rapportansvarlig

Jørn-Arne Paulsen

Uavhengig Takstingeniør

paulsen@pauls1.as

470 25 050



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt vedlikeholdt leilighet

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG [Gå til side](#)

2 etasjes bygg med saltak, kledd med liggende panel og tekket med takstein

INNSENDIG [Gå til side](#)

Malte plater, takess, parkett, fliser

VÅTROM [Gå til side](#)

Flislagt bad

KJØKKEN [Gå til side](#)

Slette flater på kjøkkeninnredning fra byggeår

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

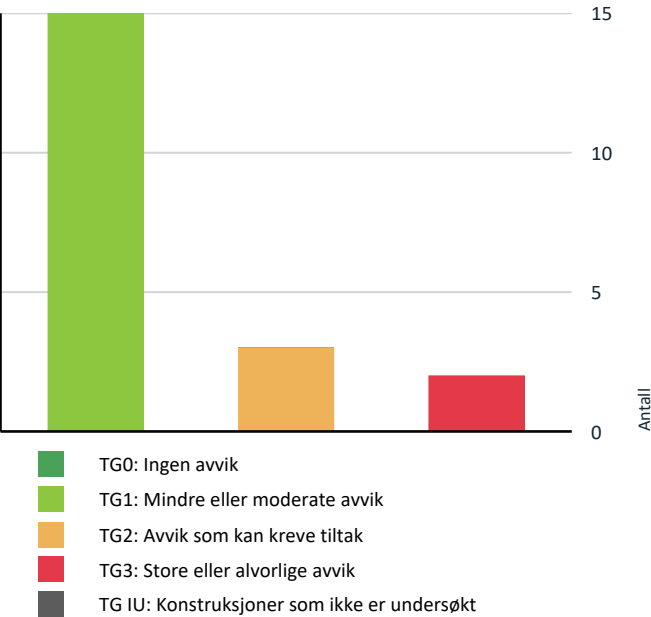
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

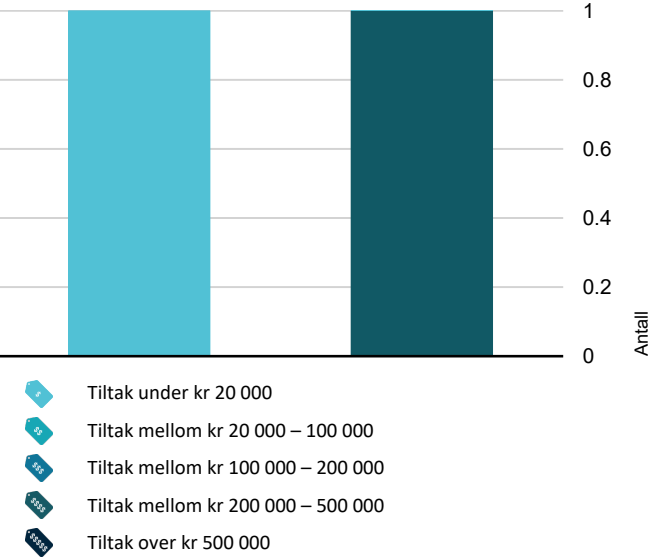
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er gjennomført med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper etc. vil derfor ikke kunne oppdages. Heftelser og servitutter som eventuelt hefter ved eiendommen er ikke vurdert. Normal slitasje og elde beskrives normalt ikke, men forholdene er likevel tatt hensyn til i verdifastsettelsen. Boligen kan ha mangler eller skader som rapporten ikke omtaler pga presisjonsnivået i takstrapporten. Takstmannens ansvar i forbindelse med opplysninger og vurderinger i rapporten, er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi gjeldende forhold ikke lot seg undersøke pga eksempelvis adkomst. Inspeksjon av utvendige konstruksjoner over terreng er utført fra bakkenivå, samt oppe på taket enten fysisk eller ved hjelp av kameradrone. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyring, røropplegg, teknisk utstyr etc. er ikke foretatt. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstmannen om det finnes feil eller mangler som må rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår (2004)

! TG 1 Dører

Beskrivelse
Malt ytterdør med sikkerhetslås, kikkeull og glass. Malt terrassedør med 2-lags glass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse med utgang fra stue, terrasse i inngangsparti. Begge i treverk

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse
3-stavs eikeparkett alle rom unntatt entre og bad, takess alle rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom under noen fliser i entre

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med bom under er i utgangspunktet ingen fare, men de kan sprekke og/eller løsne etter hvert og har dårligere varmeledningsevne.



Stue



Gang

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Plate på mark



Måling av høydeforskjeller med rettholt og kile



Måling av høydeforskjeller med laser

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Kun pipe, ikke ildsted

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvitmalte fyllingsdører i heltre

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Flislagte vegger og gulv

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
20x20 hvite fliser på veggene, takess i himling



Oversiktsbilde bad



Oversiktsbilde bad



Oversiktsbilde bad

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

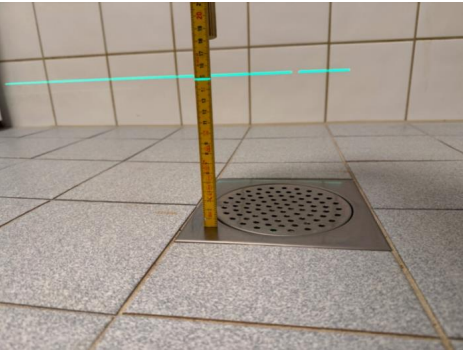
Bom under mange fliser, motfall fra toalett mot dør, bra fall fra vaskemaskin og servant mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom. Fare for at fliser løsner og/eller sprekker som følge av bom.



Måling av fallforhold med laser



Måling av fallforhold med laser



Sjekk av lokalt fall i dusjsone

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Bad sannsynligvis fra byggeår, smøremembran etc uten dokumentasjon

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
 - Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
 - Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
 - Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Utettheter i forbindelse med sluk i dusjen, hull i mansjett ved gulvsluk. Usikkert om det er mansjetter rundt veggbokser.

- Konsekvens/tiltak**
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
 - Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
 - Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
 - Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
 - Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Fare for lekkasje inn i konstruksjonen og tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Gulvsluk



Hull i mansjett/membran ved sluk



Mulig manglende mansjett/membran rørgjennomføringer

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Dusj på gulv med dusjforheng, gulvstående wc

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Vifte med snorbryter

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Sjakt med inspeksjonsluke



Inspeksjonsluke til sjakt mellom kjøkken og bad



Innvendig sjakt mellom kjøkken og bad



Innvendig sjakt mellom kjøkken og bad

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Frittstående kjøl/frys og oppvask



Innvendig vaskeskap



Fuktsøk innvendig vaskeskap viser tørre verdier



Fuktsøk gulv utenfor vaskeskap og oppvaskmaskin viser tørre verdier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Rør ut i sjakt og opp over tak?

Tilstandsrapport



Ventilator



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Fordelingsskap på bad. Synlige rør-i-rør i sjakt mellom kjøkken og bad

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Stoppekraner er lokalisert i fordelingsskap, men ikke merket på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangler merking/anvisning og kan dermed være vanskelig å finne ved behov.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fordelerskap på bad

TG 1 Avløpsrør



Avløpsrør og stakeluke i sjakt mellom kjøkken og bad.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Klaffventiler og spalte i vinduer

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Benkebereder på kjøkken fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ikke sluk eller avløpsrør fra berederen

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Lekkasjevann kan renne ut i kjøkkeninnredning og utover gulv.



