



Velkommen  
til visning!



**ASKER** Tivoliåsen 54



**Frem**  
overlent  
**eiendoms**  
megling

<b>Type bolig:</b>	Hytte
<b>Eierform:</b>	Fritid - Hytte
<b>Soverom:</b>	2
<b>BRA-i</b>	40,0 m2
<b>Total BRA</b>	40,0 m2
<b>Byggeår</b>	1966
<b>Tomt</b>	2024,7















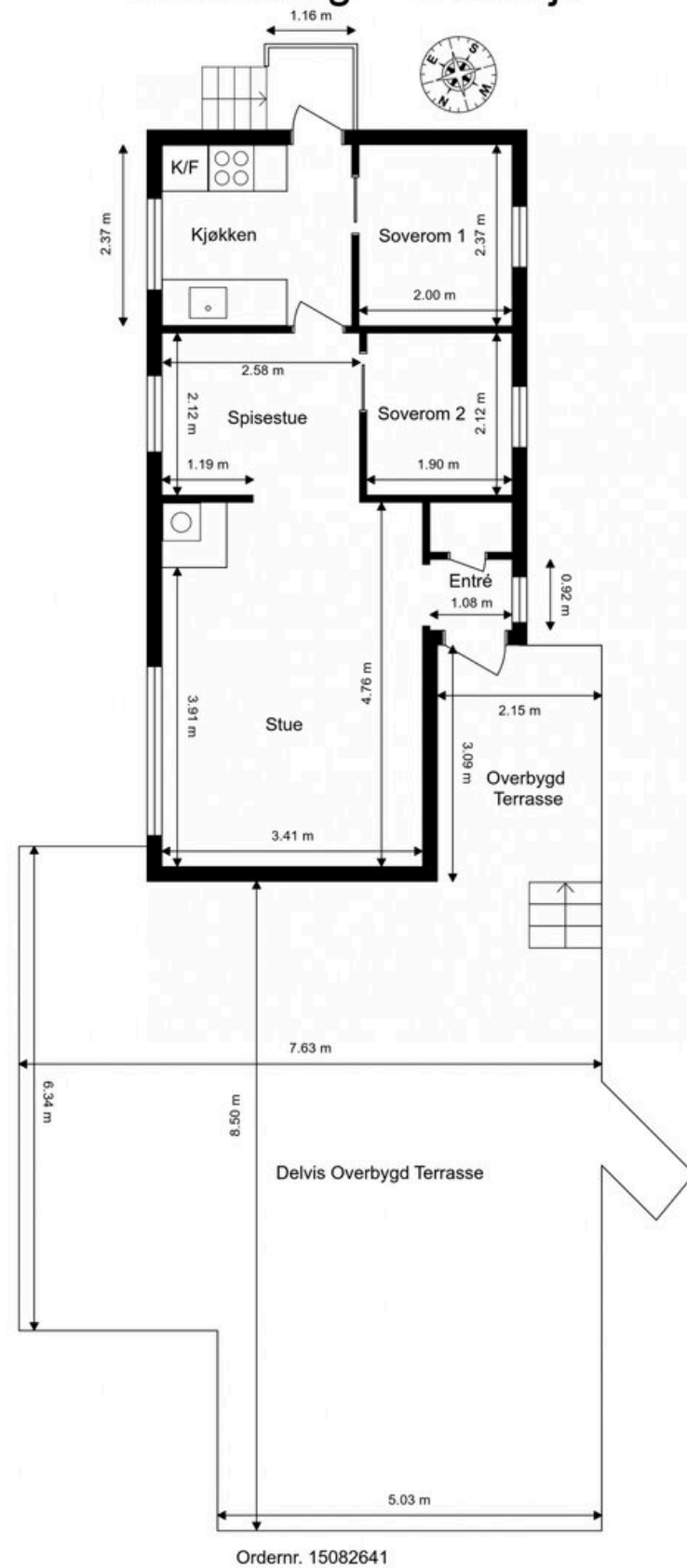








Tivoliåsen 54, 3474 ÅROS  
Fritidsbolig - 1. Etasje

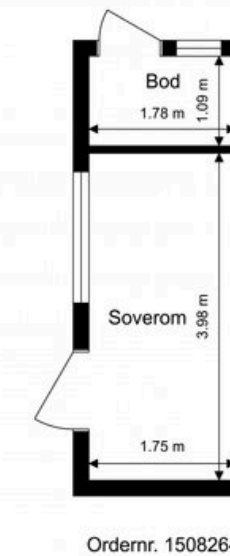


 Anticimex®

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

Tivoliåsen 54, 3474 ÅROS

Anneks - 1. Etasje

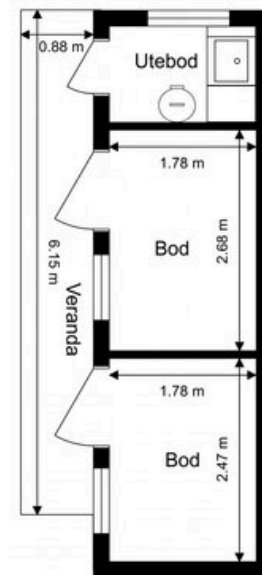


 Anticimex®

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

# Tivoliåsen 54, 3474 ÅROS

## Uthus - 1. Etasje



Ordernr. 15082641



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

## Kristoffer Løvlie

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

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

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

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

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

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

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



## ASKER - Åros - Usjenert og solrik fritidseiendom med nydelig utsikt - Boligregulert område - Romslig tomt på 2.024 kvm



Adresse: Tivoliåsen 54  
 3474 Asker

Eiendomstype: Hytte (Fritid - Hytte)

Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 40,0 kvm  
 BRA-e: 20,0 kvm  
 Total BRA: 40,0 kvm

Prisantydning: 3 000 000,- + omk

Megler: Kristoffer Løvlie  
 +4797026023  
 Kristoffer Løvlie  
 +4797026023

Eier/Selger: Ina Fretheim

Matrikkel: GNR 250, BNR 337 i Asker  
 kommune

Oppdragsnr. 4260112

### STANDARD

Frem Eiendomsmegling v/Kristoffer Løvlie har gleden av å presentere Tivoliåsen 54 - Usjenert fritidseiendom med stor tomt på 2.024 kvm og utviklingspotensiale. Fantastisk utsikt over Oslofjorden med god intern beliggenhet på feltet. Sjøen, kyststi, sentrum, butikker og buss er ca. 15 minutters gange unna. Skole og barnehager, er bare noen få minutters gange unna og ligger på Årosfjellet. Boligregulert tomt med naturlige platåer og utviklingsmuligheter.

### Entré:

Entré med innebygd skap til oppheng av jakker og sko.

### Kjøkken:

Kjøkken med innredning fra ukjent årstall som ble satt inn i 2005. Det har profilerte fronter og benkeplate av tre med oppvaskkum. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Frittstående komfyr og kjøleskap med fryser. Det er gulvbord av tre på gulv, malt panel på vegger og panelbord i himling.

### Stue:

Lys og koselig stue med plass til sofakrok og ønsket møblement. Peis som gir lun stemning på kjøligere dager. Store vindusflater som gir rikelig med innslipp av naturlig lys og vakker utsikt mot fjorden.

### Spisestue:

Spisestue i praktisk tilknytning til kjøkkenet og med nydelig fjordutsikt.

### Soverom:

Det er to soverom i hovedhytta.

### Uteområder:

Ved inngangspartiet til hytta har man en lun og overbygget uteplass hvor en kan nyte sene kvelder. Like nedenfor finner man den store terrassen på 63 kvm med fantastisk utsikt, gode solforhold og en koselig hagestue.

Det er i tillegg et frittstående uthus med to boder og utedo samt frittstående annekset med 1 soverom og bod. Det foreligger ikke byggetegninger av disse og det hefter derfor usikkerhet hva rommene opprinnelig er godkjent og søkt som.

Dette er en eiendom for deg som ser muligheter - enten du ønsker en enkel hytte i naturskjønne omgivelser, eller en tomt med stort utviklingspotensial i et attraktivt område.

### Overflater øvrige rom:

Gulv - gulvbord av tre og gulvbelegg  
 Vegger - malt panel  
 Himling - panelbord

## BYGGEMÅTE

Fritidsbolig oppført i 1966. Grunnmur av betong med sparestein og lettklinkerblokker. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med shingel. Ytterdører med og uten glassfelt. Vinduer med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

## TILSTANDSRAPPORT

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

Oppsummering av tilstandsgrader:

Verdi	Beskrivelse	Antall	Andel
TG 1	Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)	22	34 %
TG 2	Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)	33	51 %
TG 3	Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)	6	9 %
TG IU	Ikke undersøkt	4	6 %
Sum av antall registrerte tilstandsgrader		65	

Boligen har fått følgende TG2:

Kjøkken:

- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Boligen er ikke tilkoblet vanntilførsel og røropplegg og armeturer er derfor ikke funksjonstestet.

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig på soverom 1. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer bør påregnes.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

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

- Kontroll av diffusjonssperre: Det er ikke etablert dampspærre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler, men det understrekes at de deler av konstruksjonen som er undersøkt likevel ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er etablering av et komplett dampspærresjikt når dette viser seg å være nødvendig.

- Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter): Takkonstruksjonen viser noe tegn til skjevheter. Konsekvens er at forholdet kan være tegn på underdimensjonering i takkonstruksjonen eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Observasjoner er gjort i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon):

- Inspeksjonsmulighet: Deler av krypekjeller er ikke undersøkt da det er fastmonterte konstruksjoner under luken i spisestuen. På bakgrunn av dette er ikke krypekjeller tilstrekkelig undersøkt, da det kun var mulig å se et begrenset omfang fra del med luke i grunnmur, noe som ikke gir tilstrekkelig grunnlag for en fullstendig vurdering. Krypkjellere er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden, og det opplyses om risiko for skjulte skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for

utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

- Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn: Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterede skader. Foreslått tiltak er å etablere tilfredsstillende fuktbeskyttelse. Det observeres tegn på tilsig av fukt på grunnen. Forholdet tyder på at fukt transporteres inn i krypkjelleren fra utsiden. Konsekvens er økt risiko for fuktrelaterede skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om det er behov for større inngrep, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

- Skadedyr: Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i. Det er observert et stort antall edderkopper i krypkjelleren. Edderkopper regnes i utgangspunktet ikke som skadedyr, men forekomsten tyder erfaringsmessig på forhøyet fuktighet i rommet, da slike forhold skaper gunstige levevilkår. Forholdet bør derfor vurderes som en indikasjon på fuktproblemer og ses i sammenheng med andre opplysninger.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Gnagere: Det observeres spor etter gnagere på uinnredet loft og i krypekjeller. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntreksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntreksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Åpninger rundt enkelte vinduer er observert, noe som vurderes som en mulig inntreksvei, men det kan være andre skjulte åpninger eller inntreksveier i boligen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage.

Yttervegger inkl. fasader:

- Overflatebehandling: Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Tegn til svertesopp og algevekster er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå i materialoverflaten og vurderes å ha sammenheng med at kledningen ligger på skyggesiden, hvor fuktbelastningen normalt er høyere. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og potensiell nedbrytning av materialet. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

- Lufting av ytterkledning: Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterede skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

- Gnagersikring: Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter

eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking eller utskiftning. Innsettingsdetaljer rundt enkelte vinduer bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører økt risiko for andre skjulte feil og mangler, som kanskje ikke kan registreres ved visuell inspeksjon alene. Dette vurderes som årsak for den påviste råteskaden i stuen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Det registreres sprekke i glass på soverom 2. Tiltak bør påregnes.

- Ytterdører og omramming: Ytterdør på kjøkken: Funksjonstest viser at dørvrideren er løs. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon. Innsettingsdetaljer rundt døren bærer ikke preg av faglig god utførelse og mangler innvendig omramming. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører økt risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke kan registreres ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Hovedinngangsdør: Døren viser symptomer på slitasje, og det registreres tegn på svelling (oppfuktning) i dørbildet. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Yttertak:

- Inspeksjonsmulighet: Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra toppen av en stige med den begrensningen dette innebærer. Det er ikke etablert feietrinn på taket, noe som gjorde tilkomstmuligheten utrygg. Konsekvens er at deler av taket kan ha avvik som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette for å avklare om det finnes avvik som ikke lot seg registrere på befaringsdagen.

- Takkonstruksjon: Ventilasjonen av takkonstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig (må ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden). Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondensskader, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

- Tekking (med tilhørende beslag): Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal

reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Det er registrert mye mose på taket. Konsekvens er at mose holder på fuktighet, noe som blant annet øker risikoen for frostsprengning i takstein og andre forhold som kan påvirke levetiden. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

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

- Snøfangere: Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens/foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.

- Skorsteiner (over tak): Skorsteinens overflater har synlige symptomer på slitasje og elde. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Terrasse / platting:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Terrassebordene viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

- Konstruksjon og fundamenter: Hagenstuen viser til skjevheter og nedbøyninger. Årsak er vurdert til å være underdimensjonering i bærende konstruksjoner. Konsekvens er at det vil bli behov for utbedringer innen rimelig tid.

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til svertesopp og algegroing. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Grunnmur, fundament:

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

kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Utvendig trapp:

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

Drenering:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Det kan ikke verifiseres at hele grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Selger opplyser at boligen tidligere var tilknyttet privat borrehull men er nå frakoblet dette. Skal det vurderes å legge vann inn i hytta er dette søknadspliktig og tilknytning til offentlig vannledning må påregnes.

- Utvendige avløpsledninger: Det er ikke fremlagt utslippstillatelse av gråvann til grunn. Om det skal legges avløp inn i hytta er dette søknadspliktig og tilknytning til offentlig avløpsledning må påregnes.

Andre byggverk - Uthus:

- Veggkonstruksjon og fasadematerialer: Svertesopp er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på kledningsoverflaten siden symptomene i hovedsak observeres på boligens skyggeside. Konsekvens/foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Boligen har fått følgende TG3:

Andre rom:

- Overflate vegg: Det ble registrert råteskade på vegg og fotlist mellom ildsted og vindu i stuen. Det ble foretatt fuktmåling med pigg i treverket som viser 66,2 i vektprosent. Målingen viser forhøyede fuktverdier. Årsak vurderes til å være utett overgang mellom yttervegg og vindu. Konsekvens er sjulte skader i lukkede konstruksjoner som ikke kan undersøkes. Det må foretas ytterligere undersøkelser for kartlegge eksakt omfang. Sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser av fagkyndige som kan kartlegge omfanget og gi et mer konkret prisoverslag.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Ildsteder: Ildsted har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvensen er at glør og gnister kan treffe brennbart materiale/gulvet når ildstedet brukes, noe som medfører risiko for brannsikkerheten. Foreslått strakstiltak og underliggende sjablongmessige prisanslag gjelder for etablering av ubrennbar plate på gulv.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon):

- Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger: Det er utført fuktmåling med egnet instrument i bjelkelag. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk i del under kjøkken ble målt med piggelektroder til 20,2 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå i begge krypekjellere. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det er foretatt stikktakning i tilgjengelig treverk for å undersøke etter råteskader, uten at dette ble påvist. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men tilførsel av fuktighet fra utsiden vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Konsekvens/foreslått strakstiltak basert på alle ovennevnte opplysninger er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for tiltak som vil senke fuktnivået i krypekjellere.

