NORDVIK

# Lille Årosstubben 29

3 soverom | 96 kvm | Enebolig

Velkommen til

# Lille Årosstubben 29

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 23 | Om boligen |
| 31 | Nabolagsprofil |
| 32 | Tilstandsrapport |
| 57 | Vedlegg |
| 69 | Andre vedlegg |
| 76 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 79 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 80 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 28.08.2026

# Nøkkelinformasjon



## Hyggelig og innholdsrik enebolig med alt på ett plan - 3 soverom - Garasje - Pen hage med frukttrær - Nær marka og sjøen

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 490 000,-** |
| Omkostninger | **113 340,-** |
| Totalpris | **4 603 340,-** |
| BRA-i | **96 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **2000** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Lille Årosstubben 29 - På en romslig og solrik tomt i Åros finner du denne trivelige og velholdte eneboligen. Boligen byr på en praktisk og gjennomtenkt planløsning med alt på ett plan, tre soverom, gode oppholdsrom og flere hyggelige uteplasser som lar deg nyte solen gjennom dagen. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til buss, skole, barnehage, butikker, sjøen og flotte rekreasjonsområder.

HØYDEPUNKTER:
Tre gode soverom
Stor stue med fine møbleringsmuligheter
Peis i stuen
Pen og oversiktlig hage med flere frukttrær
Flere solrike uteplasser
Stor garasje med bod
Gode lagringmuligheter i boder og på loftet
Veletablert boligområde
Kort vei til fine turområder i skogen og ved sjøen

Velkommen til visning!

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 kvm




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



































Eiendommen byr på trappefri adkomst og alle rom på samme plan.





Velkommen inn! Entréen er romslig og det er satt opp en praktisk skyvedørsgarderobe som rommer yttertøy og sko.

Teknisk rom - boligen har eget teknisk rom med utslagsvask, varmtvarmsbereder og god plass til oppbevaring. Her er også et kjølerom.



Hovedsoverommet er av god størrelse og har fin plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Her er det også satt opp en større skyvedørsgarderobe som rommer det meste av klær og tilbehør.





Det andre soverommet i boligen er også av god størrelse og har fin plass til seng, nattbord og garderobe eller annen møblering etter ønske.

Det tredje soverommet passer fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - alt etter familiens behov.









Romslig og gruset gårdsplass med god plass til parkering.





Boligen ligger godt skjermet blant flere andre eneboliger. Tomten er grønn og frodig - pent beplantet med busker trør, planter og flere fine frukttrær.

Åros ligger fint til med Oslofjorden en rask gåtur fra boligen.



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
45-0120/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Lille Årosstubben 29, 3474 ÅROS
Gnr 251, bnr 478 i Asker kommune

**Selgere**
Fridtjof  Buvarp
Katrine Buvarp Yttrehus
Solveig Buvarp Nyborg

**Kjøpesum og omkostninger**
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 603 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 623 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
2000

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 96 kvm
Totalt BRA: 96 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Kjøkken, stue, bad, entré, gang, teknisk m/kjølerom og 3 soverom.
Total BRA: 96 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealopplysninger, målemetode og forbehold:
Enebolig oppmålt med laser og iht. NS3940.

**Innhold**
Enebolig med kjøkken, stue, bad, entré, gang, teknisk m/kjølerom og 3 soverom + lagringsloft.
Garasje og 2 mindre boder.

**Standard**
Entré
Boligen ønsker deg velkommen inn i en romslig entré med flislagt gulv og varmekabler. Her er det godt med plass til yttertøy og sko, samtidig som entréen danner et naturlig bindeledd mellom boligens øvrige rom.

Stue
Den lyse og innbydende stuen er boligens naturlige samlingspunkt. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lun og hyggelig atmosfære. Peisen bidrar med både varme og stemning på kjølige dager. Fra stuen er det også utgang til terrasse med videre tilgang til hagen.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk utforming med profilerte fronter og gode arbeidsflater. Her er det god skap- og benkeplass, samt naturlig tilknytning til spiseplass og stue. Et funksjonelt kjøkken som gir gode rammer for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.

Bad
Badet er romslig og funksjonelt innredet med flislagte overflater, servant med innredning, toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvet bidrar til ekstra komfort gjennom hele året.

Tre soverom
Hovedsoverommet fremstår som et rolig og behagelig rom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Et harmonisk rom som innbyr til hvile og avslapning. Boligens andre soverom passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, alt etter familiens behov. Det tredje soverommet gir ytterligere fleksibilitet og kan benyttes som ekstra soverom, kontor eller hobbyrom.

Teknisk rom
Praktisk teknisk rom med opplegg for boligens tekniske installasjoner, varmtvannsbereder og ekstra oppbevaringsmuligheter. Innvendige vannrør er oppgradert i 2021.

Loft
Boligen har et loft med adkomst via loftsluke og stige. Dette gir nyttig lagringsplass for sesongutstyr og annet som ikke brukes til daglig.

Garasje og parkering
Stor garasje på ca. 34 kvm gir gode parkerings- og oppbevaringsmuligheter. I tillegg finnes to praktiske uteboder til ved og hageredskaper.

**Parkering**
Parkering i egen garasje samt på gruset gårdsplass. Ellers godt med parkeringsmuligheter på tomten.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Salg fra dødsbo, finner ikke papirer på utførelse av skifte til
nye takspotter i oppholdsrom. Dette ble gjort av en elektriker

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Ventilasjonsanlegg har ikke vært i drift siden beboer flyttet inn i 2014. Vet ikke hva som ikke fungerer.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport 27.8.2026 utført av takstmann A. Viggen byggmester &
takstmann

**Bygningssakkyndig**
Are Viggen

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Overordnet byggemetode
Enebolig antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bærekonstruksjoner i tre.
Støpt plate på mark i betong. Bærevegger og etasjeskiller i trevirke.
Yttervegger kledd med stående trepanel.
Valmet tak konstruksjon m/loft og undertak Sutak plater. Tekket med betongtakstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Bad - overflater - gulv
Årsak: Svakt fall fra sluk til terskel, 15 mm, under referanse på nivå 25 mm.

Bad - vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
Årsak: Alder/slitasje membran fra 2000.

Teknisk rom - overflater - gulv
Årsak: TG2 grunnet bom i flere gulvfliser. TG2 grunnet svakt fall til sluk og svakt fall fra sluk til terskel, 10 mm, under referansenivå på 25 mm.

Teknisk rom - vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
Årsak: Alder/slitasje membran fra 2000.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Ingen observasjoner registrert.