Benkebereder i kjøkkenskap

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

luft-til-luft varmepumpe

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Luft-til-luft varmepumpe innedel



Luft-til-luft varmepumpe utedel

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult anlegg med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005 Fra byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

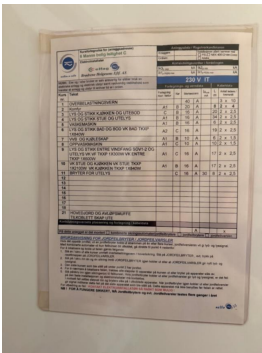
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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



Sikringsskap

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslange i kjøkkenskap, pulverapparat i entre, røykvarsler i stue og et soverom.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ukjent



Pulverapparat i vindfang



Brannslange i kjøkkenskap

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

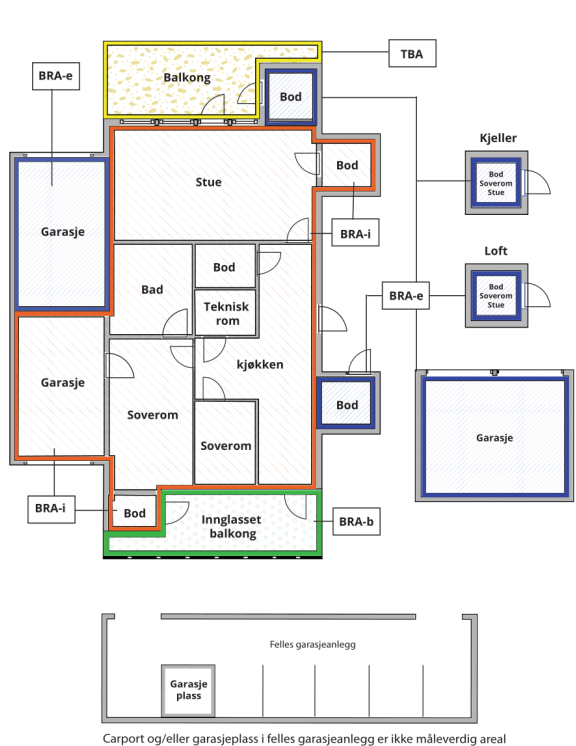
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73	5		78	26
SUM	73	5			26
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, bod, entré, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Jørn-Arne Paulsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	251	514		1	78 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Hurumveien 50 C							
Hjemmelshaver Bergløgken Bjørg							
Eierandel 1 / 6							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åros sentrum

Adkomstvei

Kommunal

Tilknytning vann

Kommunal

Tilknytning avløp

Kommunal

Regulering

Bolig

Om tomten

Flat tomt, pent opparbeidet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JI5033>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Hurumveien 50 C, 3474 ÅROS

06 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hurumveien 50 C	Hurumveien 50 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

mars 2019

Har eieren 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.

Fra mars 2019 til eier fikk fast plass på sykehjem fra mai 2025

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Arvesen, Bente Shirin

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Fylles ut av verge som ikke kjenner til boligen

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 63538365

Egenerklæringsskjema

Name: Bente Shirin Arvesen Date: 2026-09-06

Identification: Bente Shirin Arvesen

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER/SAMEIE

Adresse: Hurumveien 50 C, 3474 ÅROS
Matrikkel: gnr. 251, bnr. 514, snr. 1 i Asker
Vårt oppdrag: 8260170

Fellesutgifter

Fellesutgifter kr/mnd: 1500,- pr 5/9.26, 2000,- 1/-2027

Fellesutgifter inkluderer: Husforsikring, brøyting + div se vedlegg

Uoppgjorte krav er per idag kr: 0,-

Har sameiet fellesgjeld? ☐ Ja ☒ Nei

Sameie sin totale fellesgjeld er pr: 519-26 kr: 0,-

Seksjonens andel av fellesgjelden er pr: 519-26 kr: 0,-

Långiver:	Total saldo:	Utbetalt dato:	Innfrielsesdato:	Avdrag betales fra:	Rentesats:

Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr mnd:

Renteutgifter:	Avdrag:	Driftsutgifter:
Besvares dersom lånet pr d.d. er avdragsfritt		
Stipulerte månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode kr:		
Dersom sameiet har mottatt nedbetalingsplan fra långiver ber vi om at denne oversendes.		

Bygningsforsikring

Selskap: Storbrend Police nr.: 6155893

Formue

Andel formue kr 328 000,- pr. 5/9-26

Total formue kr 328 000,- pr. 5/9-26

Andre opplysninger:

Vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ikke noe pr 5/9-26

Varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider e.l:
Ikke noe vi vet om.
Eventuell annen vesentlig informasjon:
Nei, se vedlegg

Parkering:
Følger det parkeringsplass med leiligheten? ☒ Ja ☐ Nei / Plass nr: D

Særskilte forhold:	
Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	☐ Ja ☒ Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	☐ Ja ☒ Nei
Er dyrehold tillatt ?	☒ Ja ☐ Nei ☐ Krever styregodkjenning

Gebyrer:	
Eierskiftegebyr	Kr
Innhenting av opplysninger	Kr
Evt. andre gebyrer	Kr
Vil vi få oversendt faktura på gebyret ? ☐ Ja ☐ Nei - kontonummer for overføring oppgitt under	
Kontonummer for gebyrer:	

Informasjon om sameiet:		
Sameiets navn: Hurumveien 50	Styreleder: Susan Haddock	
Adr: Hurumun 50	Tlf: 99355474	E-post: s-had@online.no

Vedlegg – vi ber om å få oversendt følgende vedlegg dersom disse forefinnes (sett kryss):		
☐	Vedtekter	Budsjett for inneværende år
☐	Husordensregler	Kopi av styrevedtak som har interesse for ny eier
☐	Regler vedrørende husdyrhold	Ligningsoppgave
☒	Siste års regnskap med årsberetning	
☒	Referat fra siste årsmøte	Annet:

Dato og sted: Åros 5 / 9-26
Susan Haddock Eva Persson

Vs: Div dokumenter Hurumvn 50 D.

Fra: "Susan Edel Haddock" <s-had@online.no>
Dato: 30/11/2025 17:21
Til:

Hei.
Div info følger. 0,- i fellesgjeld. 279,000,- i bank. Dette er penger fra husleie, som blir brukt til utgifter sameiet har. Se vedlagt balanseoversikt.
1500,- i felleskostnader pr mnd. Her inkluderes snømåking og husforsikring av sameiets bygg. Ang snømåking, så må alle beboere måke fellesareal, altså trapper og foran trapper. Rundt søppelkasser og foran postkasser, samt til boder.
Kommunale avgifter må alle betale selv.
Ingen arbeid er planlagt.
Det er parabol, men ingen bruker den nå. Hurumveien 50 D har koblet seg på Viken fiber, som leverer internett og evt TV fra Altibox, dette betales selv.
/edtekter, budsjett og protokoll er noe vi ikke har. Vi er et lite sameie med 2 utleie leiligheter inkludert Hurumveien 50 D. Og ikke lett å verve noen til styret. Også flere eldre som ikke kan pga helsen.
Men vi har en grei dialog når det er noe, og dette har fungert bra.
Det er lov med husdyr.
1 parkeringsplass pr leilighet. 3 gjesteplasser.
Lagt med radonmåling og et skriv som alle fikk etter at Radonmannen var her på befarng.
Hver eier har ansvar for utvendig vedlikehold som male vegger og olje gulv ved inngangsparti, samt gulv på terrassen. Beis og olje + koster holder sameiet.