Yttervegger inkl. fasader:

- Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.): Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, med stedvise symptomer på begynnende råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er

nødvendig. Råteskaden må ses i sammenheng med påvist råteskade innendørs. Sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser av fagkyndige som kan kartlegge omfanget å gi et mer konkret prisoverslag.

Andre byggverk - Anneks:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Fasadematerialer viser tydelige tegn til elde, og det er registrert råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Det er registrert skjevheter i bjelkelaget som kan tyde på at bygningen har vært utsatt for setninger. Eksakt årsak er ikke kjent, men forholdet kan henge sammen med fundamenteringen av bygningen. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis det er problemer med f.eks. fundamenteringen som ikke stoppes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Innvendige flater viser tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader/konsekvenser av større betydning, men tiltak som vedlikehold og lokale utbedringer må forventes på sikt.

Vinduer og ytterdør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Ytterdør til bod vil ikke lukkes tilstrekkelig grunnet skjevheter på bygget. Utbedring må påregnes.

Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedring.

Utvendig trapp:

- Utvendig trapp: Trappene av tre viser tydelige tegn til høy slitasje, elde og råteskader. Konsekvens er at bygningsdelen har nådd en tilstand der funksjonstiden vurderes å være passert. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende

sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.

Boligen har fått følgende TGIU:

Kjøkken:

-Avløpsrør: Boligen er ikke tilkoblet vanntilførsel og røropplegg og armeturer er derfor ikke funksjonstestet.

Teknisk anlegg:

-Innvendig stoppekran: Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da boligen ikke lenger er tilkoblet vanntilførsel. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent.

Andre rom:

-Annet: Det er etablert plassbygde fastmonterte senger på soverom. Gulv og veggflater bak sengene er derfor ikke undersøkt.

Loft - uinnredet/kaldt loft:

-Ventilasjon, oppbygning og materialbruk: På bakgrunn av at eventuell ventilasjonsløsning av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden grunnet lagrede gjenstander og løsøre på loft, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av utførelse og tilstand.

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

#### **AREALER**

Totalt bruksareal fritidsbolig: 40,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 40,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasseareal): 63,0 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal annek: 9 m<sup>2</sup> BRA-e

Totalt bruksareal uthus: 11 m<sup>2</sup> BRA-e

I tillegg kommer TBA (terrasseareal): 5 m<sup>2</sup> TBA

#### **INNHOLDSBESKRIVELSE**

Fritidsbolig: Entré, stue, spisestue, kjøkken og to soverom.

Det er i tillegg et frittstående annek med soveplass og bod, og et frittstående uthus med to boder og utedo.

#### **OPPVARMING**

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av ildsted plassert i stuen og panelovner (elektrisk oppvarming).

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oransje og energikarakter F er vedlagt salgsoppgaven.

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

#### **LØSØRE OG TILBEHØR**

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

Selger tar med seg følgende eiendeler som listet opp under. Resterende kan medfølge handelen.

- bilder på vegger
- taklampe spisestue
- vegglampe hjørne i stue
- vegglamper blått soverom
- gjyngestol
- spisestuestoler
- gulvteppe
- teakmøbler ute
- gressklipper

#### **TOMTEN**

Stor eiet tomt på 2024,70 m<sup>2</sup>opparbeidet med bl.a. biloppstillingsplasser, støpte trapper, støttemurer, naturtomt og diverse beplantninger. Tomten ligger med en god intern beliggenhet på feltet og strekker seg fra adkomst via Tivoliåsen ned til adkomst via Fjordstien. Her finner man flere usjenerte plasser med lite innsyn og fantastisk utsikt. Naturtomt med naturlige plataer og mange muligheter!

Eiendommen til sør for hytta er regulert til friområde som gjør dette til en usjenert og rolig plass med ingen umiddelbare naboer på 3 av sidene.

#### **PARKERING**

Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

#### **OMRÅDEBESKRIVELSE**

Eiendommen ligger i et hyggelig boligområde med kort avstand til Åros sentrum. Tettstedet Åros ligger med Oslofjorden på den ene siden og marka på den andre. Her kan man boltre seg i flotte turmuligheter hele året, med oppkjørte og opplyste skiløyper, badestrender, kyststi og milevis med skog og mark, passende for både sykkelturet, lange løpeturer eller korte rusleturer. Åros sentrum kan tilby blant annet matbutikk, lege, tannlege, frisør, kafe og fysioterapi. Åros har i de senere år vært preget av sterk vekst med mye nybygging både i etablerte boligområder og på nye boligfelt.

Bussforbindelse til både Drammen og Oslo. Ca. 25 minutters kjøring til Asker og Drammen samt 45 minutters kjøring til Oslo.

Sætre ligger kun en kort kjøretur unna (7 min). Sætre er et flott tettsted beliggende langs Oslofjorden med sitt idylliske havneområde, vakker skjærgård og øyer. Sætre

ligger også nær marka, noe som betyr at man kan nyte varme sommerdager ved sjøen, eller flotte skiturer på vinterstid i Hurumskogen. Sætre er ikke bare et vakkert sommersted, men har også gode rekreasjonsmuligheter i fine skiløyper som kjøres opp på vinteren. Ta blant annet turen til Stikkvannshytta, som er et kjent turmål for beboerne i området. Sætre er sentralt beliggende ved Oslofjordtunnelen, som blant annet tar deg i retning Drøbak, Vinterbro, Ski og videre i retning svenskegrensen. Det er også kort vei til Oslo via R134 (ca. 45 min med bil), Asker (ca. 25 min med bil) og Drammen (ca. 30 min med bil).

#### **ADKOMST**

Fra Oslo følg E18 og ta av til Asker, kjør videre mot Heggedal og deretter følg skilting mot E134 og Åros.

Fra Drammen følg E134 mot Åros. Det vil bli skiltet med Frem visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter utgjør 4 470 pr. år. I dette inngår gebyr for renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

#### **ANDRE LØPENDE KOSTNADER**

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

Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

#### **NORGESPRIS**

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For innværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

#### **FORSIKRING**

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 82868685

#### **FORMUESVERDI**

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024 kr. 83 156,00,-.

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

#### **TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 75 000,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring kr 1,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 076 091,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

I tillegg har kjøper anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Dette koster 19 900,- kroner for boliger med egen bygningsforsikring. 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**

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen, og dette antas å ha med byggår. Av eiendommens matrikelrapport fremkommer det imidlertid at bygningen har status: Tatt i bruk.

#### **KONTROLL AV BYGGETEGNINGER**

Det foreligger byggetegninger som i hovedsak stemmer overens med dagens bruk. Kjøkken er opprinnelig tegnet inn som bod og er ikke godkjent som rom til varig opphold. Det foreligger ikke byggetegninger av anneks og uthus. Det hefter derfor usikkerhet rundt hva rommene er søkt og godkjent som. Soverom i anneks ansees som ikke godkjent som rom til varig opphold. Kjøper overtar videre ansvar og risiko.

#### **REGULERING**

Reguleringsplan for Tivoliåsen og Årosfjellet gjelder, ikrafttredelse 16.06.1994, og Kommuneplan for Asker 2023-2035 vedtatt 13.06.2023. I tillegg gjelder kystsoneplan og kommuneplan for Røyken vedtatt 01.10.2015.

Iht. reguleringsplan fra 1994 så er det 20% utnyttelsesgrad, men ny kommuneplan angir 25% utnyttelsesgrad.

En kjøper må selv sjekke ut med Asker kommune hva som vil tillates.

#### **VEI, VANN OG KLOAKK**

Ankomst fra privat vei. Ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Det har tidligere vært et privat borrevann med to hyttenaboer, dette er nå avsluttet. Det er en eldre brønn på tomten som tidligere har vært koblet til utekran. Den må i så fall kobles om igjen i kjeller og settes inn ny pumpe. Det ligger vann og avløp like ved tomtegrensen på nedsiden av eiendommen (Fjordstien) og på oversiden av eiendommen (Tivoliåsen).

Tivoliåsen er en privat vei ifølge kommunen, men det er kommunen som brøyter og vedlikeholder og bytter pærer i armaturer. Kjøper må forvente at det kan bli endringer rundt dette på sikt.

På denne eiendommen er det tinglyst et refusjonskrav til Asker kommune, pr mai 2026 er dette kravet på kr 394.000,-. Originalt beløp er kr.240.768,-. Dette beløpet vil indeksreguleres frem til innfrielse. Dette er denne eiendommens andel av kostnader på etablering av vei, vann og avløp ( Astrid Skares vei). Refusjonskravet kommer i tillegg til kjøpesummen.

Kommunen skriver : Refusjonskrav med utsatt forfall forfaller ikke ved salg av eiendommen. Dette følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-10. Forfaller inntreffer når: " Oppmålingsforretning om opprettelse eller endring av eiendom blir rekvirert eller bygging blir gjennomført" jf. pbl. § 18-10 annet ledd første setning.

Det selvsagt mulig å innfri kravet ved salget/overdragelsen. Det er mange som gjør dette da selger i utgangspunktet er ansvarlig for kravet. Registrert pant på eiendommen blir værende inntil kravet er innfridd.

Tilknytningsgebyr privatbolig.  
Vann per m2: kr 146 (inkl. hva).  
Avløp per m2: kr 146 (inkl. mva).

Tilknytningsgebyrene blir beregnet ut i fra bruksareal (BRA) og faktureres ved igangsettingstillatelse fra Asker kommune

#### **RETTIGHETER OG HEFTELSER**

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Jordskifte (tinglyst 14.10.2011:  
Sak nr: 0600-2009-0024 Aaros store  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Bestemmelse om båt/bryggeplass (tinglyst 22.06.1962):  
Rettighet hefter i: KNR 3203 GNR 250 BNR 1  
Rettighet hefter i: KNR 3203 GNR 250 BNR 593  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Denne rettigheten har ikke blitt brukt på flere år da Åroselven er veldig grunn og det er vanskelig å legge båt i den.

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**

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

#### **RADON**

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

#### **KONSESJONSFRIHET**

For di eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering.

#### **EIENDOMMEN**

Tivoliåsen 54

250/337/0/0 i Asker

Type bolig: Hytte

#### **SELGER**

Ina Fretheim

#### **EIENDOMSMEGLER**

Oppdragsnummer: 4260112

Ansvarlig megler: Kristoffer Løvlie  
Frem Eiendomsmegling  
Frem Eiendomsmegling AS  
NO 979 915 772 MVA

#### **OM SALGSOPPGAVEN**

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

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

Egenerklæring  
Tilstandsrapport  
Kommunale opplysninger  
Budskjema m/forbrukerinformasjon  
Servitutter

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. Det vil ikke bli foretatt ytterligere rengjøring/rydding.

#### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperpakke via Gjensidige. Boligkjøperpakken inneholder i tillegg til selve Boligkjøperforsikringen, innboforsikring, dobbel renteforsikring, flytteforsikring samt bygningsforsikring for hus og hytte.

Boligkjøperpakken må bestilles senest i forbindelse med kontraktsmøte.

Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til kjøpesummen. Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det gis bud på eiendommen.

## BUDGIVNING

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

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

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

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

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

## OPPGJØR

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

## LOVANVENDELSE

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

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

### MEGLERS VEDERLAG

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

Provisjon 1,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)  
Tilrettelegging: 16 500,00  
Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00  
Oppgjørshonorar : 7 900,00  
Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00  
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00  
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 11 778.

Samlet skal selger betale ca. kr. 126 988 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

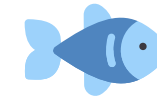
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

# Nabolagsprofil

Tivoliåsen 54

## Avstand til sjø

233 m



## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 15 min	🚗
🚆 Røyken stasjon Linje L1	14 min	11.8 km
🚆 Spikkestad stasjon Linje L1	17 min	13.9 km
🚏 Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	6 min	4 km
🚏 Asker stasjon Buss, flytog, tog	25 min	19.7 km

## Avstand til byer

Drøbak	28 min	🚗
Drammen	34 min	🚗
Oslo	46 min	🚗
Svelvik	55 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

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

## Havner i området

- Lagahølet Båthavn
- Sætre Marina  
Drivstoff, matvarer
- Digerud brygge
- Fagerstrand båthavn



## Aktiviteter

Beston badeplass	5 min	🚗
Høvikvollen badeplass	9 min	🚗
Ramton Camping badeplass	9 min	🚗
Sandspollen badeplass	13 min	🚗
Kjektstad Golfklubb	15 min	🚗
Freyborg badeplass	17 min	🚗
Fossum Gård	16 min	🚗
Hyggen badeplass	18 min	🚗

## Sport

🏆 Frydenlund skole Fotball, sandvolleyball	12 min	🚶 1 km
🏆 Frydenlund flerbrukshall Aktivitetshall	17 min	🚶 1.5 km
🏊 Trento Hurum/Røyken	11 min	🚗
🏊 Røykenbadet (treningscenter)	14 min	🚗

## Dagligvare

Rema 1000 Åros	18 min	🚶
Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	6 min	🚗 4 km

# Egenerklæring

Tivoliåsen 54, 3474 ÅROS

17 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tivoliåsen 54	Tivoliåsen 54	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Tidlig 2000-tallet