**Innbo og løsøre**
Kjøleskap, vaskemaskin, tørketrommel, 2 fryseskap i garasjen medfølger handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på

eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad og i entré
- Panelovner
- Luft-til-luft varmepumpe
- Vedovn/peis

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Boligen er knyttet til Norgespris.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 23 814,-pr. 2025

I 2025 ble det fakturert for følgende kommunale avgifter:
Vann kr 8625
Avløp kr 9088
Renovasjon kr 5746
Feiing kr 355

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kommunale avgifter ca. kr 24 000/år
- Felleskostnad for strøing og snømåking, ca. 4 000/år
- Vedfyring - ca. 1000/år
- Strøm
- TV/Internett
- Alarm
- Forsikring

m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 189 681,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 758 724,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 992 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en pent opparbeidet eiertomt på hele 992 kvm med plen, busker og trær som skaper et grønt og hyggelig miljø rundt boligen. Her finner du en terrasse på ca. 14 kvm med utgang fra stuen, i tillegg til flere flotte solplasser belagt med skifer. Dette gir gode muligheter for både avslapning, lek og hyggelige sammenkomster utendørs.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte fellesvisninger.

**Radonmåling**
Eiendommen ligger i et område som i følge NVEs radonaktsomhetskart er vurdert å ha moderate til lave forekomster av radon. Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Boligen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og familievennlig område i Åros, med kort avstand til både sjø, natur og servicetilbud. Åros er et idyllisk sted langs Oslofjorden. Her kan du nyte svært gode solforhold gjennom hele dagen og et nærmiljø som innbyr til en aktiv livsstil året rundt.

Fra boligen er det kort vei til flotte turstier, badestrender, båthavn og rekreasjonsområder ved sjøen. Om vinteren finner du preparerte skiløyper og fine turområder innen kort avstand. Dette er med andre ord et område som passer perfekt for både familier, par og friluftsinteresserte.

Daglige innkjøp gjøres enkelt på Rema 1000 Åros, som ligger i kort avstand fra boligen. Åros sentrum tilbyr dessuten flere servicetilbud som legekontor, tannlege, frisør og andre nødvendige fasiliteter. For den som setter pris på lokale kvaliteter, ligger populære Bryggerhuset på Frøtvedt like i nærheten. Her finner du både gårdsbutikk og kafé med et godt utvalg av ferske bakervarer og en hyggelig atmosfære.

Handel og servicetilbud
Kun ca. 10 minutters kjøretur unna ligger Rortunet kjøpesenter i Slemmestad. Det moderne kjøpesenteret åpnet i 2021 og tilbyr rundt 40 butikker og spisesteder. Her finner du blant annet apotek, Vinmonopol, SATS treningssenter og et bredt utvalg av butikker. Senteret har gode parkeringsmuligheter, inkludert ladestasjoner for elbil.

Skoler og barnehager
Eiendommen sogner til Frydenlund barneskole, som ligger omtrent 2,2 km fra boligen. For ungdomstrinnet tilhører området Sætre ungdomsskole, kun ca. 10 minutter unna med bil. Røyken videregående skole ligger rundt 14 minutters kjøring fra eiendommen. Det er gode skolebussforbindelser i området.
Familier med små barn vil også sette pris på flere barnehagetilbud i nærområdet, blant annet Spiren barnehage og Espira Årosfjellet barnehage.

Offentlig kommunikasjon
Boligen har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass i nærheten. Fra Slemmestad og Vollen går det hurtigbåt til Aker Brygge i rushtiden, noe som gir en effektiv og behagelig reisevei til Oslo. Fra Slemmestad går det også ekspressbuss til Oslo. Ønsker man å reise med tog, ligger Røyken stasjon kun ca. 10 minutter unna med bil.

Asker kommune
Eiendommen ligger i Asker kommune, en av landets mest attraktive bokommuner. Kommunen byr på vakker og variert natur, gode oppvekstvilkår, et rikt fritidstilbud og svært gode pendlermuligheter mot både Oslo og Drammen. Med sin lange kystlinje, flotte badestrender, båtliv, markaområder og et omfattende nettverk av tur- og skiløyper, er dette et område som gir gode muligheter for en aktiv og innholdsrik hverdag gjennom alle årstider.

Asker sentrum nås på ca. 25 minutter med bil, Drammen på ca. 20 minutter og Oslo på rundt 40 minutter. Dette gjør området attraktivt både for pendlere og for dem som ønsker å kombinere naturskjønne omgivelser med enkel tilgang til byenes tilbud.

**Skoler og barnehager**
Boligen sogner til Frydenlund barneskole og Sætre ungdomsskole.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.02.2001.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig.

Kommuneplaner ID 2020100 - Kommuneplan for Asker 2023-2035
Endelig vedtatt arealplan - datert 13.06.2023

Kommuneplaner under arbeid ID 2024100 - Kommuneplanens arealdel 2027-2039
Planforslag

Reguleringsplaner ID 062762759007 - Frøtvedt felt 2.2
Endelig vedtatt arealplan - datert 23.03.1992

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**Boplikt**
Det er ikke boplikt på eiendommen.

**Driveplikt**
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

**Odelsrett**
Det er ikke odel på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/251/478:
29.07.1997 - Dokumentnr: 12062 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om båtfeste i Åroselva ovenfor broen.

16.10.2000 - Dokumentnr: 16949 - Erklæring/avtale
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Byggningsrådet kan når som helst trekke denne dispensasjonen
tilbake.
Med flere bestemmelser

14.02.1962 - Dokumentnr: 400494 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:251 Bnr:1

05.03.1962 - Dokumentnr: 400748 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i:  Knr:3203 Gnr:251 Bnr:1
Rettighet hefter i:  Knr:3203 Gnr:251 Bnr:753
Gjelder denne registerenheten med flere

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Dødsbo**
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid)  og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 250,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - Alle privatvisninger er gratis kr. 3 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Sender egen faktura) kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 950,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 31. august 2026

**Ansvarlig megler**
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

**Meglerforetaket**
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Lille Årosstubben 29

Nabolaget Åros - vurdert av 66 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Frydenlund skole (1-7 kl.)**<br>230 elever, 17 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| **Sætre ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>224 elever, 18 klasser | 9 min<br>5.4 km |
| **Røyken videregående skole**<br>820 elever | 13 min<br>9.1 km |
| **Frogn videregående skole**<br>426 elever | 21 min<br>16.8 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Åros sentrum**<br>Linje 250, 250N, 255E, 261 | 8 min<br>0.8 km |
| **Røyken stasjon**<br>Linje L1 | 13 min<br>10.9 km |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 15 min |