Håper dette var til hjelp.

Susan Haddock.
Styreleder Hurumveien.

----- Opprinnelig melding -----
Emne: Div dokumenter
Dato: Sun, 30 Nov 2025 13:50:11 +0100
Fra: "Susan.edel.haddock" <s-had@online.no>
Til: Susan Haddock <s-had@online.no>

Sendt fra min iPhone

Vedlegg (4 filer, 16.1 MB)
- IMG_2243.jpg (4.3 MB)
- IMG_2244.jpg (4.1 MB)
- IMG_2245.jpg (3.8 MB)
- IMG_2248.jpg (3.9 MB)

HURUMVEIEN 50 SAMEIE, ÅROS

Balanseoversikt pr. 31.12.2025

INNTEKTER	DEBET	KREDIT
Saldo 01.01.2025	228 292,10	
Husleie innbetalt til bank	117 000,00	
Bankrenter i 2025	49,00	
UTGIFTER		
Huseiernes Landsforbund		2 200,00
Husforsikring		28 240,00
Snøbrøyting		9 427,00
Else Rudningen, maling + div. utearbeid		6 000,00
Hekkesaks med batteri		3 598,00
Maleutstyr og sokkellamper		1 695,00
Bensinutgifter		1 190,00
Bankgebyr		406,50
Balanse pr. 31.12. 2025		292 584,60
	345 341,10	345 341,10

Ny saldo pr. 01.01.2026

292 584,60

Eva Persson

Eva Persson
Kasserer

02.02.2026

Dato

Siste møte vi har hatt.

Sætre 1/9-24

Sameiemøte 23/5-24 i Hurumveien 50, Åros

Tilstede: Eva, Børre og Susan.

Radon 1 etg 240 Bq/m³

Radon 2 etg 120 Bq/m³

For høyt nivå i 1 etg. Det oppfordres til å få ned radonnivået med bedre utlufting. F.eks. flere ventiler, en i stue og en i gang ut. Dette gjøres av den enkelte eier av leiligheten. Og gi tilbakemeld til styret når det er gjort.

Brannvern, alle må selv bytte batterier en gang pr år, viktig. Og pulverapparat skal snues på «hodet» hvert år.

Pulverapparat holdbart i 10 år, og skumapparat i 5 år.

Husleie økes fra 1/8-24 til 1500,-, grunnet høye priser på forsikring, brøyting o.lign.

Hilsen styret.

Radon.

Vi har som tidligere nevnt, at vi har hatt radonmåling i Hurumveien 50. Litt forhøyet radon nivå.

Vi har derfor hatt en representant fra Radonmannen som har sett på muligheter for å utbedre radon nivået.

Han anbefalte radonsug, dvs sette opp en stor vifte i boden i gangen og så rør ut i leiligheten, gjennom soverommet og så ut gjennom veggen. Denne viften skal stå på støttert rundt og vi har fått beskjed om at den ikke er lydløs.

Vi spurte om radon nivå kunne reduseres med flere ventiler i leiligheten, og han sa ja til det.

Alle involverte har fått dette muntlig, og de er enige om å ikke installere radonsug

Styret.

VIA
Radonmannen AS

RAPPORT ER SENDT TIL
Susan Haddock

Susan Haddock
Susan Edel Haddock
Hurumveien 50 E
3474 Åros
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories AB og ble forbehandlet 2021-12-30.
De ble analysert 2022-01-07.

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av *Susan Haddock* som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Hurumveien 50 E
3474 Åros

Høyeste årsmiddelverdi

240 Bq/m³

240BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Høyeste måleverdi

300 Bq/m³

300BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

GÅRDSNR:	BRUKSNR:	BYGNINGSTYPE: Blokkleilighet	BYGGEÅR: 2004	KJELLERTYPE:
BYGGEMATERIALE GRUNNMUR:	DRIFTTID VENT (H/D):			

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
100 119 171 [Radtrak®]	2021-10-15 – 2021-12-15	Hurumvn 50C	Stue	1 etasje	Naturlig	290 ± 42 Bq/m ³	240 Bq/m ³
100 241 827 [Radtrak®]	2021-10-15 – 2021-12-15	Hurumvn 50F	Stue	2 etasje	Naturlig	150 ± 24 Bq/m ³	120 Bq/m ³
100 113 968 [Radtrak®]	2021-10-15 – 2021-12-15	Hurumvn 50C	Soverom	1 etasje	Naturlig	300 ± 42 Bq/m ³	240 Bq/m ³

Kommentar til målingen

Erica Hall (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories AB

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

ADRESSE	POSTADRESSE	KONTAKTINFORMASJON	FIRMAINFORMASJON
Radonova Laboratories AB Rapskatan 25 SE-754 50 Uppsala, SWEDEN	Radonova Laboratories AB Box 6522 SE-751 38 Uppsala, SWEDEN	45 85 07 00 kundeservice@radonova.no www.radonova.no	Org nr: 556690-0717 VAT nr: SE556690071701 Bank giro: 987-5030



Betyr at vi er i Huseiereneslandsforening og får 10% avslag på forsikringen

Side
1 av 1

5

Faktura

Hurumveien 50
c/o C/O Susan Edel Haddock
Hurumveien 50E
3474 Åros



00000277

Kundenummer: 59457653
Vår dato: 13.05.2026
Fakturanummer: 90025674291

Polisenr:	Forsikringsdekning:	Hva er forsikret:	Perioden:	Pris:	Merknad:
6155893	Borettslag og boligsameie	Hurumveien 50	01.05.26 - 01.05.27	22.620,00 kr	Endret
Sum				22.620,00kr	
Til betaling for perioden			01.05.26 - 01.05.27	22.620,00 kr	

Forfallsdato: 27.05.2026

Å betale: 22.620,00

Kid nr: 9984001090

Konto nr: 8101.30.09090

Blir trukket på forfallsdato. (bet)

Takk for at du er kunde hos oss.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Kundeservice på telefon 915 08 880, eller kontakt oss skriftlig ved å logge inn i Bedriftsportalen www.storebrand.no/bedriftsportalen.

Tidligere ikke fakturert

Beløp under kr 100,- faktureres normalt ikke annet enn ved inngåelse og opphør av forsikringsavtale. Beløpet vil bli inkludert i neste faktura.

EHF - Slik kan faktura betales enklere.

Vi anbefaler EHF fakturering. Da blir faktura sendt direkte til bedriftens økonomisystem.

For å kunne motta EHF-faktura må bedriften være registrert i ELMA-registret og bruke et fakturasystem som støtter EHF.