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

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

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82868685

## Informasjon om selger

Selger

Fretheim, Ina

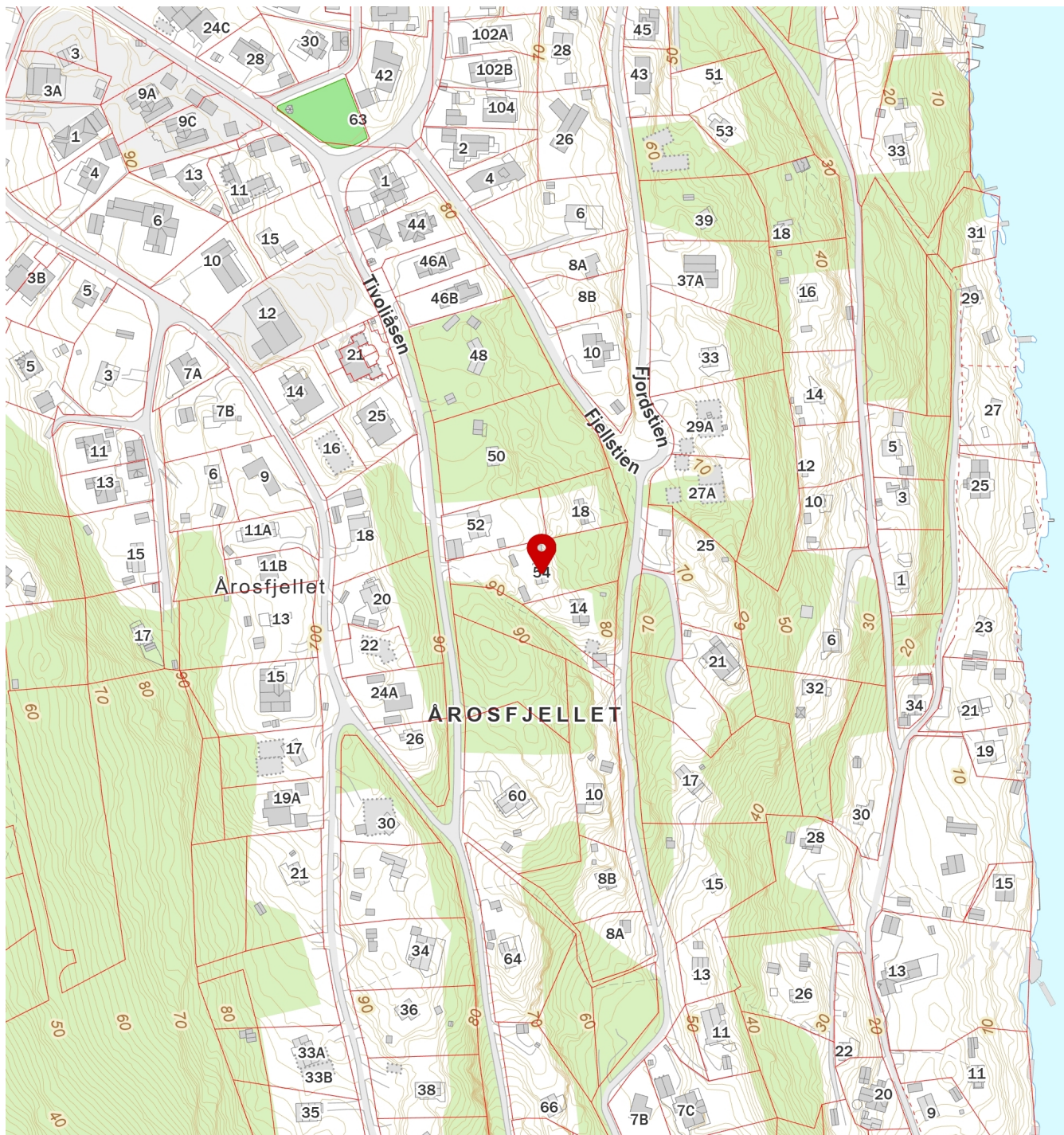
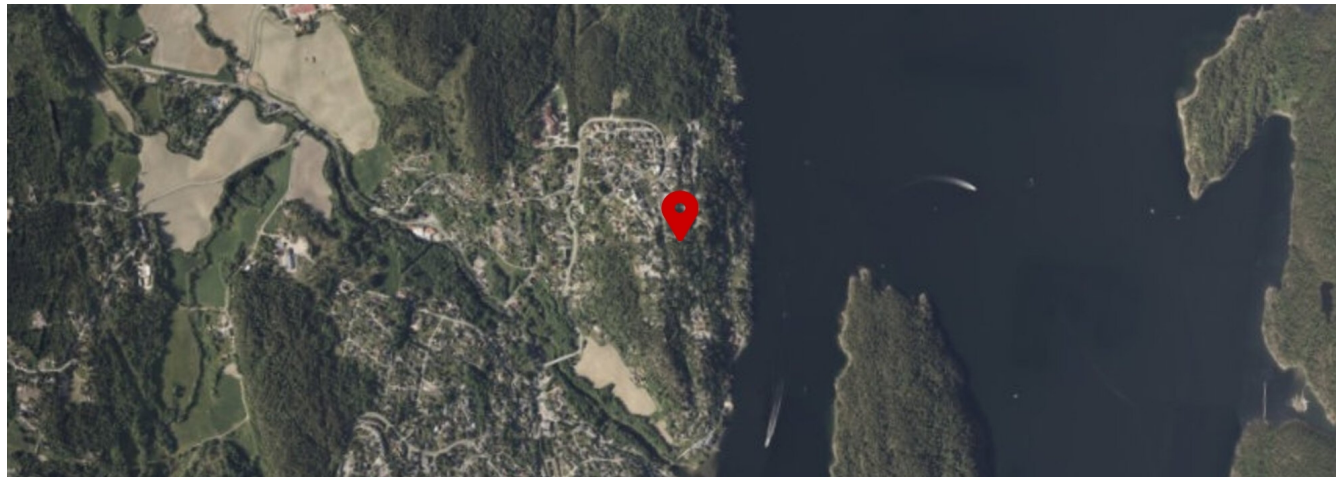
## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom





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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Hytta har ikke bad, kun en utedo.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Oppdaget i år at det har kommet fukt i vegg høyre side av stort vindu i stuen.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2010

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Har min tid byttet to vinduer og en dor i hytta, lagt på nytt lag takpapp og bygget hagestue tidlig 2000-tallet og bygget nytt anneks i 2010.

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Det er delvis fjell/delvis krypkjeller under hytta. Denne er muligens fuktig, ikke sett vannansamling.



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Utelyset fungerer ikke.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2010

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble byttet til nye sikringer.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

-

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Eiendommen har ikke kommunalt vann og avløp, men mulighet til å koble seg opp. Det har tidligere vært et privat borevann med to hyttenaboer, denne er nå avsluttet. Det er en eldre brønn på tomten som tidligere har vært koblet til utekran. Må i så fall kobles om igjen i kjeller og sette inn ny pumpe.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Det eksisterer ikke vann og avløp pr i dag.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



### Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Eldste anneks fra 1960 har vært jekket opp flere ganger, og er i behov for det igjen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Røyken slår inn i blant.

### Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har noen ganger hatt maur på våren. Ikke opplevd mus.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er fuktskader i stuevegg til høyre for stort vindu. Oppdaget i år.



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 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 19977559

## Egenerklæringskjema

Name

**Ina Fretheim**

Date

**2026-05-17**

Identification

 **Ina Fretheim**



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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Ina Fretheim

17/05-2026  
08:46:56

BankID OIDC  
High



# Tilstandsrapport

## Fritidsbolig - hytte

Tivoliåsen 54  
3474 ÅROS  
Gnr./Bnr.: 230/337  
Asker kommune

Rapportdato: 22.05.2026  
Befaringsdato: 18.05.2026  
Referansenummer: 15082641

## Areal



Fritidsbolig  
Bruksareal: 40 m<sup>2</sup> (BRA-i: 40 m<sup>2</sup>)  
Anneks  
Bruksareal: 9 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)  
Uthus  
Bruksareal: 11 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 60 m<sup>2</sup> (BRA-i: 40 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)
-  E-post: [boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no](mailto:boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no)

Utførende bygnings sakkyndig:

-  Nils Magnus Graff Fossnes
-  41225641

# Rapportens innhold

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

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

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

## Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

## TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	18.05.2026
Referansenummer	15082641
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0112
Hjemmelshaver/selger	Ina Fretheim
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	22.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Tivoliåsen 54
Postnummer/sted	3474 ÅROS
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	230/337

Tomt  
Eiet tomt: 2025 m<sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	1966 (opplyst av selger)	1981 (opplyst av selger)	
Anneks	1960 (opplyst av selger)		
Uthus	2010 (opplyst av selger)		

### Tomtebeskrivelse

Fritidsbolig beliggende på Åros, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet biloppstillingsplasser, støpte trapper, støttemurer, naturtomt og andre forskjellige beplantninger.

### Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 1966. Grunnmur av betong med sparestein og lettklinkerblokker. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med shingel. Ytterdører med og uten glassfelt. Vinduer med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av ildsted plassert i stuen og panelovner (elektrisk oppvarming).

### Boligen inneholder

1. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken og to soverom.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Varmtvannsbereder	11	
Andre rom		Ventilasjon	12	
		Overflate vegg	12	Kr 0 - 10 000
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	13	
		Kontroll av diffusjonssperre	13	
		Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter)	13	
		Skadedyr og fuktrevende insekter	13	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	13	Kr 0 - 10 000
		Inspeksjonsmulighet	15	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Tilsig av vann og fuktspærre mot grunn	15	
		Skadedyr	15	
Skadedyr og fuktrevende insekter		Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger	15	Kr 50 000 - 100 000
		Gnagere	16	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	16	
		Lufting av ytterkledning	16	
		Gnagersikring	16	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	16	Kr 0 - 10 000
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	17	
		Ytterdører og omramming	17	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	18	
		Takkonstruksjon	18	
		Tekking (med tilhørende beslag)	18	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	18	
		Snøfangere	18	
		Skorsteiner (over tak)	18	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	19	
		Konstruksjon og fundamenter	19	
		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer		
Utvendig trapp		Utvendig trapp	19	
		Utvendig trapp		Kr 10 000 - 50 000
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	20	
Drenering		Helhetsvurdering	20	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	21	
		Utvendige avløpsledninger	21	
Andre byggverk - Anneks		Helhetsvurdering	21	Kr 100 000 - 300 000



## Areal

### Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

#### Arealbegreper

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

#### Måleverdige arealer

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

#### Arealer med lav himlingshøyde

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

#### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

#### Lovlighet

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

#### Skjønnsvurderinger

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



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Fritidsbolig	40			40	63
	Entré, stue, spisestue, kjøkken og to soverom.				Terrasse.
SUM	40			40	63
<b>Total bruksareal: 40 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Anneks		9		9	
		Soverom og bod.			
SUM		9		9	
<b>Total bruksareal: 9 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Uthus		11		11	5
		Utedo og to boder.			Terrasse.
SUM		11		11	5
<b>Total bruksareal: 11 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Terrasser og veranda er totalt oppmålt til 68 m<sup>2</sup> (TBA).

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet i bruksenhetens hoveddel er likevel vurdert til å være en boenhet (BRA-i) selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er tilgjengelige i hoveddelen (utedo ligger i et frittstående bygg på tomten). Det presiseres at vurderingen er en klar skjønnsvurdering, og baseres på tolkninger og observasjoner gjort på befaringsdagen.

## Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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





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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 17.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert 13.07.1962. Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra tilbyggsår datert 25.05.1981.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Det ikke foreligger ferdigattest for boligen eller tilbygg. Se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av lovlighetsforhold».
Situasjonsplan	Fremlagt grunnkart datert 08.05.2026.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på utførte elektriske arbeider. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

# Rapport




## Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall som ble satt inn i år 2005 (opplyst av selger). Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbord av tre. Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b> Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Innredning
 TG 1	<b>Overflate gulv</b> Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvis aldersrelatert slitasje (merker, sår og riper). Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	<b>Innredning</b> Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
 TG 2	<b>Vannrør</b> Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
	<b>Boligen er ikke tilkoblet vanntilførsel og røropplegg og armeturer er derfor ikke funksjonstestet.</b>
	<b>Ventilasjon</b> Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.
 TGIU	<b>Avløpsrør</b> Boligen er ikke tilkoblet vanntilførsel og røropplegg og armeturer er derfor ikke funksjonstestet.

## Tekniske anlegg

Vannrør av kobber fra ukjent årstall. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert i krypekjeller. Synlige avløpsrør i plast fra ukjent årstall. Varmtvannsbereder på 30L (fra ukjent årstall) plassert under kjøkkenbenk.






 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b> Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
 TG 2	<b>Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)</b> Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	<b>Varmtvannsbereder</b> På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	<b>Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</b>
 TGIU	<b>Innvendig stoppekran</b> Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da boligen ikke lenger er tilkoblet vanntilførsel. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent.

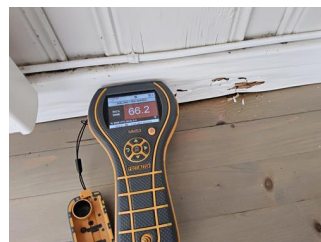


Varmtvannsbereder -  
Varmtvannsbereder

## Andre rom

Gulvflater belagt med gulvbord av tre og gulvbelegg. Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.




 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b> Overflate himling - Overflate gulv - Innerdører
 TG 1	<b>Overflate gulv</b> Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvis aldersrelatert slitasje (merker, sår og riper). Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
 TG 2	<b>Ventilasjon</b> Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig på soverom 1. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
 TG 3	<b>Overflate vegg</b> Det ble registrert råteskade på vegg og fotlist mellom ildsted og vindu i stuen. Det ble foretatt fuktmåling med pig i treverket som viser 66,2 i vektprosent. Målingen viser forhøyede fuktverdier. Årsak vurderes til å være utett overgang mellom yttervegg og vindu. Konsekvens er sjulte skader i lukkede konstruksjoner som ikke kan undersøkes. Det må foretas ytterligere undersøkelser for kartlegge eksakt omfang. Sjablommessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser av fagkyndige som kan kartlegge omfanget og gi et mer konkret prisoverslag. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000
 TGIU	<b>Annet</b> Det er etablert plassbygde fastmonterte senger på soverom. Gulv og veggflater bak sengene er derfor ikke undersøkt.

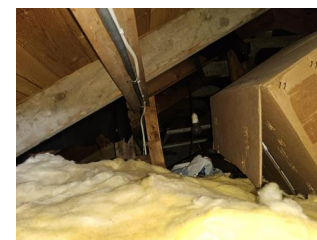


Overflate vegg - Fuktmåling i vegg

## Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via luke på to soverom. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med plater. Synlige taksperrer.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b> Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)
 TG 2	<b>Inspeksjonsmulighet</b> Det er lagret en stor del gjenstander på loftet ved befaringstidspunktet, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten i nevneverdig grad. Bygningsdelen er inspisert etter beste evne fra luker, men konsekvensen er at deler av kaldtloftet derfor ikke er undersøkt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand når tilkomstmuligheten forbedres. Videre gitte tilstandsgrader på punkter er gitt på bakgrunn av hva som var synlig fra lukene.
	<b>Kontroll av diffusjonssperre</b> Det er ikke etablert dampsperre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler, men det understrekes at de deler av konstruksjonen som er undersøkt likevel ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er etablering av et komplett dampsperrsjikt når dette viser seg å være nødvendig.
	<b>Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter)</b> Takkonstruksjonen viser noe tegn til skjevheter. Konsekvens er at forholdet kan være tegn på underdimensjonering i takkonstruksjonen eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Observasjoner er gjort i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.
	<b>Skadedyr og fuktrevende insekter</b> Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
 TGIU	<b>Ventilasjon, oppbygning og materialbruk</b> På bakgrunn av at eventuell ventilasjonsløsning av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden grunnet lagrede gjenstander og løsøre på loft, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av utførelse og tilstand.