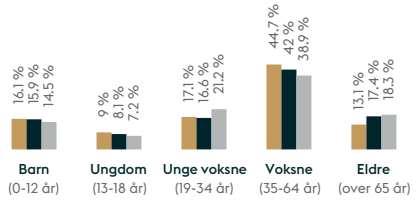
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Spiren barnehage (1-5 år)**<br>30 barn | 12 min<br>1.1 km |
| **Espira Årosfjellet barnehage (...**<br>62 barn | 18 min<br>1.5 km |
| **Nedre Høvik Fus barnehage (1-5...**<br>47 barn | 7 min<br>5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Åros** | 8 min |
| **Coop Extra Sætre** | 5 min |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 74/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Frydenlund skole | 21 min |
| Frydenlund flerbrukshall | 22 min |
| Trento Hurum/Røyken | 10 min |
| Røykenbadet (treningssenter) | 13 min |

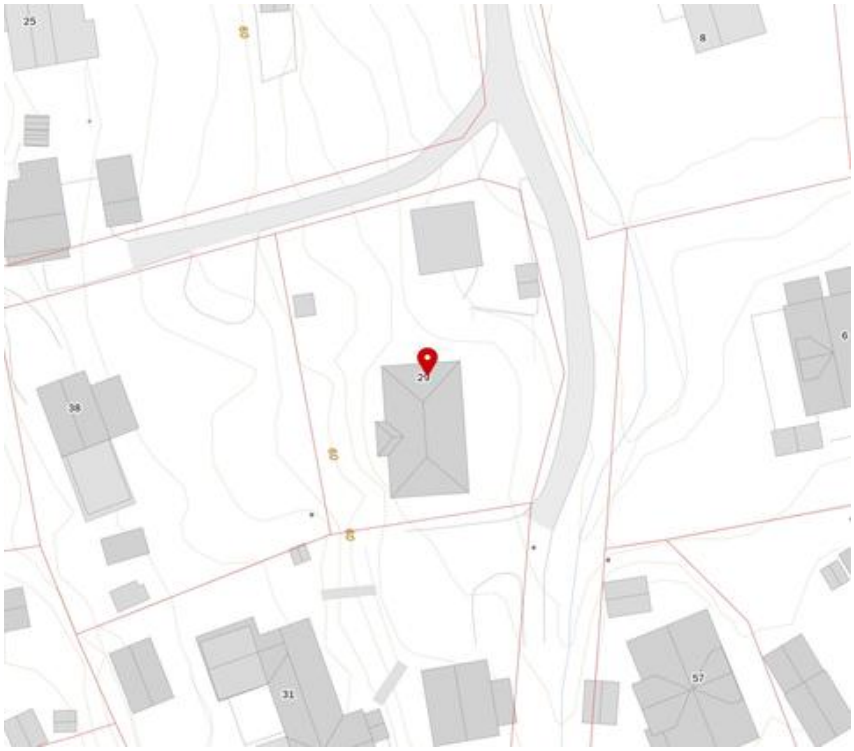
*«Fargerik bygd med god takhøyde»*

— Sitat fra en lokalkjent

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

**Trafikk**
Lite trafikk 89/100

**Støynivået**
Lite støynivå 88/100




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



**Eiendom**

| | |
|---|---|
| Adresse | **Lille Årosstubben 29, 3474 Åros** |
| Bygningstype | **Enebolig** |
| Kommune | **Asker** |
| Gnr / Bnr | **251 / 478** |

**Sak**

| | |
|---|---|
| Hjemmelshaver | **Egil Dag Buvarp (dødsbo)** |
| Oppdragsgiver | **Nordvik avd. Sandvika** |
| Befaringsdato | **25.08.2026** |
| Rapportdato | **27.08.2026** |
| Rapportnr. | **A4B90941** |

**Takstmann**
**Are Viggen**
Byggmester & takstmann
Kirkeveien 128
1344 Haslum
047 97 67 80 73
aviggen@online.no

**EIERSKIFTERAPPORT™**
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

**Tilstandsgrader – sammendrag**

| | | | |
|---|---|---|---|
| ◆ | **TG0** | Ingen avvik | **0** |
| ◆ | **TG1** | Svake avvik | **25** |
| ◆ | **TG2** | Vesentlige avvik | **4** |
| ◆ | **TG3** | Store avvik | **0** |
| ◆ | **TGIU** | Ikke undersøkt | **0** |

DEL 1

# 1. Overordnet faglig vurdering

### Oppsummering av funn

Enebolig fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.
Det anbefales at registrerte avvik følges opp for å opprettholde bygningens tekniske tilstand og redusere risikoen for fremtidige skader.

### Anbefalte videre undersøkelser

Undersøke med selger og eventuelt forrige eier, vedrørende dokumentasjon / erklæringer på utførte oppussinger.

DEL 2

# 2. Generelle opplysninger

**Saksopplysninger**

| | |
|---|---|
| Hjemmelshaver | **Egil Dag Buvarp (dødsbo)** |
| Oppdragsgiver | **Nordvik avd. Sandvika** |
| Befaringsdato | **25.08.2026** |
| Rapportdato | **27.08.2026** |
| Rapportnummer | **A4B90941** |

**Eiendomsinformasjon**

| | |
|---|---|
| Adresse | **Lille Årosstubben 29, 3474 Åros** |
| Kommune | **Asker** |
| Gnr / Bnr | **251 / 478** |
| Fnr | **—** |
| Snr | **—** |
| Bygningstype | **Enebolig** |
| Byggeår | **2000** |
| Eierform | **Selveier** |

**Eiendomsinformasjon (forts.)**

| | |
|---|---|
| Tomteareal | **992 m²** |

**Vann, avløp og adkomst**

| | |
|---|---|
| Vannforsyning | **Offentlig** |
| Avløp | **Offentlig** |
| Vei/adkomst | **Offentlig** |

**Oppvarming**
- Elektriske varmekabler
- Elektriske panelovner
- Luft-til-luft-varmepumpe
- Vedovn / peis

**Overordnet byggemetode**
Enebolig antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i tre..
Støpt plate på mark i betong. Bærevegger og etasje skiller i trevirke.
Yttervegger kled med stående trepanel.
Valmet tak konstruksjon m/loft og undertak Sutak plater. Tekket med betong takstein.

**Generelle notater**
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

Enebolig Lille Årosstubben 29. Byggeår 2000.
1 etasje + loft.
1 terrase og flere opparbeide sol plasser.
2 små utvendige boder til ved og hage redskap.
Stor enkel garasje.

Eiet tomt, 992 m2, opparbeidet med busker/trær og plen.
Gangveier og gårdsplass grus og skifer stein / betong heller.

Sentralt beliggende i Åros, med gangavstand til buss.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad og entre, øvrige rom løse / faste el panel ovner, luft / luft varmepumpe og peis ovn.
Varmtvanns bereder i teknisk rom.

Ventilasjon, mekanisk avtrekk bad, via kanal til tak.
Kjøkken ventilator via kanal til yttervegg.
Øvrige rom vindus ventiler.
Flexit ventilasjons anlegg plassert på loft, m/varmegjenvinning ikke i drift.

Teknisk, tv, internett, automatsikringer, samt røykvarslere.

Forutsetninger:
Boligen er besiktiget i dagslys og under de værforhold som forelå på befaringsdagen.
Vurderingene er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige bygningsdeler uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at møblering, lagrede gjenstander, himlinger, innkassinger, gulvbelegg, snø, terrengforhold og øvrige forhold kan ha begrenset tilgjengelighet og inspeksjons mulighet på enkelte bygningsdeler. Det kan derfor forekomme skjulte feil, skader eller avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaringen.

Bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten.

DEL 3
## 3. Dokumentasjon

| Dokumentasjon | |
|---|---|
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | **Ja** |
| Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester | **Nei** |
| Byggetillatelser for tilbygg og ombygging | **Nei** |
| Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon | **Nei** |
| Samsvarserklæring elektrisk anlegg | **Nei** |
| Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold | **Nei** |

**Merknader**
Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

DEL 4

## 4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

## 5. Arealmåling

**Arealmåling – hovedbygning**

| ETASJE / NIVÅ | BRA-i | BRA-e | BRA-b | SUM BRA | KOMMENTAR |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 etasje | 96 m² | — | — | 96 m² | |
| **Sum hovedbygning** | **96 m²** | **0 m²** | **0 m²** | **96 m²** | |

**Arealopplysninger, målemetode og forbehold**
Enebolig oppmålt med laser og iht. NS3940.

DEL 6

## 6. Opplysninger om rom for varig opphold

**Seksjonsnotater**
Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Kjøkken, stue, bad, entre, gang, teknisk m/kjølerom og 3 soverom.
Garasje, og 2 små boder for ved / hageredskap.

Gulv, fliser bad / entre / teknisk, øvrige rom parkett og ubehandlet tre gulv.
Vegg, fliser bad, øvrige rom malte flater og tapet.
Tak, panel og malte flater.

Oppvarming:
Varmekabel bad og entre øvrige rom løse og faste el panel ovner,
samt luft / luft varmepumpe i gang og peis ovn i stue.
Varmtvanns bereder i teknisk.

DEL 7

## 7. Våtrom

**Seksjonsnotat – Bad**
Bad fra 2000.
Fliser gulv og vegger, malt tak / himling.
Gulv monterte toaletter, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

**Bad – Overflater – vegger og himling** TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

**Bad – Overflater – gulv** TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

ÅRSAK

Svakt fall fra sluk til terskel, 15 mm, under referanse på nivå 25 mm.

RISIKO

Svakt fall fra sluk til terskel kan føre til at vann blir liggende på gulvet etter bruk, noe som over tid øker fuktbelastningen på fuger og overganger.

**Bad – Overflater – gulv (forts.)**

KONSEKVENS

Dette kan gi økt slitasje på gulvflater og fuger, samt økt sannsynlighet for fuktinntrenging og behov for utbedring av tettesjiktet.

ANBEFALT TILTAK

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll og godt vedlikehold av fuger og overganger. Vurder utbedring av fallforholdet ved fremtidig rehabilitering eller dersom symptomer på fuktskader oppstår innen rimelig tid.

**Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer** TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Plast sluk 2 stk. sjekket for membran og klemring.
Membranen er fra 2000.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk, under dusjkabinett.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom, fra soverom.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Dokumentasjon ikke fremlagt vedrørende utførelse eller material valg.

ÅRSAK

Alder / slitasje membran, fra 2000.

RISIKO

Eldre og slitt membran kan over tid miste sin vanntetthet, noe som øker risikoen for lekkasjer gjennom gulv eller vegger til tilstøtende bygningsdeler.

**Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer (forts.)**

KONSEKVENS

Dette kan føre til omfattende fuktskader, råte og soppvekst i underliggende konstruksjoner, og vil kunne gi behov for omfattende utbedringer.

ANBEFALT TILTAK

Membran og tettesjikt bør nærmere undersøkes av fagkyndig, utbedring eller utskifting anbefales gjennomført på sikt for å hindre videre skadeutvikling.

### Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



### Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2000.
Fordeler stokk varmt og kaldt vann plassert i vegg entre, med drens avløp.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikhold.

### Bad – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Eget ventilasjons anlegg med noe gjenvinning, plassert på loft.
Avtrekk bad via ventilasjons anlegg og kanal til tak.
Til luft via spalte under dørblad.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, men ventilasjons anlegget må bytte filter og rengjøres i samarbeide med leverandørens anvisninger.

### Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det ble ikke registret fuktskader på innredning / servant skap.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

**Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone** TG1 – Svake avvik

VURDERING

Enebolig har ikke rør anlegg mot yttervegg.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

**Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner** TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er boret hull i tilstøtende vegger til bad, fra soverom.
Det ble søkt etter fukt i vegg konstruksjon og på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

**Bad – Dokumentasjon for våtrom** TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, boligen selges som et dødsbo.

ANBEFALT TILTAK

Det må søkes etter dokumenter i boligmappa eller hos forrige eier.

**Tekniskrom – Overflater – vegger og himling** TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

**Tekniskrom – Overflater – gulv** TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

TG2 grunnet bom i flere gulv fliser.
TG2 grunnet svakt fall til sluk og svakt fall fra sluk til terskel, 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.

ÅRSAK

Grunnet bom i flere gulv fliser.
Grunnet svakt fall til sluk og svakt fall fra sluk til terskel, 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.

RISIKO

Svakt fall til sluk.
Svakt fall fra sluk til terskel 10 mm, mot anbefalt 25 mm, kan føre til at vann blir liggende på gulvet over tid. Dette øker risikoen for fuktbelastning, vannopphopning og skadeutvikling ved fuger og overganger.

KONSEKVENS

Forholdet kan medføre økt slitasje og fuktpåvirkning i overflaten, som igjen kan redusere levetid på gulvfliser, fuger og eventuelt membran. Det kan etter hvert kreve utbedring for å hindre videre skade eller fuktgjennomtrenging.

**Tekniskrom – Overflater – gulv (forts.)**

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å følge opp forholdet med regelmessig kontroll av overflater og fuger, sørge for godt renhold og vurdering av utbedring av fallforhold ved rehabilitering eller ved tegn til skader innen rimelig tid.

**Tekniskrom – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer** TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Membranen er fra 2000.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk, under dusjkabinett.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom, pga kjøkken og kjølerom.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Dokumentasjon ikke fremlagt vedrørende utførelse eller material valg.

ÅRSAK

Alder / slitasje membran, fra 2000.

RISIKO

Eldre og slitt membran kan over tid miste sin vanntetthet, noe som øker risikoen for lekkasjer gjennom gulv eller vegger til tilstøtende bygningsdeler.

**Tekniskrom – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer (forts.)**

KONSEKVENS

Dette kan føre til omfattende fuktskader, råte og soppvekst i underliggende konstruksjoner, og vil kunne gi behov for omfattende utbedringer.

ANBEFALT TILTAK

Membran og tettesjikt bør nærmere undersøkes av fagkyndig, utbedring eller utskifting anbefales gjennomført på sikt for å hindre videre skadeutvikling.

### Tekniskrom – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



### Tekniskrom – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021.
Fordeler stokk varmt og kaldt vann plassert i teknisk rom.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

### Tekniskrom – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Eget ventilasjons anlegg med noe gjenvinning, plassert på loft.
Avtrekk bad via ventilasjons anlegg og kanal til tak.
Til luft via spalte under dørblad.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, men ventilasjons anlegget må bytte filter og rengjøres i samarbeide med leverandørens anvisninger.

### Tekniskrom – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det ble ikke registret fuktskader på innredning / servant skap.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

**Tekniskrom – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone** TG1 – Svake avvik

VURDERING

Enebolig har ikke rør anlegg mot yttervegg.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

**Tekniskrom – Kontroll i tilliggende konstruksjoner** TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til teknisk, grunnet kjøkken og kjølerom.
Det ble søkt etter fukt i vegg konstruksjon og på tilgjengelig overflater,
uten at det ble indikert fuktforskjeller.

**Tekniskrom – Dokumentasjon for våtrom** TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, boligen selges som et dødsbo.

ANBEFALT TILTAK

et må søkes etter dokumenter i boligmappa eller hos forrige eier.

DEL 8

## 8. Kjøkken

**Seksjonsnotat – Kjøkken**

Kjøkken innredning fra 2000, med profilerte fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

**Kjøkken** TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vanninstallasjonen er fra 2000.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er påvist symptomer på fukt merker i benkeskap og benkeplate.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å montert automatisk vannstopper for i benkeskap.
Dokumentasjon ikke fremvist, grunnet dødsbo.

### 9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 10

## 10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

**Seksjonsnotater**

Øvrige rom fremstår vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulvskjevhet 1 etasje, målt med laser til 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.
Gulvskjevhet 2 etasje, målt med laser til 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.
Gulvskjevhet 3 etasje, målt med laser til 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.

### 11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Ingen registreringer.

DEL 12

## 12. Loft (innredet loftetasjerom)

**Seksjonsnotater**

Loft kan brukes til lagring, adkomst via tak luker m/stige i soverom.
Det er kaldt loft og med lufting.

### 13. Krypkjeller

Ingen registreringer.

### 14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 15

## 15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

**Seksjonsnotat – Peis stue**

Element pipe fra 200, enkelt pipeløp. Fra 1 etasje til over tak.
Peisovn i stue.

Feier rapport ikke fremlagt.

**Peis stue** TG1 – Svake avvik

VURDERING

Element pipe og murt peis med stål innsats.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å vurdere nærmere kontroll av pipens tilstand og eventuelt foreta nødvendig oppgradering eller vedlikehold, med utgangspunkt i Feier rapportens anmerkninger.

DEL 16

## 16. Ventilasjon generelt

**Seksjonsnotater**

Mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og teknisk, via vifte på loft, muligens med gjenvinning.
Kjøkken ventilator kanal til yttervegg.
Øvrige rom tilluft fra ventilasjons anlegg via tak ventiler
Ventilasjons aggregat er ikke sjekket eller kontrollert.

**1. Ventilasjon** TG1 – Svake avvik

VURDERING

Ventilasjonsanlegget fra 2000.
Det var sist inspisert i ukjent.
Det var rengjort i ukjent.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, men ventilasjons anlegget må bytte filter og rengjøres i samarbeide
med leverandørens anvisninger.

DEL 17

## 17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

**Seksjonsnotater**

Utvendig anlegg fra 2000.
Røranlegg i rekkehus fra 2000.
Bad med gulv montert toalett, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Teknisk med skyllekum, bereder og brannslange.
Fordeler stokk vann teknisk.

Dokumentasjon ikke fremvist, ligger muligens i boligmappa.

### 1. VVS

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2000.
Hoved stoppekranen er lokalisert og funksjons testet.
Materiale, sammenkoblings punkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblings punkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, men VVS anlegget må kontrolleres og vedlikeholdes.

DEL 18

# 18. Yttervegg

**Seksjonsnotater**

Ytterveggene er oppført med i bindingsverk og kledd med stående trekledning fra 2000.
Konstruksjonen er utført etter byggeskikk og forskrifter som gjaldt på oppførings tidspunktet.

Kledningen fremstår generelt som godt vedlikeholdt.
Det er montert musebånd / klosser bak utforings lektene, noe som bidrar til å begrense adkomst for skadedyr samtidig
som lufting av kledningen ivaretas.

Det er registrert enkelte oppsprukne kledningsbord på værutsatte fasader.
Forholdet vurderes som normalt alders- og vær relatert og representerer et ordinært vedlikeholdsbehov.

## 1. Registrering

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikeholds behov

DEL 19

## 19. Vinduer og ytterdører

**Seksjonsnotater**

Vinduer og terrasse dør med 2 lags isolerglass i trekarm og beslag, fra 2000.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra 2000.

**1. Registrering** TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikeholds behov.

DEL 20

## 20. Yttertak

**Seksjonsnotater**

Valmet tak utført av takbjelker / åser, Visuelt undersøkt fra bakkenivå og loft.
Konstruksjonen fremstår stabil og det ble ikke avdekket noe nedbøyning relatert til alder.
Undertaket er fra 2000.

Taket er tekket med betong takstein, fra 2000.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert stål, fra 2000.
Det anses ikke som sikkerhets forsvarlig å inspisere skorstein.
Høyden på pipe over tak ble undersøkt fra bakkenivå.

**1. Registrering** TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.
Krav til snøfanger trer i kraft ved takvinkel på 30 grader eller over.

ANBEFALT TILTAK

Taktekkingens tilstand bør følges opp med jevnlig kontroll, og det anbefales å planlegge for vedlikehold og eventuelt utskifting , spesielt om den nærmer seg eller har passert anbefalt alders terskel innen rimelig tid.

### 21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 22

## 22. Terrasser og platting på terreng

**Seksjonsnotat – Markterrasse**

Mark terrasse 14,0 m2, nord vendt, med impregnert tre bor, adkomst fra stue.
Flerw sol plasser med skifer stein.

**Markterrasse** TG1 – Svake avvik

VURDERING

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

DEL 23

## 23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

**Seksjonsnotater**

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon og grunnforholdene er ikke dokumentert.
Boligen er fundamentert som plate på mark, på fast masse / fjell.
Det er en noen synlig riss / sprekk i grunnmur, kalles svinn sprekker.

**1. Registrering** TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.
Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.
Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.
Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

DEL 24

## 24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

**Garasje**

| | |
|---|---|
| Type bygg | **Garasje** |
| Byggeår | — |

**Arealmåling – Garasje**

| ETASJE / NIVÅ | BRA-i | BRA-e | BRA-b | SUM BRA | KOMMENTAR |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sum Garasje** | **0 m²** | **0 m²** | **0 m²** | **0 m²** | |

**Seksjonsnotat – Garasje**

Dobbel garasje fra 2000, 34,0 m2.
Betong gulv og mur / betong vegger og bindingsverks vegger med stående tre panel.
Walmet tak, tekket med betong takstein,
Garasje plassert inn mot terreng

**Garasje** TG1 – Svake avvik

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold

### 25. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

### 26. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

DEL 27

## 27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

**Seksjonsnotater**

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig noe fall, og tilfredsstiller anbefalt fall bort fra grunnmuren.
Terrenget mangler nødvendig fall bort fra bygningen på deler av vest fasaden.

**1. Registrering** TG1 – Svake avvik

VURDERING

Blomster bed murer har noe skjevheter, bør rettes.

ANBEFALT TILTAK

Tiltak som anbefales er å ledde takvann bort fra bolig.

### 28. Elektrisk anlegg

**Observasjoner**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet:
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ukjent.
Resultatet var tilfredsstillende, ukjent.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden, ukjent
Det elektriske anlegget ble installert 2021.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter / elektrisk utstyr.

**Framlagt dokumentasjon**

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

**Avvik**

Noen avvik registrert.
Montering og koblinger til sot belysning på loft, er antagelig ikke iht. el forskriftene.
Tilkobling bereder må utbedres.

**Anbefalt tiltak**

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

### 29. Brannteknikske forhold

Ingen observasjoner registrert.

### 30. Lyd- og støyforhold

Ingen observasjoner registrert.

### 31. Innvendige trapper

Ingen observasjoner registrert.

### 32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ingen observasjoner registrert.

### 33. Radon

**Observasjoner**

Eiendommen ligger i et område som i følge NVEs radonaktsomhetskart er vurdert å ha moderate til lave forekomster av radon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført radon måling.

**Anbefalt tiltak**

Det anbefales å gjennomføre radon måling i fyringssesongen for å dokumentere radon nivået og eventuelt avdekke behov for tiltak.

### 34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Ingen observasjoner registrert.

DEL 35

## 35. Oppsummering / konklusjon

**TG2 – Vesentlige avvik**

Antall punkter: 4

**1. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv**
Avvik: Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
Konsekvens: Dette kan gi økt slitasje på gulvflater og fuger, samt økt sannsynlighet for fuktinntrenging og behov for utbedring av tettesjiktet.
Anbefalt tiltak: Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll og godt vedlikehold av fuger og overganger. Vurder utbedring av fallforholdet ved fremtidig rehabilitering eller dersom symptomer på fuktskader oppstår innen rimelig tid.

**2. Tekniskrom – Overflater – gulv – Overflater – gulv**
Avvik: TG2 grunnet bom i flere gulv fliser.
TG2 grunnet svakt fall til sluk og svakt fall fra sluk til terskel, 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.
Konsekvens: Forholdet kan medføre økt slitasje og fuktpåvirkning i overflaten, som igjen kan redusere levetid på gulvfliser, fuger og eventuelt membran. Det kan etter hvert kreve utbedring for å hindre videre skade eller fuktgjennomtrenging.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge opp forholdet med regelmessig kontroll av overflater og fuger, sørge for godt renhold og vurdering av utbedring av fallforhold ved rehabilitering eller ved tegn til skader innen rimelig tid.

**3. Tekniskrom – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer**
Avvik: Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Membranen er fra 2000.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk, under dusjkabinett.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom, pga kjøkken og kjølerom.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Dokumentasjon ikke fremlagt vedrørende utførelse eller material valg.
Konsekvens: Dette kan føre til omfattende fuktskader, råte og soppvekst i underliggende konstruksjoner, og vil kunne gi behov for omfattende utbedringer.
Anbefalt tiltak: Membran og tettesjikt bør nærmere undersøkes av fagkyndig, utbedring eller utskifting anbefales
gjennomført på sikt for å hindre videre skadeutvikling.

**4. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer**

Avvik: Plast sluk 2 stk. sjekket for membran og klemring.
Membranen er fra 2000.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk, under dusjkabinett.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom, fra soverom.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Dokumentasjon ikke fremlagt vedrørende utførelse eller material valg.
Konsekvens: Dette kan føre til omfattende fuktskader, råte og soppvekst i underliggende konstruksjoner, og vil kunne gi behov for omfattende utbedringer.
Anbefalt tiltak: Membran og tettesjikt bør nærmere undersøkes av fagkyndig, utbedring eller utskifting anbefales
gjennomført på sikt for å hindre videre skadeutvikling.

**Signatur og dato**

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | **25.08.2026** |
| Rapportdato | **27.08.2026** |
| Takstmann | **Are Viggen** |
| Tittel | **Byggmester & takstmann** |

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Fridtjof Buvarp | 9578-5999-4-1218838 | 2026-08-28 19:16:58 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
28. aug. 2026

Oppdragsnummer
45-0120/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Lille Årosstubben 29, 3474 ÅROS

**Meglerfirma**
Nordvik Sandvika

**Selgere**
Fridtjof Buvarp, Katrine Buvarp Yttrehus, Solveig Buvarp Nyborg

**Fullmektige**
Fridtjof Buvarp for Katrine Buvarp Yttrehus, Solveig Buvarp Nyborg

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. mai 2014

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Egil Dag Buvarp

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: Vet ikke
Forsikret i: If Skadeforsikring

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Salg fra dødsbo, finner ikke papirer på utførelse av skifte til nye takspotter i oppholdsrom. Dette ble gjort av en elektriker.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

---

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

---

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Nei

---

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

---

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

---

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

---

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

---

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

---

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

---

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

---

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

---

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Ja

**Beskriv:** Ventilasjonsanlegg har ikke vært i drift siden beboer flyttet inn i 2014. Vet ikke hva som ikke fungerer.

---

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Nei

---

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport 27.8.2026 utført av takstmann A. Viggen byggmester & takstmann

---

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

---

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

---

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

---

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

---

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 45-0120/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Fridtjof Buvarp** | **2026-08-28** |

Identifikasjon

Fridtjof Buvarp

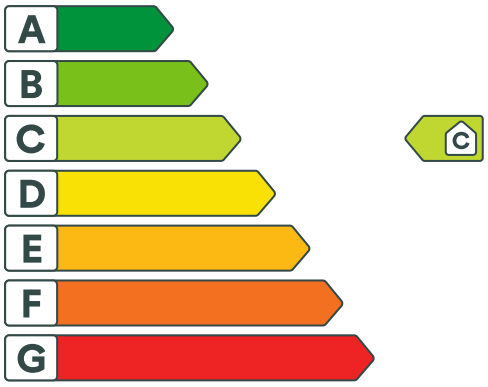
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Lille Årosstubben 29, 3474 ÅROS** | |
| Dato for energimerking<br>**31.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-341870** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**18408112** |
| Gårdsnummer<br>**251** | Bruksnummer<br>**478** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2000** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**96,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**96,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **162,96** |

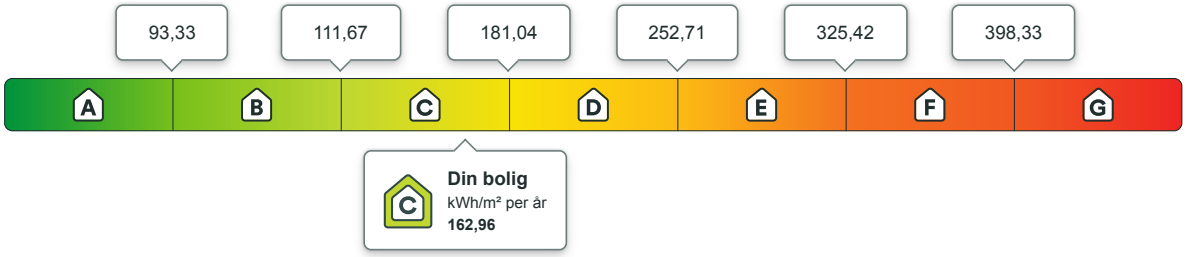
# Lille Årosstubben 29, 3474 ÅROS

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **18 362,28** | **178,69** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no




# Lille Årosstubben 29, 3474 ÅROS

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




# Lille Årosstubben 29, 3474 ÅROS



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Asker kommune

# Ledningskart

Eiendom: 251/478
Adresse: Lille Årosstubben 29
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

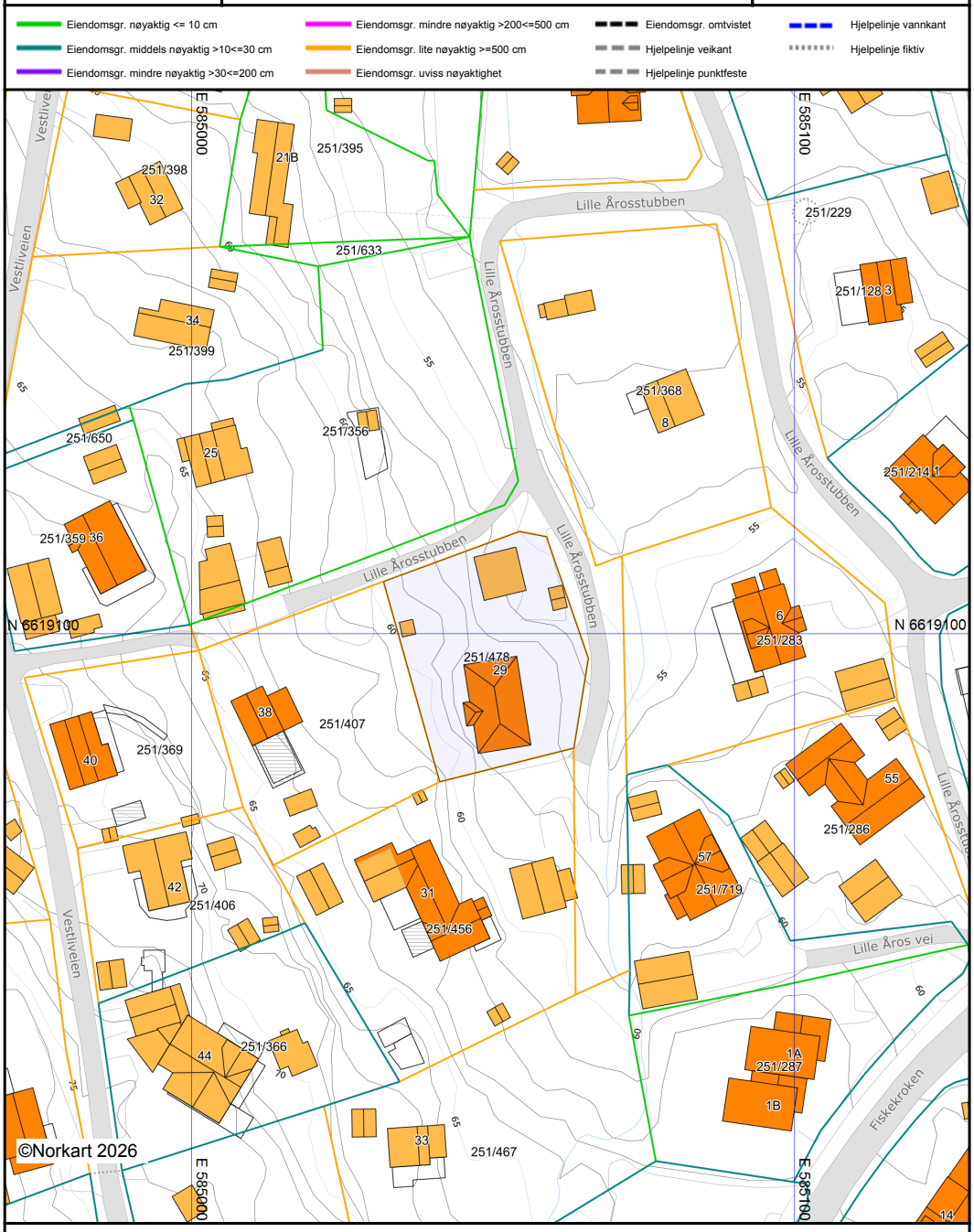
Asker kommune

# Grunnkart

Eiendom: 251/478
Adresse: Lille Årosstubben 29
Dato: 20.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

Asker kommune

# Ledningskart

Eiendom: 251/478
Adresse: Lille Årosstubben 29
Dato: 20.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

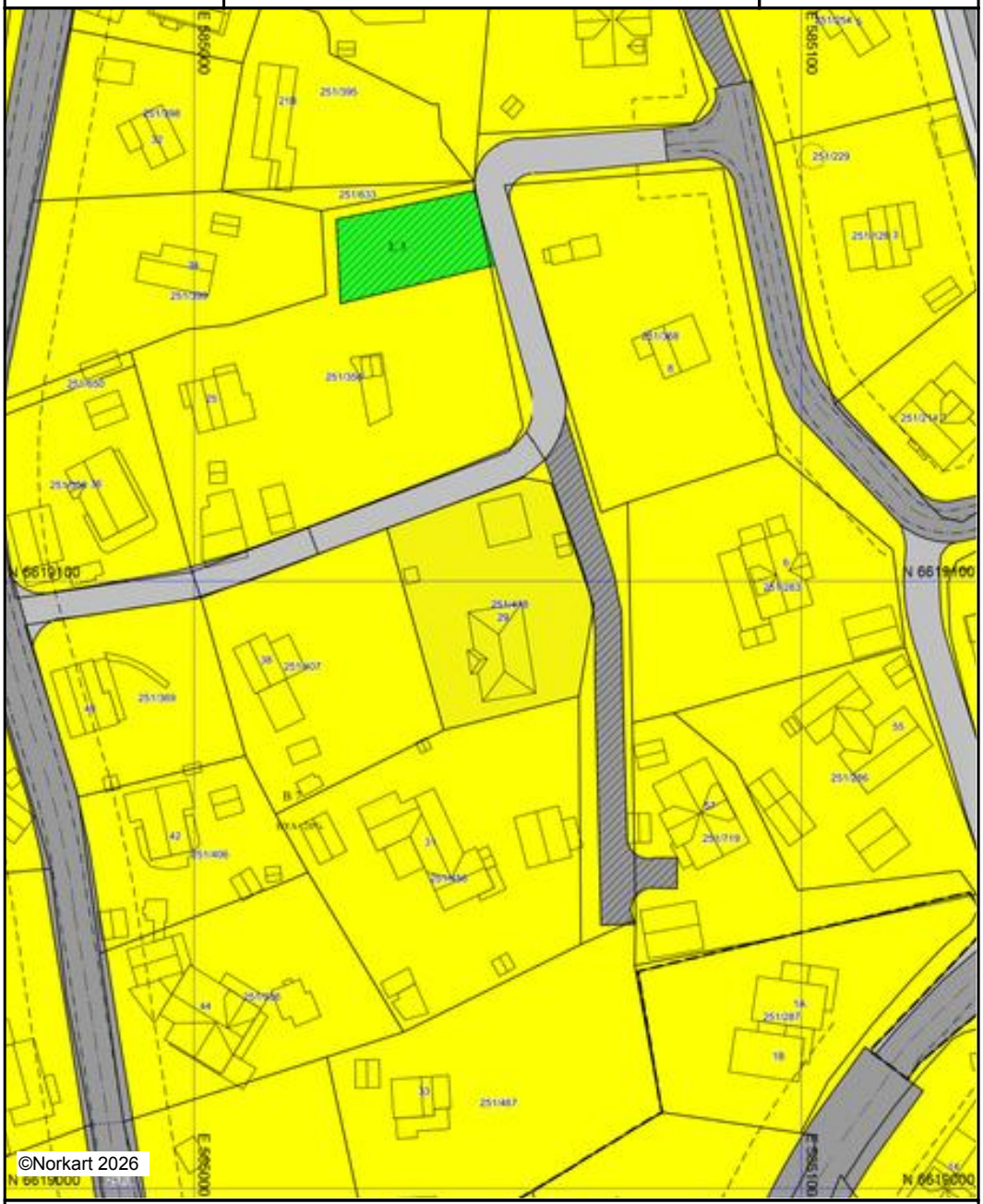
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 251/478
Adresse: Lille Årosstubben 29
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

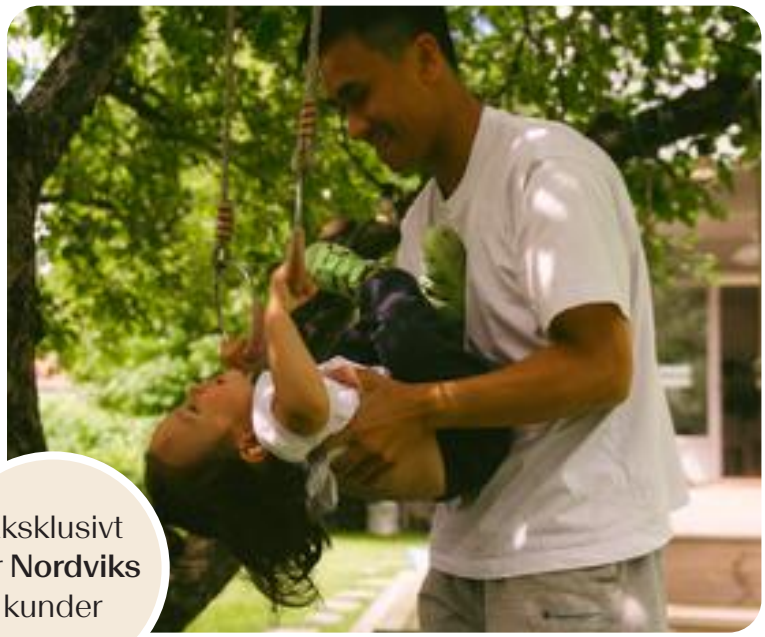
*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Fare sonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift plantilbehør

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0120/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lille Årosstubben 29 3474 ÅROS
Matrikkel: Gnr 251, bnr 478 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638