Informasjon om gebyrer

Purregebyr: 35 kr ved utsendelse av purring.

Storebrand Forsikring AS
Hovedkontor: Professor Kohts vei 9, 1366 Lysaker
Postboks 500, 1327 Lysaker
Telefon 915 08 880
NO 930 553 506

Payment from abroad
Swift: DABANO22
IBAN: NO63 8101 3009 090

For matrikkelenhet:

Kommune:	3203 - ASKER	Utskriftsdato / klokkeslett:	09.09.2026 kl. 11:44
Gårdsnummer:	251	Produsert av:	Cibele Bang - Asker
Bruksnummer:	514	Attestert av:	Asker kommune
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	1		

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	22.12.2004
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 6 i matrikkelenhet 251 / 514
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold			
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Hjemmelshaver		190344	BERGLØKKEN BJØRG
			Bruksenhet
			Bente Arvesen
			Postboks 50
			3476 SÆTRE
			Andel
			1 / 1
Eiere registrert hos Skatteetaten			
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Eier registrert hos Skatteetaten		190344	BERGLØKKEN BJØRG
			Bruksenhet
			Bente Arvesen
			Postboks 50
			3476 SÆTRE
			Andel

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing

Status

Endret dato

Matrikelføring
Signatur
Dato

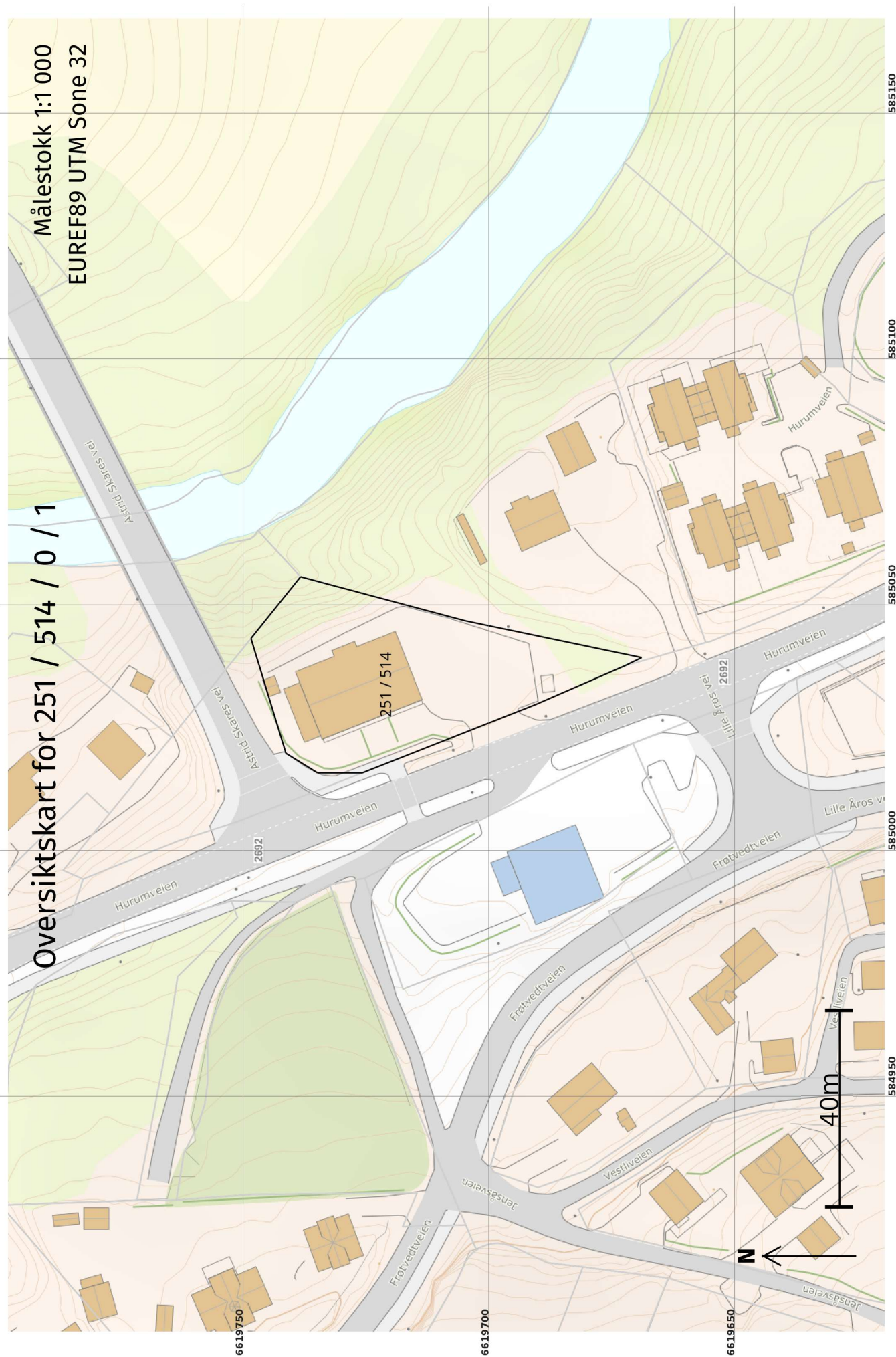
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato		Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
	Kommunal saksreferanse					
	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024		Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering			Omnummerert til:		3203 - 251/514	
			Omnummerert fra:		3025 - 251/514	
			Omnummerert til:		3203 - 251/514/0/1	
			Omnummerert fra:		3025 - 251/514/0/1	
			Omnummerert til:		3203 - 251/514/0/2	
			Omnummerert fra:		3025 - 251/514/0/2	
			Omnummerert til:		3203 - 251/514/0/3	
			Omnummerert fra:		3025 - 251/514/0/3	
			Omnummerert til:		3203 - 251/514/0/4	
			Omnummerert fra:		3025 - 251/514/0/4	
			Omnummerert til:		3203 - 251/514/0/5	
			Omnummerert fra:		3025 - 251/514/0/5	
			Omnummerert til:		3203 - 251/514/0/6	
			Omnummerert fra:		3025 - 251/514/0/6	

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering					
		Omnummerert til:	3025 - 251/514		
		Omnummerert fra:	0627 - 51/514		
		Omnummerert til:	3025 - 251/514/0/1		
		Omnummerert fra:	0627 - 51/514/0/1		
		Omnummerert til:	3025 - 251/514/0/2		
		Omnummerert fra:	0627 - 51/514/0/2		
		Omnummerert til:	3025 - 251/514/0/3		
		Omnummerert fra:	0627 - 51/514/0/3		
		Omnummerert til:	3025 - 251/514/0/4		
		Omnummerert fra:	0627 - 51/514/0/4		
		Omnummerert til:	3025 - 251/514/0/5		
		Omnummerert fra:	0627 - 51/514/0/5		
		Omnummerert til:	3025 - 251/514/0/6		
		Omnummerert fra:	0627 - 51/514/0/6		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato		Status	Tinglysing	Matrikkelføring	
	Kommunal saksreferanse	Endret dato			Signatur	Dato
	Nettadresse (URL) Annen referanse					
Seksjonering	22.12.2004					
Seksjonering						

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	23 364 727	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	6	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	478	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6619718 Øst: 585035	Bruksareal totalt:	478			Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:	Elektrisitet					
	Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

Etasjer				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H02	3	224	0	224
H01	3	254	0	254
Bruksenheter				
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom
21002 Hurumveien 50 C	H0101	Bolig	80	3
Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	STOKKERUD, HÅVARD			



Side 5 av 5

Matrikkelbrev for 3203 - 251 / 514 / 0 / 1

09.09.2026 11:44

Bilag 1028 95

- 1 -

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅROS SENTRUM

Dato for kommunestyrets vedtak: 12.12-91 - sak 90/91.
Reguleringsbestemmelsene er sist revidert 19.04-95.