Inspeksjonsmulighet - Ikke tilkomst på uinnredet kaldtloft 1



Inspeksjonsmulighet - Ikke tilkomst på uinnredet kaldtloft 2



## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Åpen peis i stue.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b> Skorsteiner inne i boligen
 TG 1	<b>Skorsteiner inne i boligen</b> Til informasjon er vurderingen av pipen begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
 TG 3	<b>Ildsteder</b> Ildsted har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvensen er at glør og gnister kan treffe brennbar materiale/gulvet når ildstedet brukes, noe som medfører risiko for brann sikkerheten. Foreslått strakstiltak og underliggende sjablommessige prisanslag gjelder for etablering av ubrennbar plate på gulv. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

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

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
1. Etasje
-  TG 1 1. Etasje Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På ti tilfeldige punkter er det målt lokale høydeforskjeller opptil 14 mm.

## Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Boligen har krypkjeller. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. Inngang til krypkjeller via luke i grunnmur. Inngang til krypkjeller via luke i bjelkelag. Deler av krypkjelleren har ingen tilkomstmulighet/inspeksjonsmulighet. Steinmasser i grunn. Grunnmur av betong med sparestein. Grunnmur av lettklinkerblokker. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Trebord i himling. Ventilasjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Synlige konstruksjoner - Ventilasjon
-  TG 2 Inspeksjonsmulighet Deler av krypkjeller er ikke undersøkt da det er fastmonterte konstruksjoner under luken i spisestuen. På bakgrunn av dette er ikke krypkjeller tilstrekkelig undersøkt, da det kun var mulig å se et begrenset omfang fra del med luke i grunnmur, noe som ikke gir tilstrekkelig grunnlag for en fullstendig vurdering. Krypkjelleren er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden, og det opplyses om risiko for skjulte skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
- Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader. Foreslått tiltak er å etablere tilfredsstillende fuktbeskyttelse.
- Skadedyr Det observeres tegn på tilsig av fukt på grunnen. Forholdet tyder på at fukt transporteres inn i krypkjelleren fra utsiden. Konsekvens er økt risiko for fuktrelaterte skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om det er behov for større inngrep, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
- Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
- Det er observert et stort antall edderkopper i krypkjelleren. Edderkopper regnes i utgangspunktet ikke som skadedyr, men forekomsten tyder erfaringsmessig på forhøyet fuktighet i rommet, da slike forhold skaper gunstige levevilkår. Forholdet bør derfor vurderes som en indikasjon på fuktproblemer og ses i sammenheng med andre opplysninger.
-  TG 3 Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger Det er utført fuktmåling med egnet instrument i bjelkelag. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk i del under kjøkken ble målt med piggelektroder til 20,2 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå i begge krypkjellerne. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det er foretatt stikktaking i tilgjengelig treverk for å undersøke etter råteskader, uten at dette ble påvist. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men tilførsel av fuktighet fra utsiden vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Konsekvens/foreslått strakstiltak basert på alle ovennevnte opplysninger er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for tiltak som vil senke fuktnivået i krypkjellerne. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000




Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Fuktmåling i krypkjeller under kjøkken



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Fuktmåling i krypkjeller med luke i grunnmur

## Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet.

 TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter gnagere på uinnredet loft og i krypekjeller. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntreksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntreksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Åpninger rundt enkelte vinduer er observert, noe som vurderes som en mulig inntreksvei, men det kan være andre skjulte åpninger eller inntreksveier i boligen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage.
--	---------	---

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Synlige skjevheter eller deformasjoner	
 TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.  Tegn til svertesopp og algevekster er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå i materialoverflaten og vurderes å ha sammenheng med at kledningen ligger på skyggesiden, hvor fuktbelastningen normalt er høyere. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og potensiell nedbrytning av materialet. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Lufting av ytterkledning	Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørring, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TG 3	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, med stedvise symptomer på begynnende råteskader. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Råteskaden må ses i sammenheng med påvist råteskade innendørs. Sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser av fagkyndige som kan kartlegge omfanget å gi et mer konkret prisoverslag. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Råteskadet ytterkledning

## Vinduer og ytterdører

Boligen har ytterdører med og uten glassfelt (fra ukjente årstall). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår og ukjent årstall).

 TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking eller utskiftning.  Innsetningsdetaljer rundt enkelte vinduer bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører økt risiko for andre skjulte feil og mangler, som kanskje ikke kan registreres ved visuell inspeksjon alene. Dette vurderes som årsak for den påviste råteskaden i stuen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Ytterdører og omramming	Det registreres sprek i glass på soverom 2. Tiltak bør påregnes.  Ytterdør på kjøkken: Funksjonstest viser at dørvideren er løs. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.  Innsetningsdetaljer rundt døren bærer ikke preg av faglig god utførelse og mangler innvendig omramming. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører økt risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke kan registreres ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.  Hovedinngangsdør: Døren viser symptomer på slitasje, og det registreres tegn på svelling (oppfuktning) i dørbladet. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.



## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig tekket med shingel fra 2004 (opplyst av selger). Pusset pipe. Renner og nedløp i metall.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b>  Takrenner og utvendige nedløp
 TG 2	<b>Inspeksjonsmulighet</b>  Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra toppen av en stige med den begrensningen dette innebærer. Det er ikke etablert feietrinn på taket, noe som gjorde tilkomstmuligheten utrygg. Konsekvens er at deler av taket kan ha avvik som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette for å avklare om det finnes avvik som ikke lot seg registrere på befaringsdagen.  <b>Takkonstruksjon</b>  Ventilasjonen av takkonstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig (må ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden). Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondensskader, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.  <b>Tekking (med tilhørende beslag)</b>  Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.  Det er registrert mye mose på taket. Konsekvens er at mose holder på fuktighet, noe som blant annet øker risikoen for frostsprengning i takstein og andre forhold som kan påvirke levetiden. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.  <b>Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende</b>  Vindskier viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende tiltak eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.  Vannbord viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.  Materialene i takutstikket (gesims) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.  <b>Snøfangere</b>  Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens/foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.  <b>Skorsteiner (over tak)</b>  Skorsteinens overflater har synlige symptomer på slitasje og elde. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.




## Terrasse / platting

Terrasse i tilknytning til inngangspartiet samt del med åpen hagestue på totalt 63 m2. Rekkverkshøyden er målt til 0,85 meter og 0,87 meter. Terrasse i betong og trekonstruksjoner. Rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med fliser og terrassebord.

 TG 2	<b>Tilstand på rekkverk og overflatematerialer</b>  Konstruksjon og fundamenter	Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.  Terrassebordene viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.  Hagenstuen viser til skjevheter og nedbøyninger. Årsak er vurdert til å være underdimensjonering i bærende konstruksjoner. Konsekvens er at det vil bli behov for utbedringer innen rimelig tid.
 HMS	<b>Rekkverkshøyde og lysåpninger</b>	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



## Terrasse / platting

Veranda i tilknytning til uthus på 5 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b>  Konstruksjon og fundamenter	
 TG 2	<b>Tilstand på rekkverk og overflatematerialer</b>	Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til svertesopp og algegroing. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
 HMS	<b>Rekkverkshøyde og lysåpninger</b>	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



## Utvendig trapp

Utvendig trapp i betong ved ytterdør fra kjøkken.

 TG 2	<b>Utvendig trapp</b>	Trappen viser begynnende tegn til generell slitasje og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
 HMS	<b>Rekkerkshøyde og lysåpninger</b>	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


## Utvendig trapp

Utvendig trapper i tre- og murkonstruksjoner.

 TG 3	Utvendig trapp	Trappene av tre viser tydelige tegn til høy slitasje, elde og råteskader. Konsekvens er at bygningsdelen har nådd en tilstand der funksjonstiden vurderes å være passert. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
 HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappene mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


## Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong med sparestein og lettklinkerblokker. På bakgrunn av synlig steingrunn/fjell i krypekjeller vurderes det at boligen, eller i hvert fall deler av boligen er bygget på en byggegrunn bestående av steingrunn/fjell.

 TG 2	Grunnmur og fundament	Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.
--	-----------------------	--


## Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Synlig utvendig fuktsperre på en side av bygningen. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Skrånende tomt.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:  Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.  Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.  Det kan ikke verifiseres at hele grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukning som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.  Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.


## Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av betong og naturstein.

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


## Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning tidligere tilknyttet borehull. Boligen har avløp med utslipp av gråvann til grunn.

 TG 2	Utvendige vannledninger	Selger opplyser at boligen tidligere var tilknyttet privat borrehull men er nå frakoblet dette. Skal det vurderes å legge vann inn i hytta er dette søknadspliktig og tilknytning til offentlig vannledning må påregnes.
	Utvendige avløpsledninger	Det er ikke fremlagt utslippstillatelse av gråvann til grunn. Om det skal legges avløp inn i hytta er dette søknadspliktig og tilknytning til offentlig avløpsledning må påregnes.

## Andre byggverk - Anneks

Frittstående anneks. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater.

 TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:  Fasadematerialer viser tydelige tegn til elde, og det er registrert råteskader. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.  Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.  Det er registrert skjevheter i bjelkelaget som kan tyde på at bygningen har vært utsatt for setninger. Eksakt årsak er ikke kjent, men forholdet kan henge sammen med fundamenteringen av bygningen. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis det er problemer med f.eks. fundamenteringen som ikke stoppes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.  Innvendige flater viser tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader/konsekvenser av større betydning, men tiltak som vedlikehold og lokale utbedringer må forventes på sikt.  Vinduer og ytterdør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.  Ytterdør til bod vil ikke lukkes tilstrekkelig grunnet skjevheter på bygget. Utbedring må påregnes.  Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedring.  Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000
	Oppsummert	

## Andre byggverk - Uthus

Frittstående uthus med utedo og boder. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig teknet med takpapp.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter
TG 2	Veggkonstruksjon og fasadematerialer
	Svertesopp er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på kledningsoverflaten siden symptomene i hovedsak observeres på boligens skyggeside. Konsekvens/foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

### Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Byggeår. Det er gjort noe utskifting og utvidelser i senere tid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget, men kursfortegnelsen er ikke oppdatert. Konsekvens av mangelfull kursfortegnelse er at det kan medføre utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgraderinger, og er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

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

Nei.

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

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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

Nei.

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

Nei.

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

Ja. Utelys fungerer ikke.

Det er påbegynt arbeider med elektrisk anlegg og satt inn slul i gulv i en bod på uthuset. Arbeidene er ikke fullført og uthuset er ikke tilkoblet strøm.

### Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert på soverom.

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

Ukjent. Det er etablert stivt kobberør forran støpset slik at dette ikke kan kontrolleres.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet på kjøkken og i uthus. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

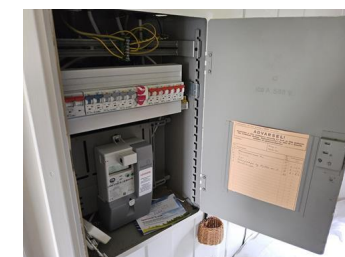
Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Ja. Det er registrert forhold som utgjør en åpenbar fare for liv, helse og materielle verdier, og som krever umiddelbare tiltak. Det er derfor kritisk at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke strakstiltak som er nødvendige.



## Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

### Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder for kjøkken etablert i bod. Forholdet kan tyde på at det er gjort en bruksendringer av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

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

Ja, bod brukes i dag som kjøkken (rom for varig opphold). Endring av tilleggsarealer til et rom for varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke dokumentert at bruksendringene er byggemeldt og godkjent, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

#### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er påvist et lovlighetsforhold som mangler godkjenning. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men forholdet må undersøkes videre, og det må søkes om godkjenning hos kommunen. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

### Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

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

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Boligen har ikke tilstrekkelig røykvarsling. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varsling ved brann blir ivarettatt.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

#### Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

### Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Boligen er vurdert oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

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

Ikke relevant.

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**  
Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

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

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

### Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Nei.

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

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

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**  
Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.  
Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?  
Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

## Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fukt skjolder.

## Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

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

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

## Krypkjeller:

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

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

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

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

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

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

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

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

## Frittstående bygninger:

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

ambita

## Matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikelenhetens registerbetegnelse og adresse					
<b>Matrikelenhet:</b>	Gårdsnr 250, Bruksnr 337	<b>Kommune:</b>	3203	Asker	
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	1802	Frydenlund	
Veiadresse:	Tivoliåsen 54, gatenr 21319	<b>Valgkrets:</b>	14	Sætre	
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	1070502	Åros	

Eiendomsopplysninger					
<b>Matrikel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Tomt 15 Aaros Store	<b>Matrikelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	04.06.1959	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	2 024,7 kvm	<b>Skyld:</b>	0,03		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikelenheten.