§ 1

- Det regulerte området er vist på plankart, datert 09.11-90, sist revidert 25.09-91, 19.04-95, med reguleringsgrense.
- Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:

Boliger B1 - B7
Forretning/bolig NB1 - NB2
Forretning/kontor N1 - N2
Offentlig bebyggelse O1
Almennyttig/boliger A1

Offentlige trafikkområder:

Kjøreveg
Gang- og sykkelveg
Parkering P1 - P2

Frrområder:

Park F1 - F3

Fareområder:

Høyspenningsanlegg

Spesialområder:

Vegetasjonsbelte S1
Kirkegård S2

Fellesområder:

Fellesadkomster
Fellesparkering P3

§ 2

Områder for boliger B1 - B7

- Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer med max. gesimshøyde 6 m. Bygningene skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 27 og 45 grader.
- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 20% av tomtas netto areal. BYA=20%.
- Bebyggelsen skal ha en åpen villamessig karakter.
- I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonskart som viser hvorledes den ubebygde delen av tomta skal utnyttes. Evt. forstøtningsmur, gjerder, parkering og terrengmessig behandling, skal angis på planen. Det beregnes 1 garasje pluss 2 biloppstillingsplasser pr. bolig.

5. Den ubebygde delen av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
6. Før byggetillatelse gis, må det redegjøres for støynivå mot Rv. 165. Er støynivået over tillatt grense på 55dBA, må det gjøres tiltak for å komme under akseptabelt nivå.

§ 3

Områder for forretnings-/boligbebyggelse NB1 - NB2

1. I området skal det oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer, hotell og restaurantvirksomhet, o.l. Boliger kan innredes i etasjene over 1.etasje.
2. Arealene i 1.etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet.
3. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 50% av tomtas areal. BYA=50%.
4. Bebyggelsen skal ikke overstige 3 etasjer. Bygningene skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 27 og 45 grader.
5. Det skal beregnes 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² bebygget forretningsareal, 1 biloppstillingsplass for leiligheter under 60 m² og 2 biloppstillingsplasser for leiligheter over 60 m².
6. Før byggetillatelse gis må det redegjøres for støynivå mot Rv. 165. Er støynivået over tillatt grense på 55 dBA, må det gjøres tiltak for å komme under akseptabelt nivå.

§ 4

Områder for forretnings- og kontorbebyggelse N1 - N2

1. I området skal det oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer, hotell og restaurantvirksomhet, o.l.
2. Arealene i 1.etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet.
3. Prosent tillatt tomteutnyttelse (bruksareal i % av tomtens areal) skal ikke overstige 50%.
4. Bebyggelsen skal ikke overstige 3 etasjer. Bygningene skal ha saltak. Takvinkel skal ikke oversstige 45 grader.
5. I området kan det etableres håndverks- og servicebedrifter med behov for publikumsnærhet.
6. Det skal beregnes 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² bebygget areal.

§ 5

Områder for offentlig bebyggelse O1

Område O1 utgjøres av Åros kirke med tilhørende eiendom. Den ubebygde del av tomte skal gis en tiltalende utforming og beplantning. BYA=30%.

§ 6

Område for almenntilgjengelig formål A1

1. Område A1 skal nyttes til eldreboliger/omsorgsboliger med tilhørende funksjoner.
2. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer + loft. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 30% av tomtas areal. BYA=30%.
3. Bygningene skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 27 og 45 grader.
4. Bygningsmassen skal være stedstilpasset med hensyn til utforming, materialbruk og farge.
5. Leilighetene skal ha livsløpsstandard.
6. Antall boenheter fastsettes i bebyggelsesplan.
7. Det stilles krav til at det pr. leilighet skal være 1 garasje og 0,75 gjeste-parkeringsplasser.
8. Uteoppholdsplasser skal opparbeides samtidig med utbyggingen av området.
9. Før bygging kan finne sted, skal støynivået i forhold til Vei 10 - Stordammen vurderes, og evt. støytiltak skal iverksettes.

§ 7

Offentlige trafikkområder

1. I planområdet skal det anlegges kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, bussoppstillingsplasser og parkeringsplasser som vist i planen.
2. Områdene P1 og P2 skal nyttes til parkering. Arealene skal gis en tiltalende utforming med beplantning.

§ 8

Friluftsområder F1 - F3

1. Område F1 nyttes til torv i forbindelse med utvikling av sentrum.
2. Område F2 skal benyttes som park.

3. Området F3 skal være naturpark i forbindelse med Åroselva. Opparbeidelse av stier/plasser, samt uttynning av skog kan finne sted.
Området F3 utgjør vernesone langs Åroselva. Vernesonen består av to deler:

- elveløpet, som er lik det areal vannet dekker ved full vannføring, og
- elvesonen som er lik det avsatte areal på land.

Elvesonen skal inneholde kantvegetasjon langs elvekanten på min. 2 m bredde, der det kan hindre avrenning.

Alle direkte utslipp skal avvikles i h.h.t. kommunale planer og bestemmelser.

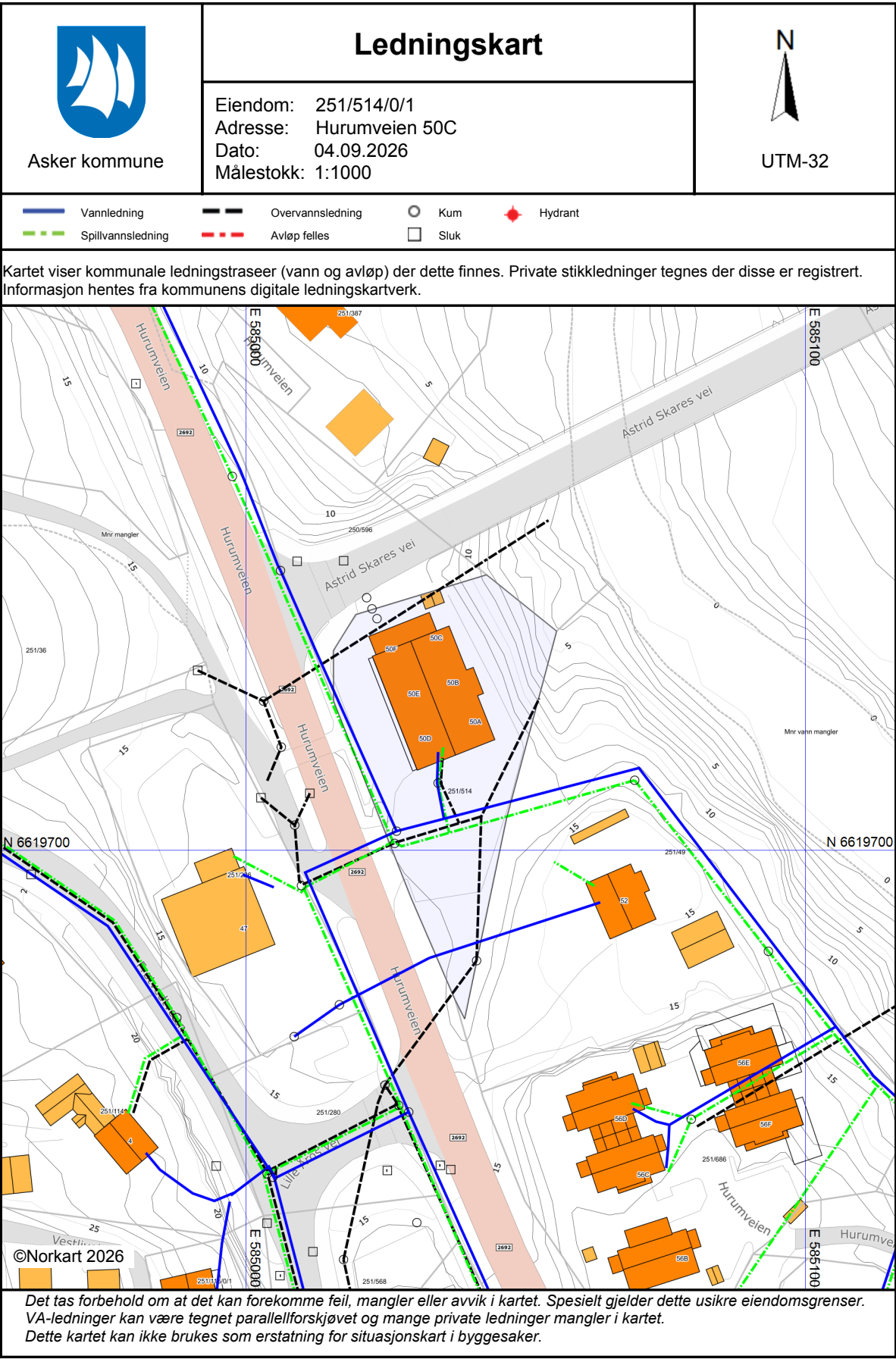
4. Det tillates ikke oppført bygninger i friområdet. Bygningsrådet kan gjøre unntak for mindre bygninger som naturlig inngår i friområdet, og ikke er til hinder for bruken av dette.
5. Naturlig tilsig og avløp må sikres til og fra Stordammen.

§ 9
Spesialområder S1 - S2

1. Området S1 skal være et uberørt vegetasjonsbelte mellom vei 10 og boligeiendommer over.
2. Område S2 skal nyttes til kirkegård/urnelund.

RØYKEN KOMMUNE

[Signature]
Ordfører





RØYKEN KOMMUNE

Bygg og oppmåling

HS Bolig AS
Spikkestadveien 108 A
3430 SPIKKESTAD

Arkivkode
GNRB 51/514

Vår ref.
S.nr: 04/02349 Sbh: HVK
L.nr.: 006743/05

Deres ref.

Dato
08.06.2005

FERDIGATTEST

Jfr.plan- og bygningsloven § 99
GNR – 51/514

BYGGEPLASS: Hurumveien 50 3474 Åros	SAK NR.: DS 0286/04
ARBEIDETS ART: Nybygg boligbygg med 6 stk. leiligheter	
TILTAKSHAVER: Håvard Stokkerud	SØKNAD MOTTATT: 30.07.2004
ANSVARLIG SØKER: HS Bolig AS	

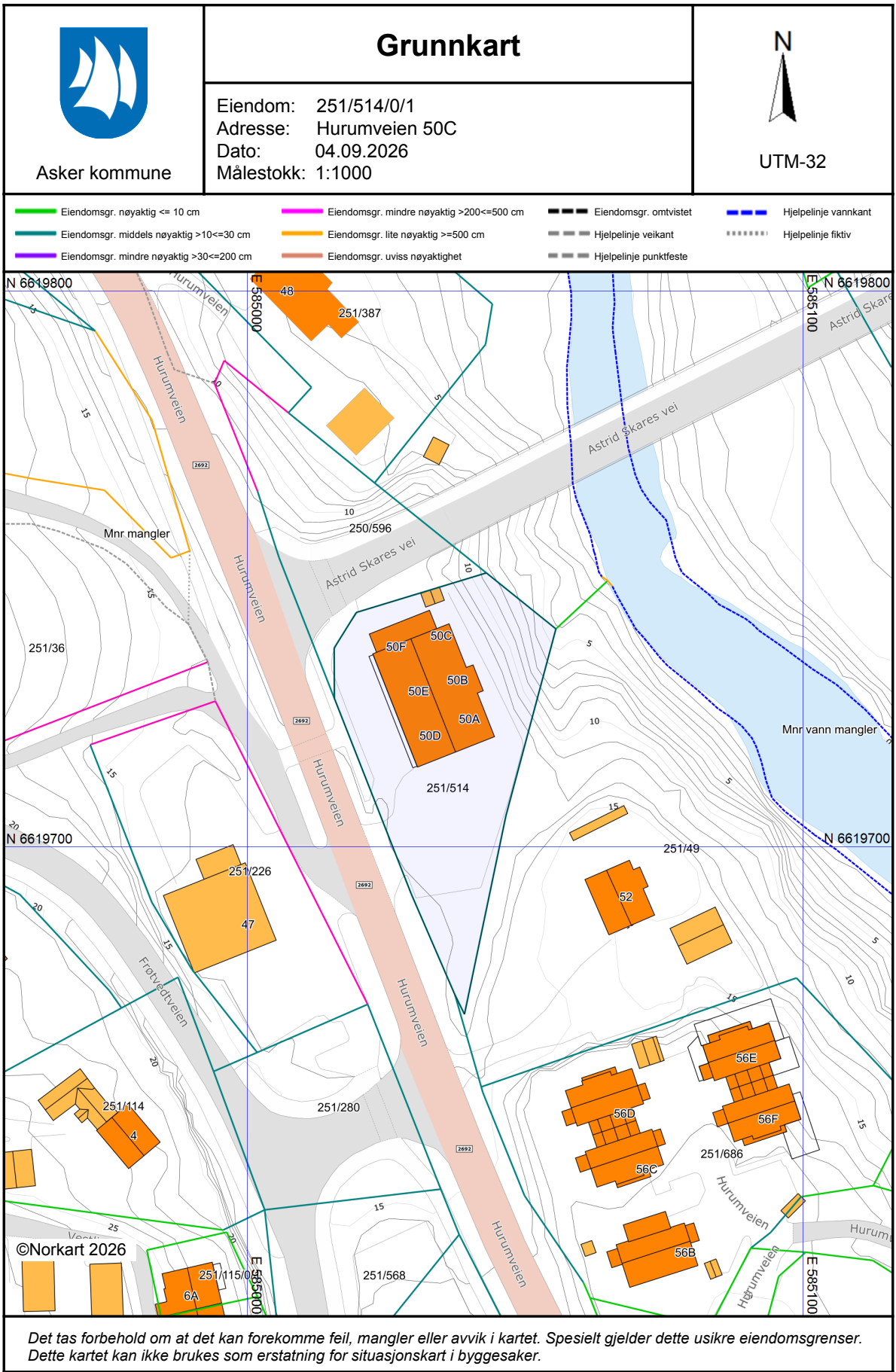
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket, jfr. SAK-forskrift §§ 19 og 30. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).