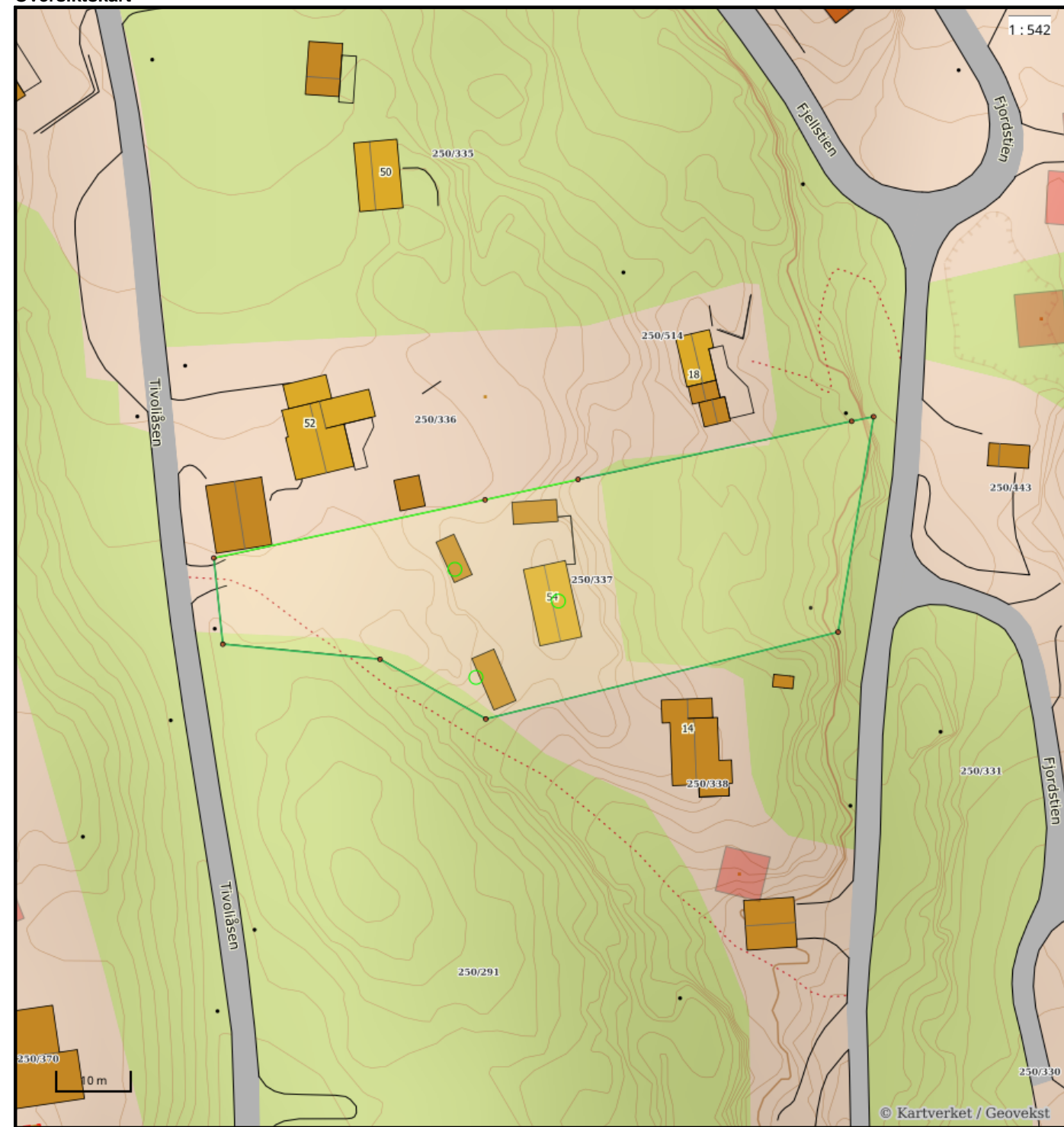
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 41225641

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/250/337	0,0	
Feilretting	Forretning: 23.11.2022 Matrikkelført: 23.11.2022	Berørt Berørt Berørt Berørt	3203/250/1 3203/250/335 3203/250/336 3203/250/337	0,0 0,0 0,0 0,0	
Oppmålingsforretning	Forretning: 15.09.2022 Matrikkelført: 25.10.2022	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	3203/250/1 3203/250/334 3203/250/335 3203/250/336 3203/250/337 3203/250/514	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0	
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 15.09.2022 Matrikkelført: 23.11.2022	Avgiver Berørt Berørt Mottaker	3203/250/1 3203/250/335 3203/250/337 3203/250/336	-22,8 0,0 0,0 22,8	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3203/250/337	0,0	
Grensejustering	Forretning: 18.10.2001 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	3203/250/1 3203/250/337	-123,1 123,1	
Kartforretning	Forretning: 18.10.2001 Matrikkelført:	Mottaker	3203/250/337	2 024,8	
Skylddeling	Forretning: 04.06.1959 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	3203/250/1 3203/250/337	-1 900,0 1 900,0	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter					
Bygning 1 av 3: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)					
Opplysninger om boliger/bruksenheter:					
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad WC
Tivoliåsen 54	Unummerert bruksenhet				
Bygningsopplysninger:					
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	161039292			Antall etasjer:	
Etasjeopplysninger:					
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.					
Kulturminner:					
Ingen kulturminner registrert på bygningen.					
Bygning 2 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)					
Opplysninger om boliger/bruksenheter:					
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet				
Bygningsopplysninger:					
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	161039284			Antall etasjer:	
Etasjeopplysninger:					
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.					
Kulturminner:					
Ingen kulturminner registrert på bygningen.					
Bygning 3 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)					
Opplysninger om boliger/bruksenheter:					
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet				
Bygningsopplysninger:					
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	161082023			Antall etasjer:	
Etasjeopplysninger:					
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.					
Kulturminner:					
Ingen kulturminner registrert på bygningen.					

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

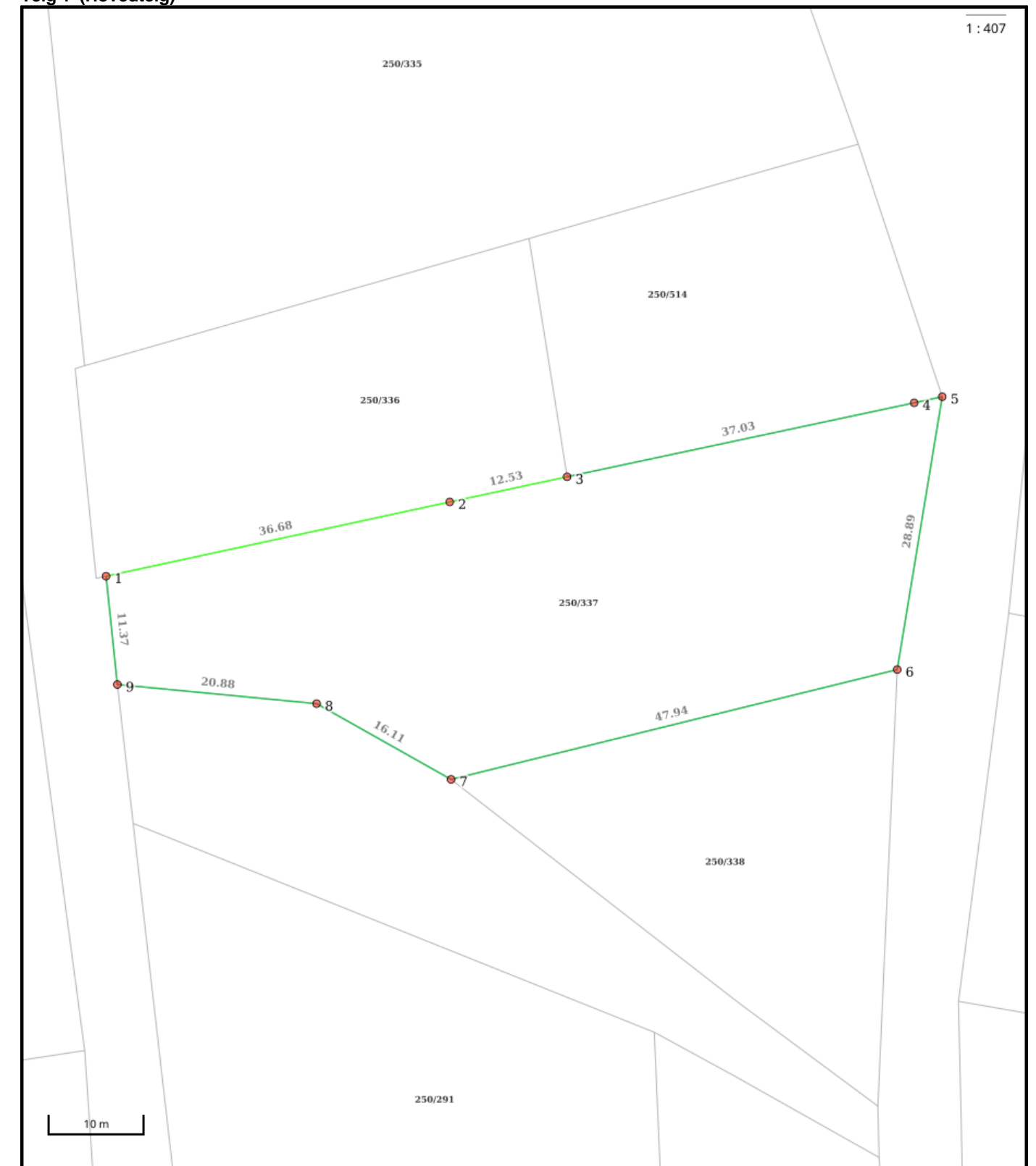
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 2 024,70m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

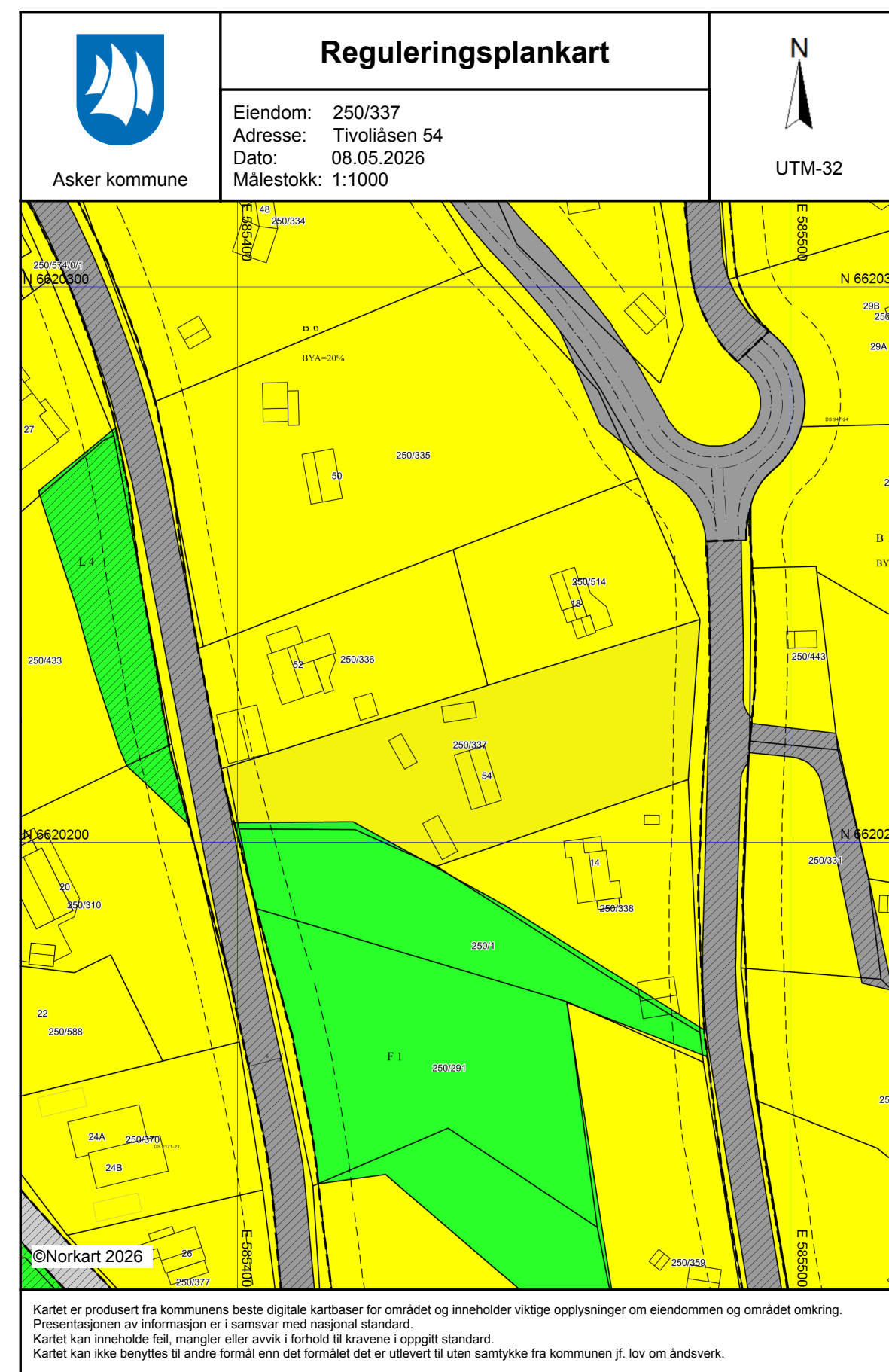
**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 620 213,56	585 398,12	36,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør
2	6 620 224,52	585 433,12	12,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Rør
3	6 620 228,24	585 445,08	37,03m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 620 239,21	585 480,45	3,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 620 240,11	585 483,31	28,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 620 211,30	585 481,20	47,94m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 620 195,67	585 435,88	16,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 620 202,28	585 421,19	20,88m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 620 202,40	585 400,31	11,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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





## Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	250	<b>Bruksnr.</b>	337	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Tivoliåsen 54, 3474 ÅROS								

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

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

## Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

## Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 32 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Blå/grønnstruktur,Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 992 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 2 025 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #9 Nullvekst sør <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Friområder
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	062762759009						
<b>Navn</b>	Tivoliåsen og Årosfjellet						
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.1994						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8699/062762759009_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8699/062762759009_Bestemmelser.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>35 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Formål</b></td><td>Offentlig friområde</td></tr><tr><td><b>Feltnavn</b></td><td>F 1</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	35 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Offentlig friområde	<b>Feltnavn</b>	F 1
<b>Delareal</b>	35 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Offentlig friområde						
<b>Feltnavn</b>	F 1						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>1 989 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Formål</b></td><td>Boliger</td></tr><tr><td><b>Feltnavn</b></td><td>B 6</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	1 989 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Boliger	<b>Feltnavn</b>	B 6
<b>Delareal</b>	1 989 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Boliger						
<b>Feltnavn</b>	B 6						

## Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Tivoliåsen Åros

i henhold til vedtak i bygningsråd sak 1122/92, 09.11.92, sist revidert 29.03-94, og vedtatt av kommunestyret i sak 32/94 den 16.06-94.

### § 1

1. Det regulerte området er vist på plankart datert 20.11.91 med reguleringsgrense.
2. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

#### Byggeområder:

Boliger B1 - B27  
Hytteområde H

#### Landbruksområder:

Jordbruksområde J

#### Offentlige trafikkområder:

Kjørevei  
Gang- og sykkelvei  
Trafikkområde i sjø T1.

#### Friområder:

Friområde F1, F2, F5 og F7.  
Friområde ved sjøen F3 og F4  
Friområde langs Åroselva F6

#### Fareområder:

Høyspenningsanlegg

#### Spesialområder:

Naturvernområde Sf1 - Sf5.  
Bevaringsverdig bebyggelse BB  
Kommunalteniske anlegg O1 - pumpestasjon.

#### Fellesområder:

Felles trafikkområde, båthavn TF1 - TF2  
Felles adkomstvei.  
Lekeareal L1 - L7.

### § 2 Takform

1. All bebyggelse skal ha saltak eller halv-valm med takvinkel mellom 27 og 45 grader.

**§ 3**  
**Områder for boliger B1 - B27.**

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje, der forholdene ligger til rette for det kan underetasje og loft innredes.
2. Bebyggelsen skal ha en åpen villamessig karakter (eneboliger).
3. Tillatt bebygd areal BYA skal ikke overstige 20% av tomtas areal. For områdene B13, B14, B16, B18 og B27 er maks BYA = 15%.
4. 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 garasjeplass og 2 biloppstillingsplasser pr. bolig.
5. Den ubebygde delen av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
6. Det tillates ikke oppført nye bygninger nærmere sjøen enn 20 m. For bygningene, både eksisterende og nybygg, i området mellom Fjordveien og sjøen (B13, B14, B16, B18, B27) gjelder følgende:
  - Det tillates ikke store glassflater mot sjøen.
  - Tilbygg/påbygg må være i samme stil som eksisterende bebyggelse.
7. Innenfor området bevaring av vegetasjon i B3 tillates kun vedlikehold av vegetasjon. Vegetasjonsbeltet må sikres forsvarlig under byggeperioden.

**§ 4**  
**Hytteområder H**

1. Eiendommene tillates kun bebygd med hytter.
2. Tillatt bruksareal BRA må ikke overstige 72 m<sup>2</sup>, inkl. uthus.
3. Det tillates ikke fradelt nye tomter innenfor hytteområdene.

**§ 5**  
**Offentlige trafikkområder**

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

2. Område P1 skal nyttes til parkering og båtopplagring.
3. Gangvei fra Tittutåsen til Ringveien er kjørbare til eiendommene gnr 50 bnr 359 og 353. Gangvei Havreveien til Furuveien er kjørbare til eiendommene gnr.50 bnr.416, 425, 428, 445, 446 og 447.
4. Følgende veger reguleres til offentlige gangveger med tillatelse til å kjøre til eiendommene:
  - Fjordveien fra krysset Tittutåsen.
  - Tittutåsen fra krysset gangveg (inn mot Båttø), Ringveien.
  - Stikkveg fra Fjordveien mellom 50/19 og 50/1.
  - Stikkveg fra Eikedalen mellom 50/88 og 50/60.
  - Stikkveg fra Ringveien mellom 50/176 og 50/421.

**§ 6**  
**Friområdene**

1. Område F1 skal benyttes som park.
2. Området F3 og F4 skal benyttes til friområde ved sjøen. Det tillates oppført anlegg for å legge til med båt. Eksisterende brygge og badehus/båthus på eiendommene 50/171 tillates å stå med eksklusiv bruksrett for eier etter nærmere avtale. Utvidelse av nåværende brygge og badehus/båthus tillates ikke.
3. Området F6 skal benyttes til friområde ved elva og inneholder følgende:
  - Elveløpet, det arealet vannet dekker ved full vannføring.
  - Elvesonen, det avsatte arealet på land, ca. 10 m målt fra strandlinjen ved full vannføring.Eksisterende båtplasser i friområdet kan opprettholdes. Det tillates ikke anlagt nye båtplasser eller vesentlig utvidelse av de eksisterende båtplassene.  
  
Kantvegetasjonen som er erosjonshindrende må bevares.
4. Området F2 skal benyttes til friområde og ballplass. Området F5 skal benyttes til friområde. Området F7 skal benyttes til sti/turvei.
5. Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene. Bygningsrådet kan gjøre unntak for mindre bygninger som naturlig inngår i friområdet, og ikke er til hinder for bruken av dette.

**§ 7**  
**Spesialområder Sf1 - Sf5 og O1**

1. Områdene Sf1 - Sf5 er avsatt til friluftsområde. For områdene Sf2 - Sf5 er det

spesielt viktig å bevare vegetasjon og landskapsbilde. Hogst og rydding kan kun skje i samsvar med en godkjent plan for landskapspleie. Område Sf1 må sees som del av landbruksdriften på Store Åros gård, og her må nødvendig hogst tillates.

For området Sf1 er Jordlovens § 55 gjort gjeldende ved særskilt kommunestyrevedtak.

2. Område O1 skal nyttes til kloakkpumpetasjon i forbindelse med avkloakking av all bebyggelse i Åros.
4. Bevarings- og verneverdig bebyggelse som inngår i planen (merket med skarvur og BB) tillates ikke revet. Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon av bebyggelsen skal det påses at bygningers dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

Bygningsrådet kan tillate nybygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bebyggelse og miljø med hensyn til størrelse, utforming, materialvalg og farger.

Alle anmeldelsespliktige byggesaker i forbindelse med bevaringsverdig bebyggelse skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før avgjørelse treffes; og det skal gis underretning om avgjørelsen.

#### § 8 Fellesområder

1. Områdene TF1 - TF2 skal nyttes som felles areal i forbindelse med båthavnene.
2. Det tillates ikke oppført bygninger i fellesområdene.
3. Arealene TF1 - TF2 kan benyttes til opplagringsplass for båter i båthavn, og til aktiviteter i forbindelse med dette.
4. Området ved Åros brygge skal benyttes til småbåthavn, gjestebrygge og offentlig rutetrafikk med tilhørende anlegg, herunder tømmeanordning for småbåt-toalett, telefonkiosk m.m.
5. I sjøområdet innenfor TF2 kan det etableres molo, flytebrygge o.l.
6. Områdene L1 - L7 skal benyttes til lekeplasser. Følgende eiendommer skal ta del i opparbeidelse av de forskjellige lekearealene:

L1: 50/407, 50/415, 50/395, 50/413, 50/399, 50/400, 50/401, 50/446, 50/445, 50/447, 50/416, 50/428, 50/425, 50/424, 50/427, 05/426, 50/423, 50/422, 50/429, 50/431, 50/434, 50/383.

L2: 50/396, 50/398, 50/384, 50/382, 50/333, 50/402, 50/410, 50/354, 50/403, 50/404, 50/409, 50/406, 50/405, 50/462, 50/412, 50/411, 50/346, 50/345, 50/344, 50/349, 50/350, 50/351, 50/343, 50/408.

L3: 50/355, 50/352, 50/359, 50/353, 50/286, 50/176, 50/440, 50/420, 50/421, 50/347, 50/348, 50/155, 50/360, 50/146, 50/145, 50/245.

L4: 50/381, 50/456, 50/433, 50/310, 50/334, 50/335, 50/336, 50/337, 50/338, 50/274, 299.

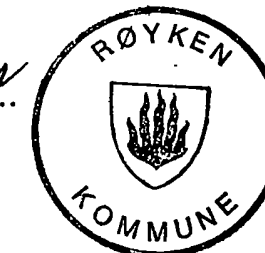
L5: 50/370, 50/368, 50/373, 50/372, 50/397, 50/369, 50/405, 50/417, 05/451, 50/371, 50/367, 50/393, 50/418.

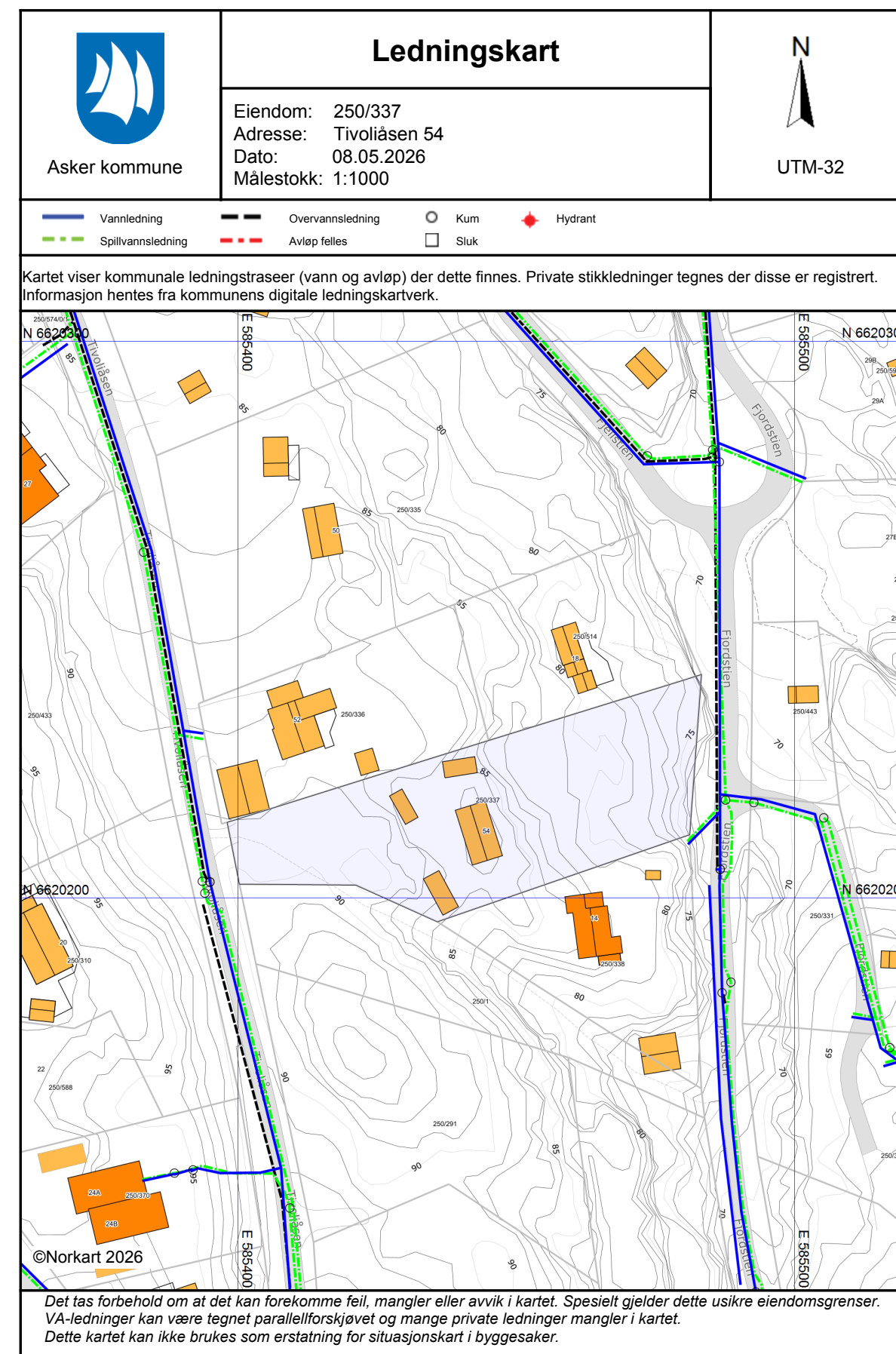
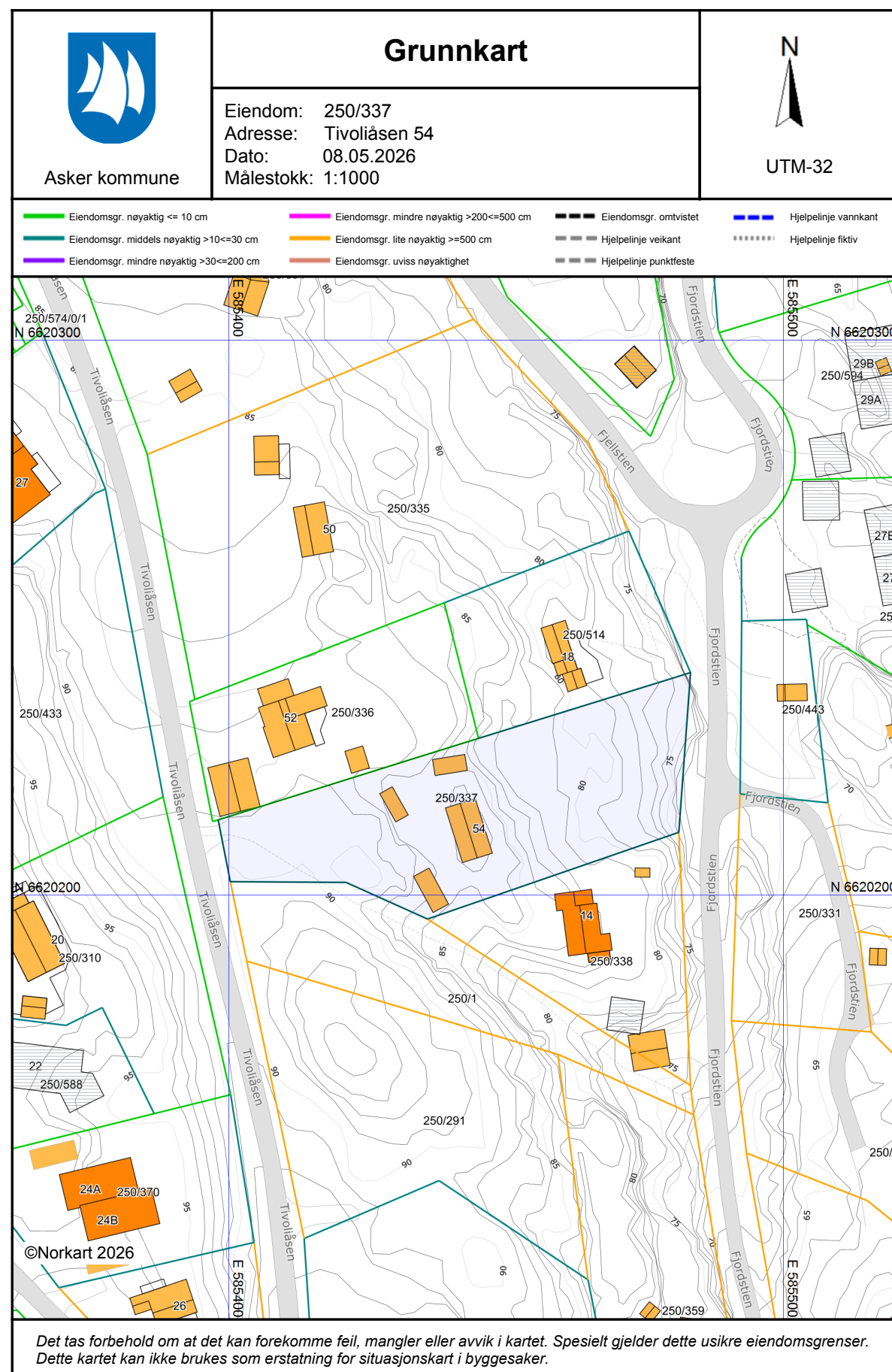
L6: 50/22, 50/8, 50/65, 50/19, 50/49, 50/17, 50/88, 50/60, 50/40, 50/23, 50/34, 50/40, 50/183, 50/116, 50/141, 50/136, 50/180, 50/16, 50/457, 50/71, 50/70, 50/491, 50/11, 50/44.

L7: 50/51, 50/20, 50/42, 50/9, 50/187, 50/28, 50/47, 05/188, 50/152, 50/273, 50/456, 50/174, 50/19, 50/42, 50/186, 50/103, 50/43, 50/228, 50/212.

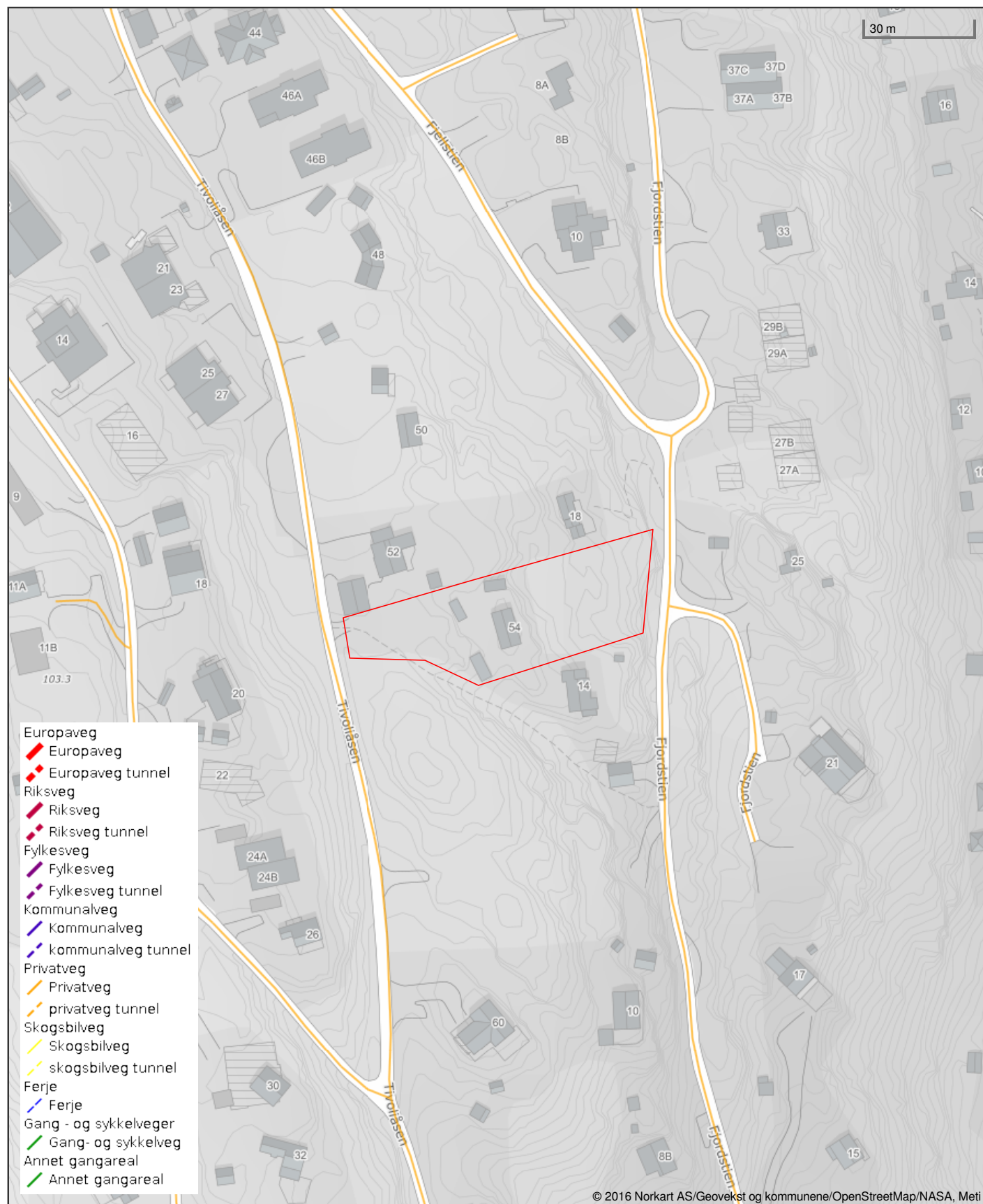
Røyken den 21.07.94

  
Hans Wear  
Ordfører





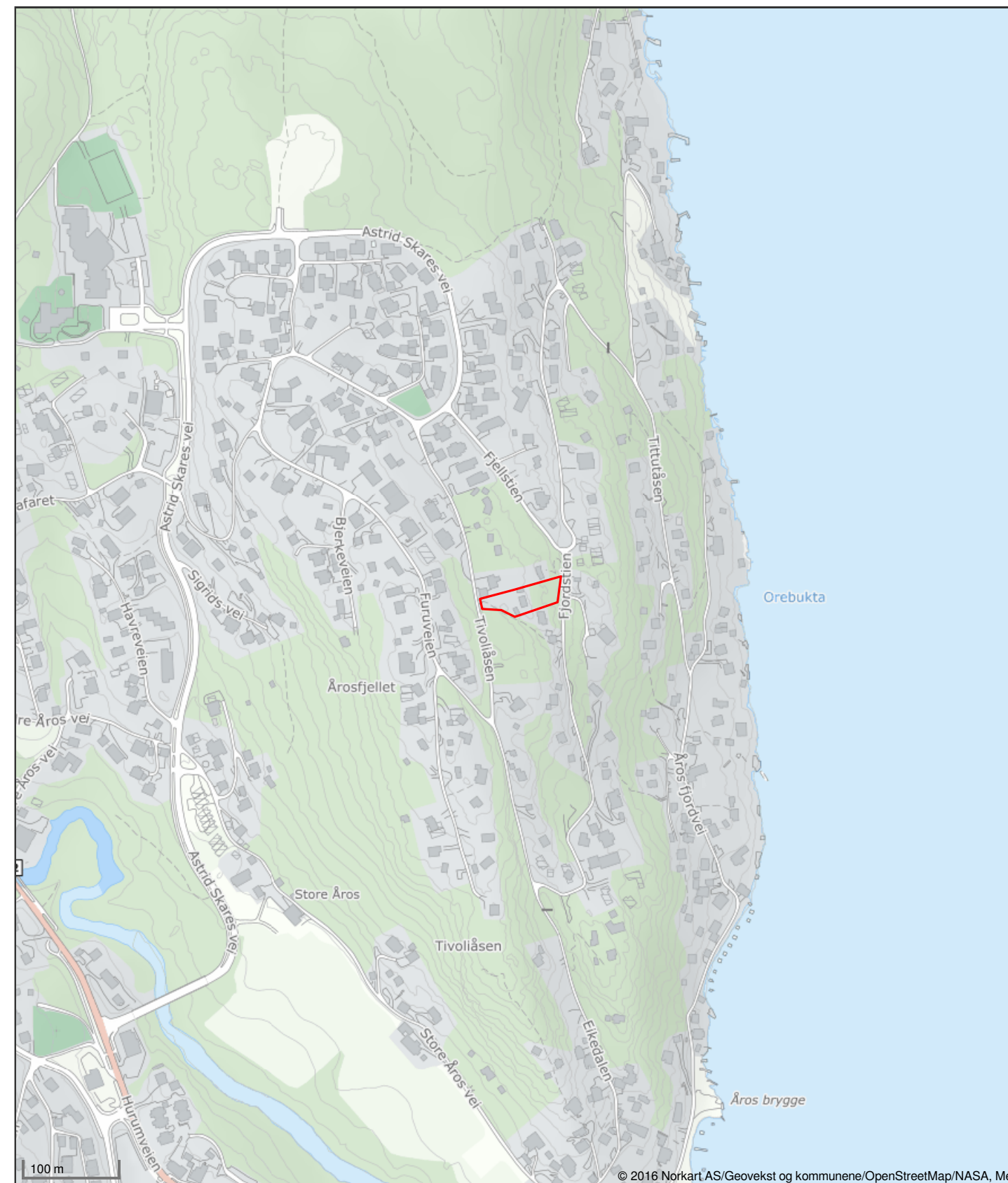
# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 250/337//



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.

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 250/337//



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.

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



**Røyken kommune**  
Grønn, nær og levende

Kartverket Tinglysing

3507 HØNEFOSS

Deres ref.:

Vår ref.:  
LENBAK  
S15/1249

Arkivnr.:  
GNR 50/337  
L3556/15

Dato:  
02.02.2015

### Refusjonskrav for Årosfjellet fase 2 a

Røyken kommune fattet 01.09.2014 et endelig vedtak om refusjon for utgifter til opparbeidelse av vei, vann og avløp jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-9 i forbindelse med utbyggingen av Årosfjellet fase 2 a.

Refusjonskravet har panterrett i det refusjonspliktige arealet eller den eiendommen arealet er en del av. Dette følger av pbl. § 18-11 første ledd andre punktum. Panteretten må imidlertid tinglyses for å ha rettsvern. Dette følger av panteloven § 6-1 fjerde ledd tredje punktum.

Følgende refusjonskrav med utsatt forfall skal derfor tinglyses med Røyken kommune, organisasjonsnummer 938 709 866, som rettighetshaver:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Hjemmelshaver(-e)	Refusjonsbeløp
0627	50	337	Ina Fretheim	240 768 kroner

Refusjonskravet kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra rådmannen i Røyken kommune.

Med vennlig hilsen  
Røyken kommune

Lene Cecilie Bakler  
rådgiver

Kopi: Ina Fretheim

Assisterende rådmann  
Postadr.: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 31 29 60 00  
Besøksadresse: Rådhuset, 3440 Røyken  
Epost: postmottak@royken.kommune.no

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

ARKIV

BYGGETILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Arbeidssted (adr.)		Mat. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Åros		Gnr. 50 bnr. 337		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Tilbygg	Hytte	14/8-80	15/9-80	278/80
Byggherre		Adresse		Tif.
Alfred Stene		Vogtsgt. 82, Oslo 4		
Anmelder		Adresse		Tif.
d.s.				
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Lars Bilet		Liomvn. 14, Oslo		

#### Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
Røyken bygningsvesen	17.10.80
	Underskrift

Sendes til				
<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggesøknademyndighet	<input type="checkbox"/>

Nr. 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-77

## Utskrift av møtebok

for Røyken bygningsråd  
i møte den 15. september 1980  
Av 7 medlemmer var 7 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 278/80 Gnr. 50 bnr. 337 - Åros.

H. Ved byggemelding dat. 14.8.80 søker Alfred Stenø om byggetillatelse for oppføring av tilbygg til hytte på ovennevnte eiendom. Eks. bebyggelse består av hytte på 28,8 m<sup>2</sup> pluss aneks og uthus på henholdsvis ca. 10 og 6 m<sup>2</sup>. Totalt 44,8 m<sup>2</sup>. Tilbygget skal inneholde bod og soverom og erooppgitt til 12,2 m<sup>2</sup>.

E1-verket har ingen bemerkninger.  
Regulerings- og ingeniørvesenet viser til bygningsrådets tidligere behandling av lignende saker.  
I følge forslag til disposisjonsplan for Åros 2000 er området avsatt til hyttebebyggelse.

### Vedtak:

Søknad om byggetillatelse for oppføring av tilbygg til hytte på ovennevnte eiendom godkjennes på følgende betingelser:

1. Fritidsboligen må ikke tas i bruk som helårsbolig.
2. Tilsynsgebyr må innbetales til Røyken kommunekasse.

Rett utskrift:

*E. Potum*



**RØYKEN KOMMUNE**  
BYGNINGSVESENET  
Telefon (02) 79 41 60 \*  
3440 RØYKEN

Arbetssted	Gnr. 50 bnr. 337 - Åros	Journalnr. 295/80
Arbeidets art	Tilbygg	Innløvert 15/9-80
Bygningens art	Hytte	
Byggherre	Alfred Stenø, Vogtsgt. 82, Oslo 4	
Byggemelder	d.s.	

Bygningsrådet har behandlet Deres søknad den 15/9-80, sak 278, 80  
Før byggetillatelse utstedes til ansvarshavende, må følgende være ordnet:

Søknad om byggetillatelse for oppføring av tilbygg til hytte på ovennevnte eiendom godkjennes på følgende betingelser:

1. Fritidseiendommen må ikke tas i bruk som helårsbolig.
2. Tilsynsgebyr må innbetales til Røyken kommunekasse.

Forøvrig vises til bestemmelsene i bygningslov, forskrifter og vedtekter.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT BYGGETILLATELSE FRA BYGNINGSVESENET.

Tilsynsgebyr kr. 66,-

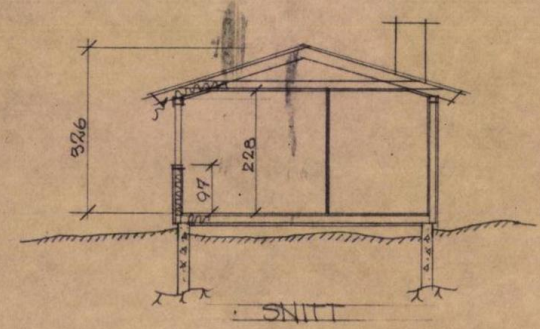
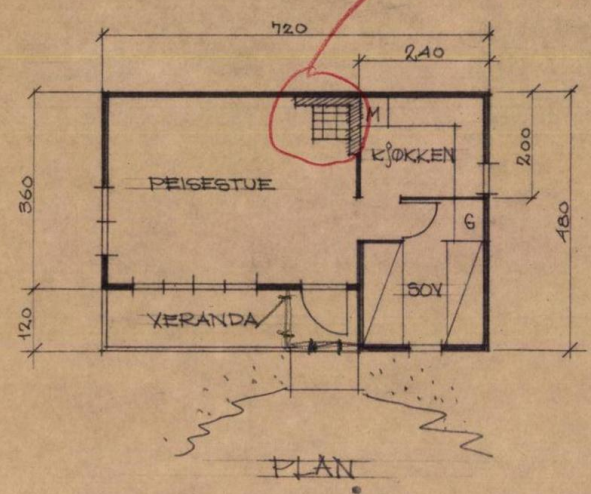
Betalt den, 29/9-80

*H. Bagstevold*  
H. Bagstevold  
Bygningssjef

*P. O. Henriksen*  
P. O. Henriksen  
Saksbehandler

Kommuneingeniøren i Røyken  
13 JUL 1962 1404  
82

Obs! Pipe og ildstedsførsk.

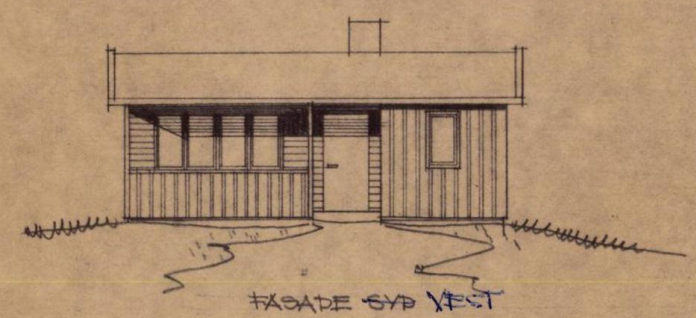


ARKIV  
RØYKEN BYGNINGSRÅD 331/62

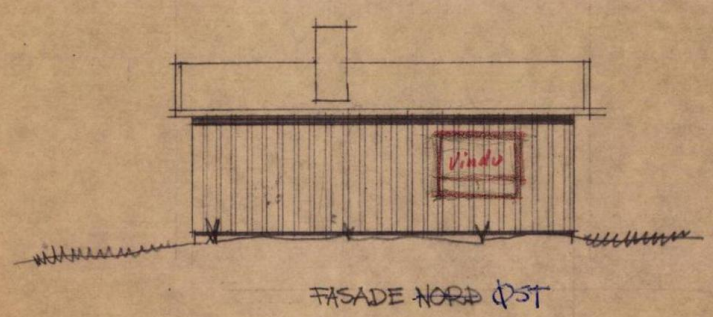
C# 7  
ANMELDSESTEGNING  
PLAN OG SNITT  
MÅL: 1:100  
HYTTE-SERVICE  
N. TORV 4 - HØNEFOSS

Tom 2.15. by. nr. 50. brn. 337.

Kommuneingeniøren i Røyken  
13 JUL 1962 1404  
82

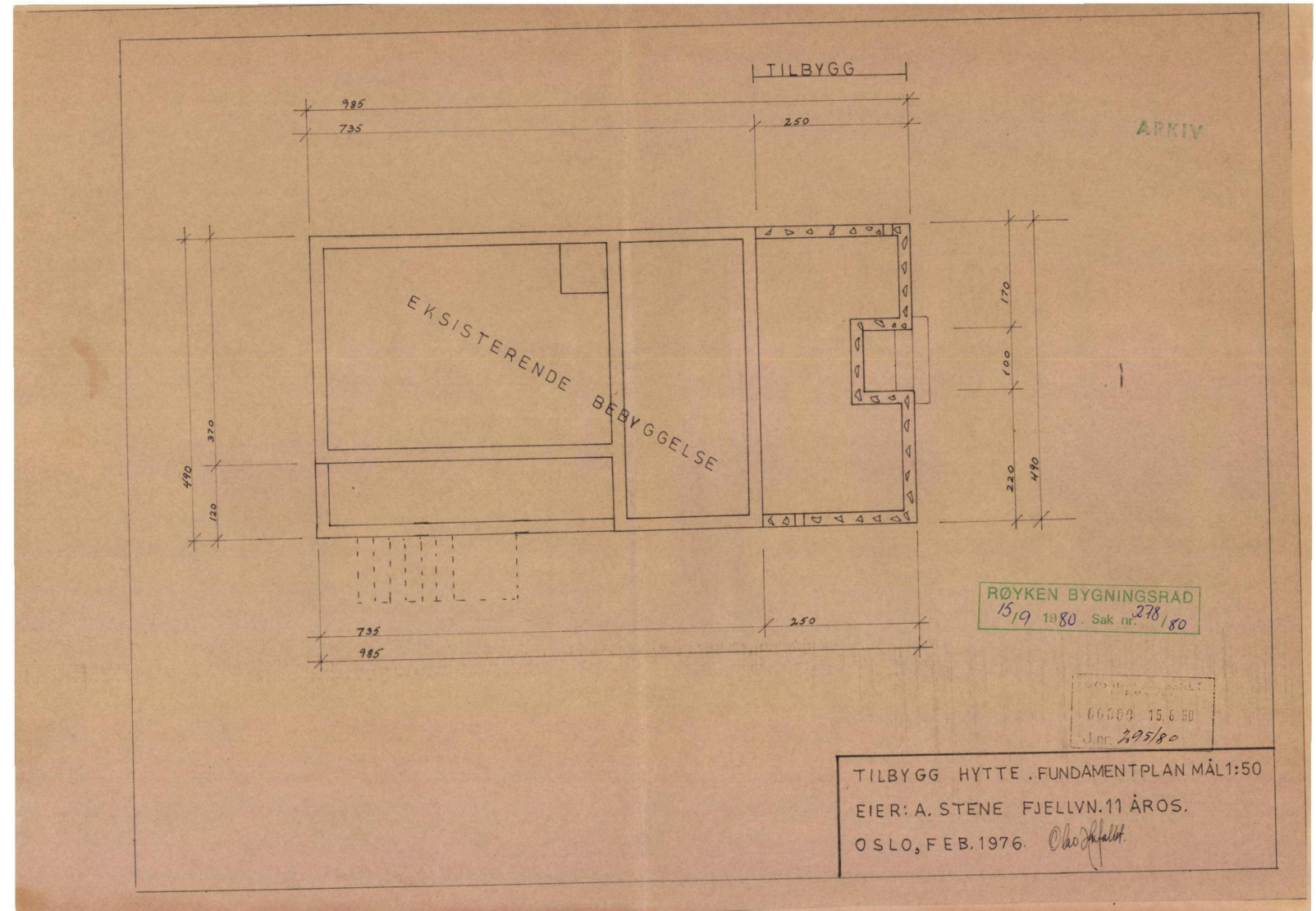
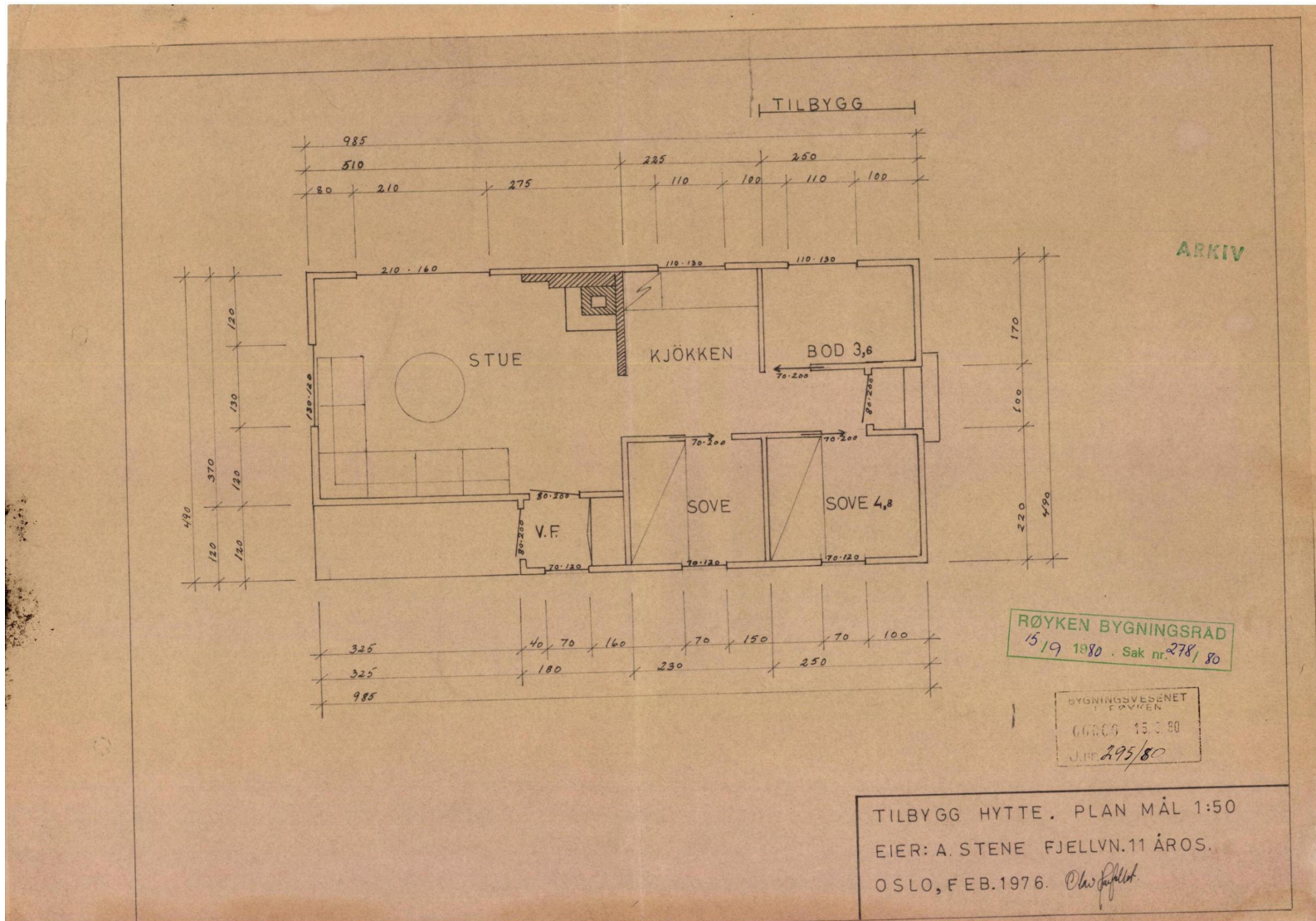


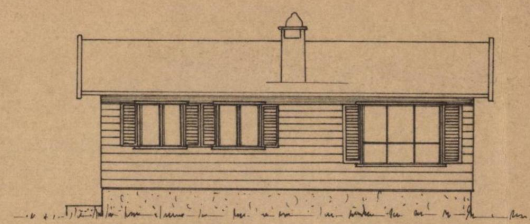
ARKIV  
RØYKEN BYGNINGSRÅD 331/62



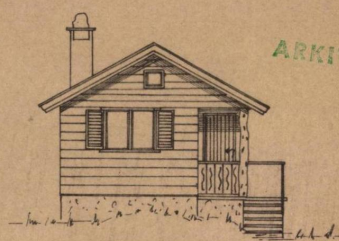
C# 7  
ANMELDSESTEGNING  
FASADER N-S-O-V  
MÅL: 1:100  
HYTTE-SERVICE  
N. TORV 4 - HØNEFOSS

A. Stone Fjellvåg. 11. Åros



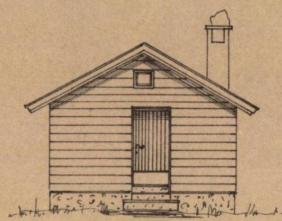


ÖST

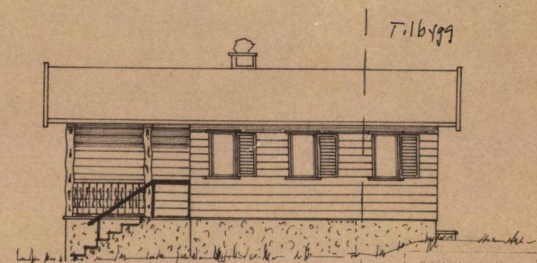


NORD

ARKIV



SYD



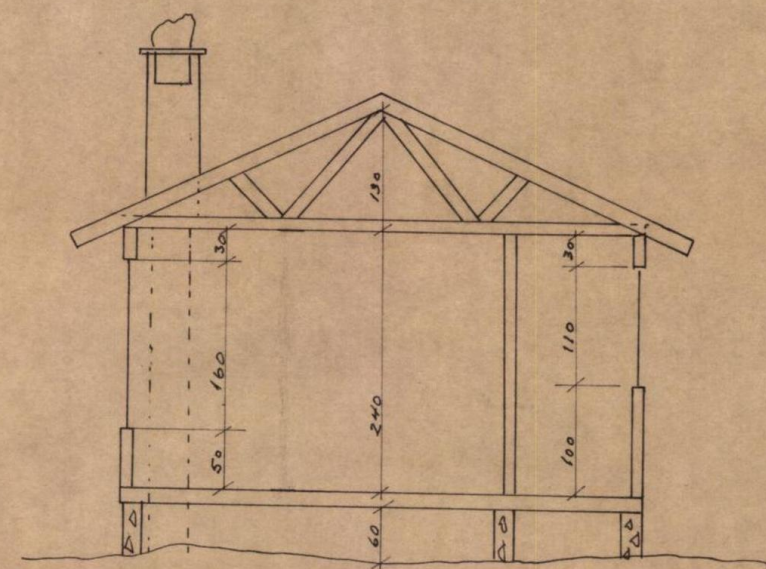
VEST

RØYKEN BYGNINGSRAD  
1519 1980. Sak nr. 278/80

7.16499

NET  
06000 15.6.80  
J.nr. 295/80

HYTTE FOR HERR A. STENE FJELLVN. 11, ÅROS.  
FASADER MÅL 1:100.  
OSLO FEB. 1976. *Elaa Sandfall*



BYGNINGSRÅD  
RØYKEN  
06000 15.8.80  
J.nr. 295/80

ARKIV

RØYKEN BYGNINGSRAD  
1519 1980. Sak nr. 278/80

SNITT, MÅL 1:100  
HYTTE, A. STENE.  
OSLO, FEB 1976. *Elaa Sandfall*

Stempel nr. m. 20, -

Bl. nr. 727 b  
RICH. ANDVORD  
ETABL. 1865  
OSLO  
9-60

Dagb. nr. 2096 1962  
L. R. N. 22/6

## Skjøte

Undertegnede Hans Lünd

født 14-11-04  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Alfred Skene

født 31-12-21  
(Datum og årstall)

min/vår eiendom En parsell samt nr. 15

g.nr. 57 br.nr. 337 av skyld mk. i Røyken herred <sup>1)</sup>

matr.nr. til gate/vei i <sup>1)</sup>

for en kjøpesum stor kr. 1900,- to tusen ni hundre

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Parsellen har rett til  
båt plass i Karas-elven  
Karas den 22 Juni 1962  
Hans Lünd  
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Hans Lünd  
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Else Berglünd Solweig Andresen.  
Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Store Karas den 22 Juni 1962  
Sigrid Lünd

Til vitterlighet:

- Else Berglünd
- Solweig Andresen.

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.  
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



## Gjensidige

### Boligkjøperpakken

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

**Boligkjøperpakke HUS**

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

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

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

**Boligkjøperpakke LEILIGHET**

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

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

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

**Boligkjøperpakke HYTTE**

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

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://gjensidige.no).

# På vei mot drømmeboligen? Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Du finner oss blant annet i Røyken, Sætre, Slemmestad og Tofte. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!



**Geir Arne Thrana**  
Kunderådgiver

✉ geir.arne@oest.no  
☎ 99 29 70 30



**Ann Lisbeth D. Fludal**  
Kunderådgiver

✉ annlisbeth@oest.no  
☎ 45 87 70 26



**Sigurd Liltvedt**  
Kunderådgiver

✉ sigurd@oest.no  
☎ 48 09 83 38



**Knut-Sondre Blikra**  
Kunderådgiver

✉ ksb@oest.no  
☎ 93 27 78 77



**Senka Bratic-Botonjic**  
Kunderådgiver

✉ senka@oest.no  
☎ 40 48 73 03



**Terje Torp**  
Avd. banksjef

✉ terje@oest.no  
☎ 90 94 45 85

SPAREBANKEN ØST | Nærmere folk flest

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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.



**ASKER** - Åros - Usjenert og solrik  
fritidseiendom med nydelig utsikt -  
Boligregulert område - Romslig tomt på 2.024  
kvm



**Kristoffer Løvlie**

Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

97 02 60 23

kristoffer@fremeiendomsmegling.no

**Tlf: 32 79 28 80**  
[www.fremeiendomsmegling.no](http://www.fremeiendomsmegling.no)

 **frem**  
eiendomsmegling