Henning Vik
overarkitekt

Kopi sendt til:

Rådhuset	Telefon: 31 29 60 00	Postgiro: 0807 5499702	Bankgiro: 7137.05.00112
3440 Røyken	Telefax: 31 28 32 99	Telefon 31.29.60.00	Telefax 31.29.60.20
Postmottak@royken.kommune.no	ORG.NR.: 938 709 866 MVA		E-post:





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

Utskriftsdato: 04.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	251	Bruksnr.	514	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hurumveien 50C, 3474 ÅROS								

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

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

Plantyper med treff	
☑ Kommuneplaner	☑ Kommuneplaner under arbeid
☑ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
❗ Kommunedelplaner	❗ Kommunedelplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner under bakken	❗ Reguleringsplaner over bakken
❗ Reguleringsplaner under arbeid	❗ Reguleringsplaner bunn
❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	❗ Bebyggelsesplaner
❗ Bebyggelsesplaner over bakken	❗ Bebyggelsesplaner under bakken
❗ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 1 718 m² BestemmelseOmrådenavn #7 prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 554 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 164 m² Arealbruk Veg,Nåværende

	Delareal 11 m² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 11 m² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_1
	Delareal 131 m² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_2
	Delareal 1 730 m² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762759002
Navn	Åros Sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8660/062762759002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 73 m² Formål Boliger Feltnavn B 4
	Delareal 109 m² Formål Forretning/Kontor Feltnavn N 1
	Delareal 8 m² Formål Kjørevei
Id	062762759017

Navn	Adkomst til Kjøya	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.02.2002	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8743/062762759017_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	156 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	7 m ²
	Formål	Annet spesialområde
	Feltnavn	Vegetasjonsbelte
	Delareal	1 377 m ²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B 1

**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ADKOMSTVEI
KJØYA, ÅROS I RØYKEN.**

Saksnr 01/00781

Arkiv 504 590-04

§1 Reguleringsområde

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 07.09.01

§2 Reguleringsformål

- Området reguleres til
- 1 Byggeområder Boliger med tilhørende anlegg
 - 2 Offentlige trafikkområder
 - Kjøreveg
 - Gang- / sykkelveg
 - 3 Friområde
 - 4 Fellesområder
 - Felles lekeplass
 - Felles avkjørsel

§3 Byggeområde. Boliger med tilhørende anlegg.

- a) For områder regulert til bolig skal det utarbeides bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2 før bygging tillates Den skal vise husplassering, lekeplasser og andre aktuelle fellesareal m m og for øvrig være i samsvar med denne reguleringsplanens bestemmelser
- b) I området B1, B2, B3, B4 og B5 er det tillatt å bygge eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus I tillegg kan bygningsmyndighetene tillate hybelleilighet i eneboliger Største tomteutnyttelse kan være.
 - Område B1 BYA = 30%
 - Område B2, B3, B4 og B5 BYA = 20%Ved beregning av BYA skal det alltid medregnes areal til garasje/carport enten dette bygges eller ikke Da skal det regnes minimum 15 m² pr biloppstillingsplass og antall biloppstillingsplass pr leilighet skal være i samsvar med pkt f) under denne paragrafen.
- c) I område B1 skal gesims og mønehøyde ikke overstige henholdsvis 9 og 12 meter og hus kan bygges i inntil 3 etasjer pluss eventuell underetasje For de øvrige områdene gjelde at gesims og mønehøyde ikke skal overstige henholdsvis 8 og 12 meter og boligene forutsettes her normalt bygget i 2 etasjer pluss eventuell underetasje eller loftsetasje
- d) Det skal legges vekt på å gi bebyggelsen og området en harmonisk karakter gjennom utforming og material- og fargevalg Eksisterende vegetasjon skal utnyttes ved utforming av området
- e) Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak eller skrå tak med takvinkler mellom 22 og 45 grader og tekkes med takstein (tegl- eller betongtakstein) Andre takformer skal kun tillates etter en betryggende faglig-/arkitektonisk vurdering
- f) Det skal settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser for boligenes behov på egen grunn Som minimumsnorm gjelder

Enebolig	3 biloppstillingsplasser pr leilighet
Hybelleilighet i enebolig	1 biloppstillingsplasser pr leilighet
Tomannsbolig	2 biloppstillingsplasser pr leilighet
Rekkehus	2 biloppstillingsplasser pr leilighet

- g) Utbygger har rett til å legge skråninger og grøfter inn på de enkelte tomtene ved bygging av offentlige trafikkområder og felles avkjørsler
- h) Om nødvendig skal det etableres støyskjerming slik at Miljøverndepartementets retningslinjer for støy etter rundskriv T-8/79 blir tilfredsstilt for boliger og utendørs oppholdsareal. Støynivå skal dokumenteres gjennom beregning etter anerkjente beregningsmetoder. Beregninger og beskrivelse av tiltak skal framlegges sammen med forslag til bebyggelsesplan for de enkelte boligområdene
- i) Garasjer kan tillates plassert nærmere veier og fellesareal enn de inntegnede byggelinjer, når det ikke kommer i konflikt med terrengforhold eller andre tekniske anlegg og konstruksjoner.
- j) Der det bygges frittliggende garasjer skal dette utelukkende ha funksjon som garasje og bod/uthus

§4 Offentlige trafikkområder.

- a) Hovedadkomst til området skal være framkommelig med "semitrailer", jmfør typekjøretøy ST Statens vegvesens normal 017, Veg- og gateutforming. De øvrige skal være tilgjengelige for "liten lastebil", typekjøretøy LL
- b) Kryss og avkjørsler skal ha trafiksikker utforming og nødvendig frisikt skal etableres og opprettholdes
- c) I området mellom frisiktlinje og veiformål (frisiktsone) skal det ved kryss eller avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei's planum
- d) Alle veiskråninger skal tildekkes med jord og tilsås med stedegen vegetasjon
- e) Ved detaljplanlegging av brua skal det legges spesiell vekt på utformingen
- f) Det tillates ikke direkte avkjørsler til boligtomter fra den nye hovedadkomsten til nytt skoleområde i Kjøya, unntatt for område B1

§5 Friområder.

Området skal være naturpark i forbindelse med Åroselva. Opparbeidelse av stier/plasser, samt uttynning av skog kan finne sted. Området utgjør vernesone langs Åroselva. Vernesonen består av to deler

- elveløpet, som er lik det areal vannet dekker ved full vannføring, og
- elvesonen som er lik det avsatte areal på land

Elvesonen skal inneholde kantvegetasjon langs elvekanten på min 2m bredde, der det kan hindre avrenning

Alle direkte utslipp skal avvikles i h h t kommunale planer og bestemmelser

Det tillates ikke oppført bygninger i friområdet. Bygningsrådet kan gjøre unntak for mindre bygninger som naturlig inngår i friområdet, og ikke er til hinder for bruken av dette

§6 Fellesområder.

- a) *Felles lekeplasser* skal innarbeides i bebyggelsesplan for hvert av boligområdene i samsvar med kommunens generelle retningslinjer
- b) *Felles avkjørsel* skal være framkommelig med "liten lastebil", jmfør Statens vegvesens normal 017, Veg- og gateutforming.
- c) Rett til bruk og plikt til drift og vedlikehold har de som sogner til fellesområdene.

Disse bestemmelsene er i samsvar med Kommunestyrets vedtak i sak 0030/02 vedtatt den 25.04.02.

Kjøya den 30.10.2002



Ordfører



Asker
kommune

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

Dato: 09.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	251	Bnr:	514	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Hurumveien 50C, 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.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.12.2004	Arealmerknader	
Oppdatert dato	22.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/6	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	251/514, 251/514/0/1, 251/514/0/2, 251/514/0/3, 251/514/0/4, 251/514/0/5, 251/514/0/6
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	251/514, 251/514/0/1, 251/514/0/2, 251/514/0/3, 251/514/0/4, 251/514/0/5, 251/514/0/6
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Seksjonering	22.12.2004			251/514, 251/514/0/1
Seksjonering				

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERGLØKKEN BJØRG F190344*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bente Arvesen, Postboks 50 3476 SÆTRE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hurumveien 50C	H0101	251/514/0/1	80	3	1	1	Kjøkken

Adresse

VEgadresse: Hurumveien 50 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3474 ÅROS	Kirkesogn	01070502 Åros
Grunnkrets	1803 Åros	Tettsted	2165 Sætre
Valgkrets	14 SÆTRE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23364727		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	08.06.2005

1: Bygning 23364727: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 08.06.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	478
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	478
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.08.2004	18.08.2004	
Igangsettingstillatelse	30.09.2004	01.10.2004	
Tatt i bruk	08.06.2005	13.06.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hurumveien 50C	H0101	251/514/0/1	80	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	3	224	0	224	0	0	0
H01	3	254	0	254	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 251/514

Bruksnavn	TOMT 228 AAROS LILLE	Beregnet areal	1729.5
Etablert dato	09.01.1964	Historisk oppgitt areal	1730,8
Oppdatert dato	24.03.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6619721.84	585025.43		Ja	1729.5	



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 04.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	251	Bruksnr.	514	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hurumveien 50C, 3474 ÅROS								

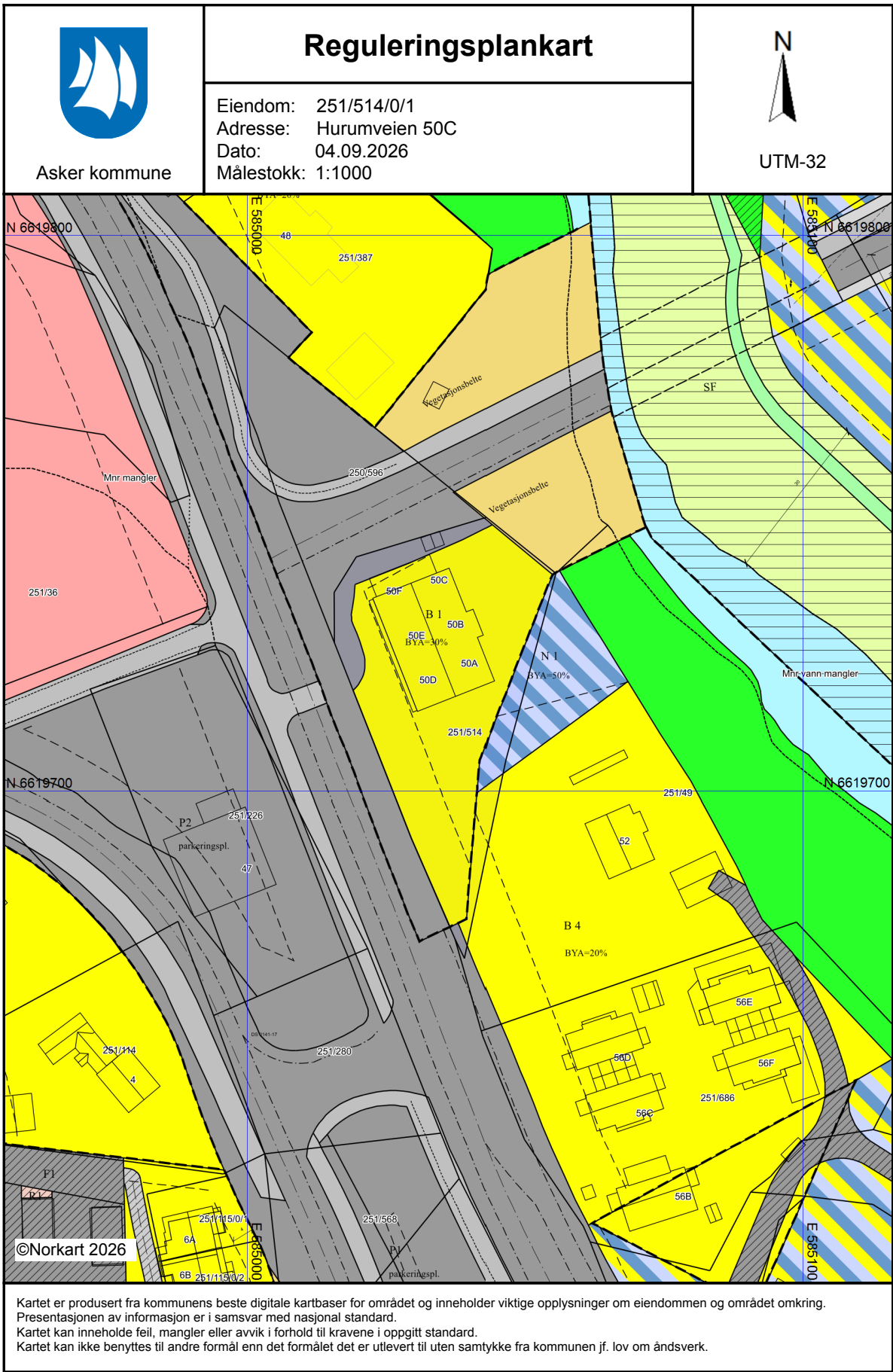
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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	5 081,48 kr
Renovasjon	3 882,00 kr
Vann	4 861,65 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.





This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Org.no. NO 979915772



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alle forsikringer du trenger til boligen din – til en ekstra god pris.

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-insekter, 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.



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.



Gjensidige



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

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 budforhøvelser, 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, overtagelsesdato 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.

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.

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: _____

Åros - Selveierleilighet med sentral beliggenhet og gangavstand til off kom. og butikker.



Preben von Malchus

Eiendomsmegler MNEF

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
99 54 77 00

preben@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling