

Tivoliåsen 46A

4 soverom | 204 kvm | Enebolig



Velkommen til

Tivoliåsen 46A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
58	Vedlegg
65	Andre vedlegg
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Lækker funkis fra 2020 m/ fantastisk fjordutsikt - Solrike
uteplasser og takterrasse - 4 sov og 2 bad - Dobbelgarasje

Prisantydning	11 700 000,-
Omkostninger	293 590,-
Totalpris	11 993 590,-
BRA-i	204 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2020
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Velkommen til Tivoliåsen 46A - En moderne og innholdsrik enebolig fra 2020. Dette er en meget flott enebolig med 4 gode soverom, 2 bad, separat vaskerom, badstue, to stuer og en takterrasse med en helt unik utsikt mot Oslofjorden. Boligen ligger i et nyere boligfelt i Åros i Asker og med trygg vei til Frydenlund barneskole er dette en svært familievennlig bolig.

Verdt å merke seg:

Nyere enebolig fra 2020

Flere solrike uteplasser i tillegg til takterrassen

Fantastisk fjordutsikt

Sol fra morgen til kveld

Dobbelgarasje med elbil-lader og lagringsmuligheter

God takhøyde på opptil 2,70 meter

To lekke bad og egen badstue

Separat vaskerom

Gjennomgående én-stavs parkett

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Flytt rett inn -standard!

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 93 kvm



2. Etasje
BRA-i: 120 kvm
Total BRA: 120 kvm





















Dette soverommet ligger innenfor stuen og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeskap.



Det er to soverom i denne etasjen. Dette er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, skrivebord i tillegg til at dette rommet har en stor garderobeløsning med skyvedører.

I tilknytning til soverommet er det et eget bad som er innredet med dusj med innfellbare dører, servant i skuffeinneordning og vegghengt toalett.









Badet i denne etasjen er delikat innredet med to servanter i hver sin skuffeinnredning, dusjnisje, vegghengt toalett og tilgang til badstue.





Praktisk walkinggarderobe i tilknytning til soverommet og badet. Her er alt lagt til rette for en god start på dagen!



Vaskerommet er flott og praktisk innredet. Her er det god plass i skuffer og skap til oppbevaring - i tillegg til at det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Her er det godt med plass for sortering og bretteing av tøy etter vask.

Det andre soverommet i denne etasjen passer godt som barnerom, ungdomsrom eller kanskje gjesterom hvis man har behov for det.









Tivoliåsen ligger i et nyere boligfelt i Åros i Asker. Her er det supert for barna å vokse opp blandt venner i nabolaget.



Det er opparbeidet flere lekeplasser i området. Denne plassen er inngjerdet og har både grillhytte og sitteplasser som innbyr til sosiale sammenkomster for nabolaget.



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0069/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tivoliåsen 46A, 3474 ÅROS
Gnr 250, bnr 570 i Asker kommune

Selgere
Petter Tjønnøy Hagevik
Sara-Elisabeth Weseth

Kjøpesum og omkostninger
11 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
292 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

293 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
313 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

11 993 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 013 290,- (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
2020

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 204 kvm

BRA-e: 41 kvm
Totalt BRA: 245 kvm
TBA: 207 kvm

Beskrivelse:

BOLIG

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. TV stue, bad, vaskerom, entre, gang m/trapp, garderobe, omkleddingsrom og 2 soverom.
BRA-e: 9 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 134 kvm. Markterrasse.

2. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Kjøkken, spisestue, stue, bad, teknisk, gang, trapp og 2 soverom. Utvendig trapp til tak.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 18 kvm. Balkong.
TBA: 12 kvm. Balkong.

3. etasje:
TBA: 43 kvm. Takterrasse.

PARKERING

1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Dobbelgarasje.
Total BRA: 32 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmåling
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk. Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal
BRA-e: Eksternt bruksareal
BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Innhold

Enebolig fra 2020 over 2.etasjer med følgende:

1.etasje: TVstue, bad, vaskerom, entre, gang m/trapp, garderobe, omkleddningsrom og 2 soverom.

2.etasje: Kjøkken, spisestue, stue, bad, teknisk, gang, trapp og 2 soverom.

Utvendig trapp til takterrasse med fantastisk utsikt.

Det er integrert dobbeltgarasje i boligen.

Standard

Rom for rom

- 1.ETASJE - ENTRÉ

Romslig og innbydende entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. I entreen er det tilgang til eget garderobesrom med praktisk plass til det meste av yttertøy og sko. Dette skaper et svært ryddig førsteinntrykk av boligen. Fra entreen kommer man videre til et av boligens soverom og TV-stuen.

TV-STUE

Hyggelig og fleksibelt oppholdsrom som egner seg godt som TV-stue eller ekstra stue. Parkett på gulv og lyse, malte flater gir et moderne uttrykk. Herfra er det utgang til markterrassen. Fra TV stuen kommer man videre til en stor walkinggarderobe som igjen fører videre til hovedsoverommet.

TO SOVEROM

I denne etasjen er det to gode soverom med parkett og malte flater. Det største soverommet ligger innenfor en stor og praktisk walkinggarderobe og har tilgang til stort bad med badstue. Her er alt lagt til rette for en god start på dagen. Fra hovedsoverommet er det også utgang til markterrassen. Det andre soverommet i denne etasjen er noe mindre. Det ligger rett frem innenfor entreen. Passer godt som gjesterom eller hjemmekontor hvis man ikke har behov for alle fire soverommene i hverdagen.

BAD/BADSTUE

Delikat flislagt bad med behagelige varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med to servantskap med gode oppbevaringsmuligheter, servanter med armatur, dusjhjørne og vegghengt toalett. Funksjonell planløsning og tidsriktige materialvalg. Fra badet er det tilgang til husets badstue.

VASKEROM

Eget vaskerom i 1. etasje med flislagt gulv og varme. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt nedfelt vask. Praktisk og funksjonelt med god ventilasjon.

- 2.ETASJE - , STUE

Lys og romslig hovedstue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og sosialt samvær. Peisovn skaper ekstra lun stemning.

KJØKKEN MED SPISESTUE

Stilrent og moderne kjøkken med god plass til både matlaging og sosiale sammenkomster. Romslig kjøkkenøy gir ekstra arbeidsflate og fungerer som et naturlig samlingspunkt. Innredning med slette fronter og rikelig skapplass kombinert med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin samt kjø- og frysenskap. Praktiske løsninger som komfyrvakt og lekkasjestopper er installert. Naturlig plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet gjør dette til boligens sosiale hjerte.

TO SOVEROM

Boligen har to soverom i boligens øverste etasje. Det ene soverommet ligger innenfor stuen og er av god størrelse og har god plass til møblering med dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det andre soverommet ligger innenfor kjøkkenet og har også god plass til møblering med dobbeltseng og nattbord. Dette rommet har godt med garderobeplass bak skyvedører av speil.

BAD

Her finner du flislagte flater, varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er utstyrt med servantskap, servant, speil med stikkontakt, dusjhjørne med innfellbare glassdører samt vegghengt toalett. Et stilrent og praktisk badesrom med god komfort.

Parkering

Boligen har stor integrert dobbel garasje med elektriske porter og elbillader. Her er det muligheter for å gå videre inn til boligen etter parkering. Ellers godt med biloppstillingsplasser på tomten.

Modernisering og påkostninger

Nåværende eier har gjort flere oppgraderinger de siste årene:

- Lagt asfalt og kantstein sommer i 2023
- Bygget stor markterrasse på bakkeplan i 2025
- Nye fliser i gangen i 2016
- Ny parkett i 1. etasje i 2026
- Huset ble nymalt i 2023

Sammendrag selgers egenerklæring

Sammendrag fra selgers egenerklæring:

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er byttet membran og fliser på teknisk rom, som var en forsikringssak. Arbeidet er utført av selger som er faglært.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er byttet membran og fliser på teknisk rom, som var en forsikringssak. Arbeidet er utført av selger som er faglært.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bergerud elektro la varmekabler i asfalt i 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Etterarbeidet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Buskerud elektro.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny platting på bakkeplan. Utført av selger som er faglært.

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

Ja

Beskriv: Det er byttet membran og fliser på teknisk rom, som var en forsikringssak. All parkett i 1. etasje er nytt da utekranen sprakk i vinter, forsikringssak. Nye fliser i gangen. Platting ute på bakkeplan ble satt opp i 2024. Vi har lagt ny asfalt med varmekabler. Det dukket opp litt vann fra en spott i stua i 2. etasje etter uværet «Hans» i 2023. Dette var kortvarig og vi har hatt full sjekk på konstruksjonen av tak etc. i ettertid gjennom forsikringsselskapet. Det ble gjort søk etter lekkasje og ingen tegn til noen avvik. Dette har selger egen rapport på.

Bygningssakkyndig

Are Viggan

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:

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell. Gulv markplate, støpt betong med radonduk.

Yttervegger 1 - 2 etasje bindingsverk med stående panel.

Etasjeskiller i tre bjelkelag.

Flatt tak takkonstruksjon / kompakt tak, av takstoler, taktro / undertak og tekking med Sarnafil eller tilsv.

Stålpipen fra 2 etasje til over tak. Pipehatt og luftekanal gjennomføringer i stål.

Takrenner, innvendige nedløp og beslag i stål.

Bygningsdeler som har fått TG2:

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG2 grunnet manglende barnesikring mellom trinn i trapp til takterrasse, over 100 mm.

og manglende rekkverk / håndlist 2 sider.

Avviket må utbedres for å sikre god og trygg bruk av trapp.

10.2.2 Vaskerom 1 etasje Overflate gulv

TG2 grunnet svakt fall til sluk og svakt fall fra terskel til sluk 15 mm, under referanse nivå 25 mm.

Avviket bør sikt utbedres, når vaskerom oppgraderes.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Ingen

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

B - oransje

Se fullstendig energiattest fra 2025 som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- etasje: Varmekabler i alle rom
- etasje: Varmekabler på bad og i teknisk rom, varmemefolie i øvrige rom. Peisovn i stue.

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. 17 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 799,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp samt feiing.

For 2025 fordelte kommunale avgifter seg som følger:

- Renovasjon kr 5746
- Vann kr 6196
- Avløp kr 6502
- Feiing kr 355

Det er installert vannmåler i boligen. Vann og avløp etter eget forbruk.

Opgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. 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 kr 18 799 pr 2025
- Strøm ca kr 22 000/år
- Forsikring ca kr 7500/år
- Ved kr 5000/år
- Altibox kr 1500/mnd
- Sector Alarm kr 600/mnd

m.m.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 428 436,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 9 713 744,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring

If Skadeforsikring

Polisenr: 8506549

TV/Internett/Bredbånd

Altibox - kr 1500/mnd

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 856 kvm (Eiertomt)

Meget solrik og pent opparbeidet tomt på 856 kvm. Her er det asfaltert innkjøring og gårdsplass (ny asfalt og kantstein i 2023), flat og oversiktlig plen med hekk i grensen mot nabo samt stor markterrasse med glassrekkverk.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til en svært attraktiv og familievennlig beliggenhet på Åros – solrikt plassert med nydelig utsikt mot Oslo og fjorden. Her kan du nyte optimale solforhold fra tidlig morgen til sen kveld i rolige og idylliske omgivelser. Eiendommen ligger fint til internt i det populære og nyere boligområdet Tivoliåsen, som byr på et trygt og godt bomiljø.

For barnefamilier er beliggenheten ideell, med kort gangavstand til både Frydenlund barneskole og barnehage. Skolen har en flott plassering med nærhet til både sjøen og skogen, samt rikelige uteområder som gir gode oppvekstvilkår.

Området byr på et rikt utvalg av flotte tur- og fritidsmuligheter. Du har enkel tilgang til kyststiene mot både Sætre og Slemmestad, samt preparerte tur- og skiløyper i Årosmarka. Sommerstid frister flere fine badestrender langs fjorden, og for båtinteresserte finnes båthavn ved Lagahølet. Åroselva er dessuten kjent for godt fiske etter laks og ørret.

Nærområdet har også et aktivt idrettsmiljø gjennom NÅIF, med et bredt tilbud til både barn og voksne. Kun ca. 10 minutter unna ligger Røykenbadet – et imponerende folkehelseanlegg på hele 9000 kvm med bad, treningssenter, klatreanlegg, kafé og helsebygg.

Åros sentrum tilbyr alt du trenger i hverdagen, med blant annet dagligvarebutikk, lege, tannlege, frisør, kafé og hyggelig pub. I tillegg finner du den populære gårdsbutikken Bryggerhuset i området. Gode kollektivforbindelser med buss til både Oslo og Drammen gjør pendlingen enkel, og med ca. 25 minutters kjøretid til både Asker og Drammen ligger alt til rette for en smidig hverdag.

Skoler og barnehager

Boligen sogner til Frydenlund barneskole og Sætre ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg enebolig datert 08.05.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig 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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler hjemmelshaver.

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei (tinglyst rettighet om adkomst).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Gjeldende kommuneplan ID 20200100 - Kommuneplan for Asker 2023-2035
Ikrafttredelse 13.06.2023

Gjeldende reguleringsplan ID 062762759009 - Tivoliåsen og Årosfjellet
Ikrafttredelse 16.06.1994
Gjelder Kjørevei og Boliger

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:

3203/250/570:
05.08.1959 - Dokumentnr: 402242 - Best. om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:3203 Gnr:250 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2011 - Dokumentnr: 839654 - Jordskifte
Sak nr.: 0600-2009-0024 Aaros store
Overført fra: Knr:3203 Gnr:250 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2017 - Dokumentnr: 1409094 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:250 Bnr:333
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298

17.09.2018 - Dokumentnr: 1277214 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:250 Bnr:333

04.07.2019 - Dokumentnr: 774085 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:250 Bnr:333
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

04.07.2019 - Dokumentnr: 774085 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:250 Bnr:333

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

15.12.2017 - Dokumentnr: 1409076 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:250 Bnr:333

01.01.2020 - Dokumentnr: 92098 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0627 Gnr:50 Bnr:570

01.01.2024 - Dokumentnr: 184006 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:250 Bnr:570

15.12.2017 - Dokumentnr: 1409094 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:250 Bnr:333

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298

09.04.2019 - Dokumentnr: 419550 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:250 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:250 Bnr:593

Gjelder denne registerenheten med flere

Denne erklæringen gjelder: "Gnr 50 bnr 570 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei fra Astrid Skares vei over gnr 50 bnr 1 (Elgråkket) frem til sin eiendom som vist i kart".

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

Overtagelse skjer etter avtale med selger.

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

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-dekkingen 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 budforhøvelser 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 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 kontakinformasjon, 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 deknings salg 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

Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Hus kr. 9 900,-

Markedspakke med salgsoppgaver + gratis

veiledningstime med stylist kr. 25 900,-

Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 15 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. – Alle

privatvisninger gratis kr. 3 000,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8

MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Utlegg foto – Interiør og fasade ca. 5000,- (Sender egen faktura) kr. 0,-

Utlegg tilstandsrapport ca. 12 500,- (Sender egen faktura) kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 142 500,- 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 9. juni 2026

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).

Tivoliåsen 46A

Nabolaget Åros - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 230 elever, 17 klasser	9 min	0.8 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	10 min	5.8 km
Røyken videregående skole 820 elever	14 min	9.8 km
Frogno videregående skole 426 elever	22 min	17.2 km

Offentlig transport

Åros samfunnshus Linje 250, 250N, 255E, 261	15 min	1.3 km
Røyken stasjon Linje L1	14 min	11.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min	

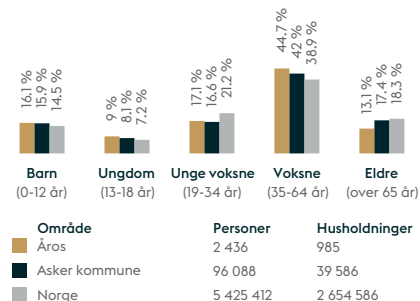
Barnehager

Espira Årosfjellet barnehage (...) 66 barn	8 min	0.7 km
Spiren barnehage (1-5 år) 29 barn	14 min	1.2 km
Nedre Høvik Fus barnehage (1-5...) 48 barn	7 min	5.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Åros	17 min	
Coop Extra Sætre	6 min	

Aldersfordeling



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	9 min
Frydenlund flerbrukshall	15 min
Trento Hurum/Røyken	11 min
Røykenbadet (treningssenter)	13 min

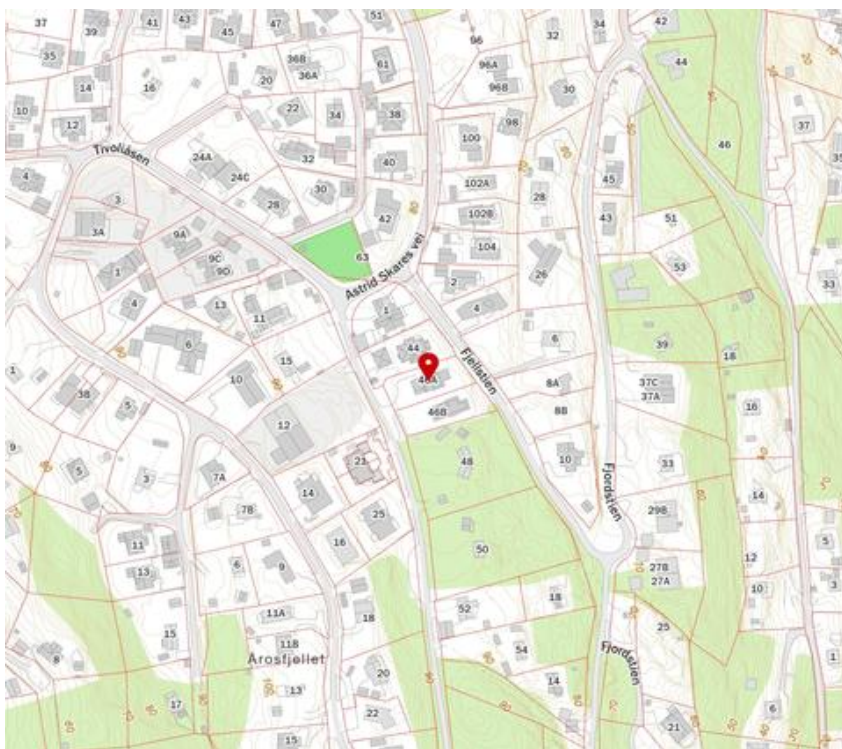
«Fargerik bygd med god takhøyde»

— 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Tivoliåsen 46A
3474 Åros



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
26	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 29.05.2026

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:250, Bnr: 570
Hjemmelshaver:	Sara Elisabeth Wesseth og Petter Tjønnøy Hagevik
Tomt:	857 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig / privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ja
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2020
Fnr:	

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.05.2026
Forutsetninger (hindringer):	Sol.
Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Sandvika
Tilstede under befaringen:	Petter Tjønnøy Hagevik
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomt 857 m2, flatt / skrående, opparbeidet med plen og noe busker.
Gårdsplass asfalt og kantstein av Granitt.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell. Gulv markplate, støpt betong med radon duk.
Yttervegger 1 - 2 etasje bindingsverk med stående panel.
Etsjeskiller i tre bjelkelag.
Flatt tak takkonstruksjon / kompakt tak, av takstoler, taktro / undertak og tekking med Sarnafil eller tilsv.
Stål pipe fra 2 etasje til over tak. Pipehatt og lufter kanal gjennomføringer i stål.
Takrenner, innvendige nedløp og beslag i stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje beregnet utfra alder.

ANNET:

Enebolig med dobbel carport, 1 utvendige boder. Byggeår 2020.
Adkomst via kommunal og privat vei.

Sentralt beliggende i Åros i Asker kom., med gangavstand til buss.
Korte avstander til barnehager, skoler og forretninger.

Oppvarming,

1 etasje, varmekabel i alle rom.
2 etasje, varmekable bad og teknisk, øvrige rom varmekable, samt peisovn i stue.
Varmtvannsbereider teknisk.

Ventilasjon, balansert ventilasjonsaggregat, plassert i teknisk, avtrekk alle bad og hovedkjøkken, via kanal til yttervegg.
Kjøkkenventilator via kanal til yttervegg. Øvrige rom til luft fra vegg og takventiler.

Teknisk, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema ikke fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv 1 etasje, fliser bad, vaskerom og entre øvrige rom parkett, samt betong garderobe
Gulv 2 etasje, fliser bad og teknisk øvrige rom parkett.

Vegg 1 etasje, fliser bad, øvrige rom malte flater.
Vegg 2 etasje, fliser bad, øvrige rom malte flater.

Tak 1 etasje, malte flater.
Tak 2 etasje, malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Etasje 1	84			
Etasje 2	120			
Mark terrasse				48
Balkong				18
Balkong				12
Utvendig bod		9		
SUM BYGNING	204	9		78
SUM BRA	213			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Dobbel garasje		32		
SUM BYGNING		32		
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

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

1 etasje: Tv stue, bad, vaskerom, entre, gang m/trapp, garderobe, omkleddingsrom og 2 soverom.

2 etasje: kjøkken, spisestue, stue, bad, teknisk, gang, trapp og 2 soverom, samt utvendig trapp til tak.

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-e:

Utvendig bod 9,0 m2.
Dobbel garasje.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

02/06/2026



Are Viggen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon og grunnforholdene er ikke dokumentert.

Det antas at boligen er fundamentert på fast masse / fjell.

Det er en små synlig sprekk i grunnmur, kalles svinn sprekker.

Normal levetid / brukstid fundamenter 30 - 100 år.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Grunnmurs vegger fra 2020.

Det antas å være utført i henhold til praksis på byggetid med 110 mm drenerør langs fundamenter og knotteplast mot kjeller vegg.

Av naturlige årsaker er kontroll av drens system ikke mulig.

Normal levetid / brukstid drens systemer og drenerør 20 - 60 år.

Merknader: Dokumentasjon / FDV ikke fremvist, ligger antagelig i boligmappa.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 mellom 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.

Bindingsverk med isolasjon og vind tetting. Utvendig stående panel, samt Steni plater eller tilsv.

Etter en visuell observasjon ble det registrert noen ris / sprekker i noe bor mot sør og vest.

Tre panel vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt over tid.

Normal levetid for veggkonstruksjon i bindingsverk av tre, 40 til 80 år.

Normal levetid for utvendig tre kledning, 40 til 60 år.

©mstn.no

Merknader: Dokumentasjon / FDV ikke fremvist, ligger antagelig i boligmappa.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

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.

Vinduer, balkong- og terrasse dører med 3 lags isolerglass i trekarm, fra 2019.

Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.

Ytterdør fra 2020.

Normal levetid / brukstid for vinduer, balkongdør og ytterdør i trekarm: 20 til 60 år.

Merknader: Dokumentasjon / FDV ikke fremvist, ligger antagelig i boligmappa.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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 ikke påvist ventilering/lufting.

Flatt tak, tak utført som kompakt tak, Visuelt undersøkt fra tak terrasse og bakkenivå.

Konstruksjonen fremstår stabil og det ble ikke avdekket noe nedbøyning relatert til alder.

Høyden på pipe over tak ble undersøkt fra tak terrasse.

Normal levetid / brukstid tak konstruksjon 30 - 100 år

Merknader: Dokumentasjon / FDV ikke fremvist, ligger antagelig i boligmappa.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2020

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertaket fra 2020.

Taket er tekket ned Sarnafil eller tilsv. fra 2020.

Inspisere utvendig fra tak terrasse.

Det er sikkerhets forsvarlig å inspisere skorstein.

Normal levetid / brukstid takteking med beslag 30 - 60 år.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

EIERSKIFTERAPPORT™

Hoved tak har innvendige nedløp. Takrenner og nedløp av stål, overflatevann ledes til terreng. Takrenner og nedløp fremstår i god stand, uten synlige merker, skader eller skjevheter, fra 2020.

Normal levetid / brukstid takteking med beslag 30 - 60 år.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong / terr. 2 etasje 18,0 m2, nord / øst vendt i impregnert tre. Rekkverk i stål og glass 1,0 meter.

Balkong / terr. 2 etasje 12,0 m2, sør / øst vendt i impregnert tre. Rekkverk i stål og glass 1,0 meter.

Mark terrasse 1 etasje 48,0 m2, sør / vests / øst / nord vendt i impregnert tre. Rekkverk i glass / stål.

Tak terrasse 43,0 m2, av impregnert tre, samt Pergola ca. 7,0 m2

Utvendig trapp til tak terrasse i impregnert tre.

Merknader: TG2 grunnet manglende barnesikring mellom trinn i trapp til takterrasse, over 100 mm. og manglende rekkverk / håndlist 2 sider.

Avviket må utbedres for å sikre god og trygg bruk av trapp.



7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Stål pipe fra 2 etasje til over tak fra 2020, med en peis ovn i stue..

Tilsyns rapport fra feier ikke fremlagt.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

EIERSKIFTERAPPORT™

Etasjeskiller oppbygget av trebjelkelag mellom etasjer.

Gulv skjevhet 1 etasje, laser målt til +/- 5 mm, det er under referanse nivå, på 25 mm.

Gulv skjevhet 2 etasje, laser målt til +/- 10 mm, det er under referanse nivå, på 25 mm.

Trapp fra 1 til 2 etasje av tre vanger og eike trinn, rekkverk / håndlist 2 sider.

Normal levetid / brukstid etasjeskiller / trapper 30 - 80 år.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Ingen

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad 1 etasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

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 vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad 2020, fliser vegg.

Tak malte flater.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad fra 2020.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2020
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
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 eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plast sluk 1 stk, sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegg til bad, fra trappe rom..

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: Dokumentasjon / FDV ikke fremvist, ligger antagelig i boligmappa.

10.2 Vaskerom 1 etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

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.

Vaskerom fra 2020.
Malte vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom fra 2020.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet svakt fall til sluk og svakt fall fra terskel til sluk 15 mm, under referanse nivå 25 mm. Avviket bør sikt utbedres, når vaskerom oppgraderes.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2020
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
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 eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plast sluk 1 stk, sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegg til vaskerom, fra gang / omkleddnings rom.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: Dokumentasjon / FDV ikke fremvist, ligger antagelig i boligmappa.

10.3 Bad 2 etasje

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

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.

Bad fra 2020.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år

Merknader:

TG 1 10.3.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad fra 2020.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2020
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
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 eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plast sluk 1 stk, sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegg til bad, fra soverom.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: Dokumentasjon / FDV ikke fremvist, ligger antagelig i boligmappe.

10.4 Teknisk 2 etasje

TG 1 10.4.1 Overflate vegger og himling

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.

Teknisk rom fra 2020.
Malte vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år

Merknader:

TG 1 10.4.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Teknisk rom fra 2020.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2020
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plast sluk 1 stk, sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg til teknisk rom, pga. trapperom og bærevegger.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: Dokumentasjon / FDV ikke fremvist, ligger antagelig i boligmappa.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2020
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 ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra 2020, med slette fronter og nedfelt vaskekum ilaminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: Dokumentasjon / FDV ikke fremvist, ligger antagelig i boligmappa.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

EIERSKIFTERAPPORT™

Øvrige rom fremstår noe 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.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter 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.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Utvendige vann og avløpsrør fra 2020.

Vann og avløps ledninger i kobber og plast, fra 2020.

Bad 1 etasje, vegg montert toalett, 2 stk servant m/skap og dusj hjørne.

Vaskerom 1 etasje, skyllekum og opplegg vaskemaskin.

Bad 2 etasje, vegg montert toalett, servant m/skap og dusj hjørne.

Teknisk rom 2 etasje, bereder.

Normal levetid / brukstid wc og innvendig vann og avløpsrør. 20 – 60 år.

Merknader: Dokumentasjon / FDV ikke fremvist, ligger antagelig i boligmappa.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2020

Det er ikke påvist avdryp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

1 stk. varmtvanns bereder ca. 190 liter plassert vaskerom.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder. 20 – 40 år.

Merknader: Dokumentasjon / FDV ikke fremvist, ligger antagelig i boligmappa.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mst.no

16/20

www.bmtf.no

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2020

Det var sist inspisert ca. 2021

Det var rengjort ca. 2021

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon aggregat plassert i teknisk rom. Avtrekk fra bad 1 etasje, bad 2 etasje, vaskerom og kjøkken. via kanal til yttervegg, samt tilluft via spalte under dørbblad.

Øvrige rom luftes via tak og vegg ventiler.

Kjøkken ventilator via kanal til yttervegg.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

Merknader: Dokumentasjon / FDV ikke fremvist, ligger antagelig i boligmappa.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**14. Garasje – uthus****TG 1** 14.1 Garasje – uthus

Dobbel garasje i 1 etasje.

Støpt dekke og gips plater vegger / tak.

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ukjent

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i entre 1 etasje, plassert i skap, automat sikringer.

Automatsikringer 19 kurser og digital strømmåler.

Det elektriske anlegget er dimensjonert opp mot dagens krav / standard.

Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Merknader: Dokumentasjon / FDV ikke fremvist, ligger antagelig i boligmappa.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 grunnet manglende barnesikring mellom trinn i trapp til takterrasse, over 100 mm. og manglende rekkverk / håndlist 2 sider. Avviket må utbedres for å sikre god og trygg bruk av trapp.
10.2.2	Vaskerom 1 etasje Overflate gulv
	TG2 grunnet svakt fall til sluk og svakt fall fra terskel til sluk 15 mm, under referanse nivå 25 mm. Avviket bør sikt utbedres, når vaskerom oppgraderes.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklærings skjema_for_boligsalg**

Petter Tjønnøy Hagevik	9578-5997-4-559023	2026-06-09 10:34:00
Sara-Elisabeth Mansford	9578-5999-4-1529227	2026-06-09 10:34:08



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
9. juni 2026

Oppdragsnummer
45-0069/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Tivoliåsen 46A, 3474 ÅROS	Meglerfirma Nordvik Sandvika
Selgere Petter Tjønnøy Hagevik, Sara-Elisabeth Weseth	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. august 2022	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 8506549 Forsikret i: If forsikring	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er byttet membran og fliser på teknisk rom, som var en forsikringssak. Arbeidet er utført av selger som er faglært.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er byttet membran og fliser på teknisk rom, som var en forsikringssak. Arbeidet er utført av selger som er faglært.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bergerud elektro la varmekabler i asfalt i 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Etter arbeidet

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Buskerud elektro

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny platting på bakkeplan. Utført av selger som er faglært.

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 soppkader?

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?

Nei

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, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Det er byttet membran og fliser på teknisk rom, som var en forsikringssak. All parkett i 1. etasje er nytt da utekranen sprakk i vinter, forsikringssak. Nye fliser i gangen. Plating ute på bakkeplan ble satt opp i 2024. Vi har lagt ny asfalt med varmekabler. Det dukket opp litt vann fra en spott i stua i 2. etasje etter uværet «Hans» i 2023. Dette var kortvarig og vi har hatt full sjekk på konstruksjonen av tak etc. i ettertid gjennom forsikringsselskapet. Det ble gjort søk etter lekkasje og ingen tegn til noen avvik. Dette har selger egen rapport på.

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: 45-0069/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Sara-Elisabeth Mansford

Dato

2026-06-09

Navn

Petter Tjønnøy Hagevik

Dato

2026-06-09

Identifikasjon



Sara-Elisabeth Mansford

Identifikasjon



Petter Tjønnøy Hagevik

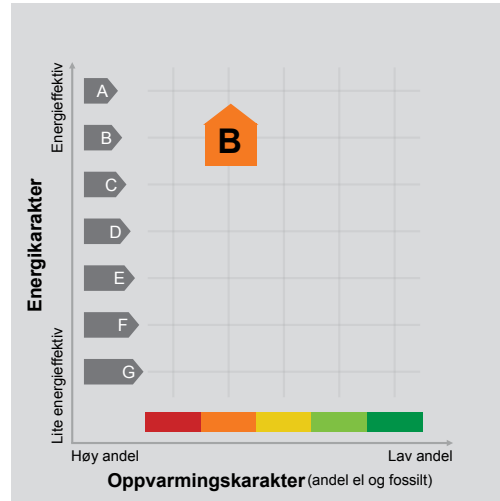


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Tivolilåsen 46A
Postnummer	3474
Sted	ÅROS
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	250
Bruksnummer	570
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300748436
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149424
Dato	30.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Luft kort og effektivt**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2020
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 238
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 4: 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 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: 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 7: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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. Kjøøl - 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

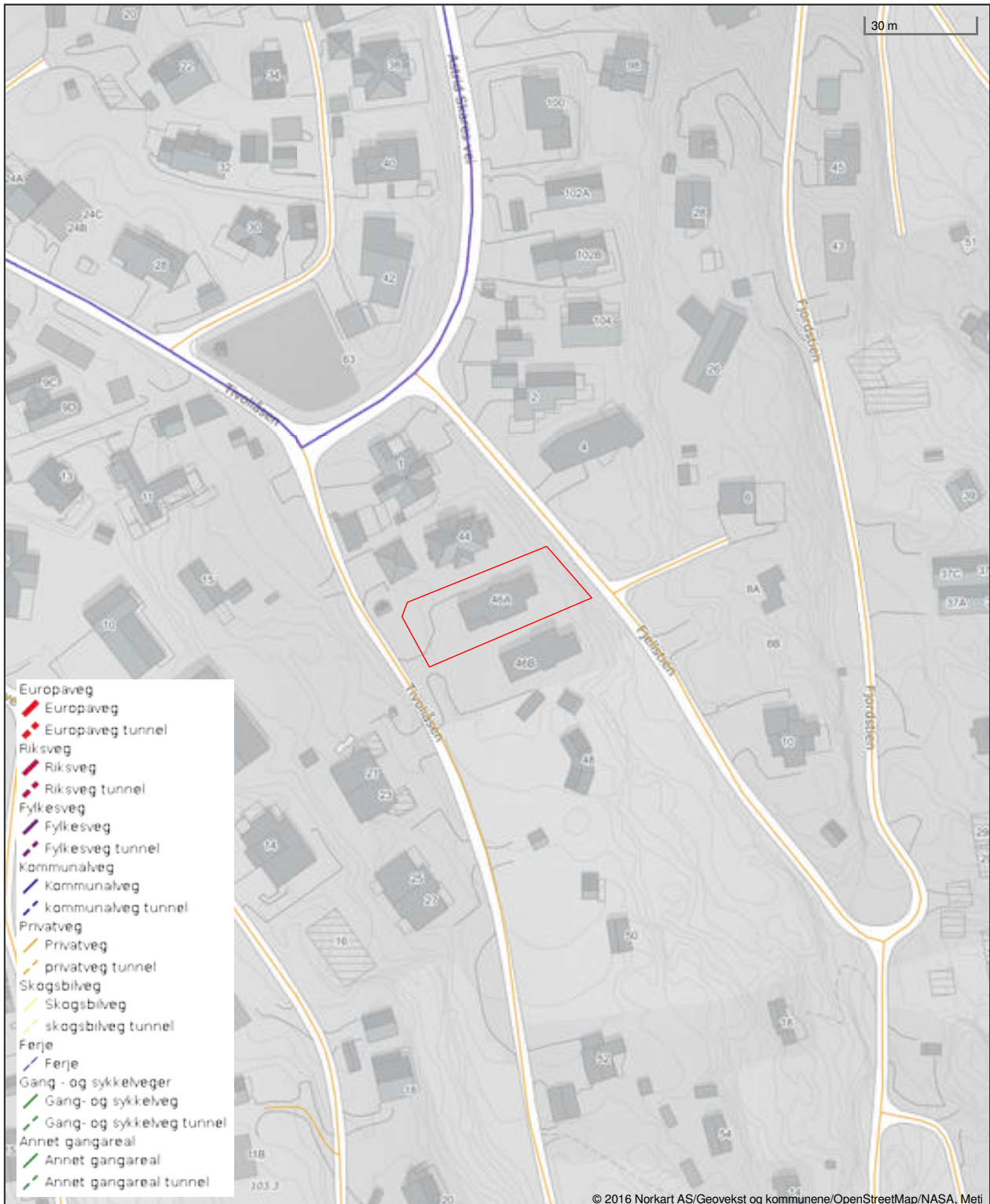
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av peisinnsetts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsetts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 250/570//



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



Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 250/570
Adresse: Tivoliåsen 46A
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



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

Reguleringbestemmelser til reguleringsplan for Tivoliåsen Åros

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

§ 1

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

Byggeområder:

Boliger B1 - B27
Hytteområde H

Landbruksområder:

Jordbruksområde J

Offentlige trafikkområder:

Kjørevei
Gang- og sykkelvei
Trafikkområde i sjø T1.

Friområder:

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

Fareområder:

Høyspenningsanlegg

Spesialområder:

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

Fellesområder:

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

§ 2

Takform

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

§ 3

Områder for boliger B1 - B27.

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

§ 4

Hytteområder H

1. Eiendommene tillates kun bebygd med hytter.
2. Tillatt bruksareal BRA må ikke overstige 72 m², inkl. uthus.
3. Det tillates ikke fradelt nye tomter innenfor hytteområdene.

§ 5

Offentlige trafikkområder

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

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

§ 6

Friområdene

1. Område F1 skal benyttes som park.
2. Området F3 og F4 skal benyttes til friområde ved sjøen. Det tillates oppført anlegg for å legge til med båt. Eksisterende brygge og badehus/båthus på eiendommen 50/171 tillates å stå med eksklusiv bruksrett for eier etter nærmere avtale. Utvidelse av nåværende brygge og badehus/båthus tillates ikke.
3. Området F6 skal benyttes til friområde ved elva og inneholder følgende:
 - Elveløpet, det arealet vannet dekker ved full vannføring.
 - Elvesonen, det avsatte arealet på land, ca. 10 m målt fra strandlinjen ved full vannføring.

Eksisterende båtplasser i friområdet kan opprettholdes. Det tillates ikke anlagt nye båtplasser eller vesentlig utvidelse av de eksisterende båtplassene.

Kantvegetasjonen som er erosjonshindrende må bevares.
4. Området F2 skal benyttes til friområde og ballplass.
Området F5 skal benyttes til friområde.
Området F7 skal benyttes til sti/turvei.
5. Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene. Bygningsrådet kan gjøre unntak for mindre bygninger som naturlig inngår i friområdet, og ikke er til hinder for bruken av dette.

§ 7

Spesialområder Sf1 - Sf5 og O1

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

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

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

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

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

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

§ 8

Fellesområder

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

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

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

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

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

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

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

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

Røyken den 21.07.94

Hans Wear

Hans Wear
Ordfører





Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 250/570
Adresse: Tivoliåsen 46A
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000








UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift plantilbehør



Doknr: 1409094 Tinglyst: 15.12.2017
 STATENS KARTVERK

Saksnummer 17/1049

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: GNR 50/333 og 570

ATKOMSTVEI:

Gnr. 50 bnr. 570 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei (2 meter bred) fra Elgråkket over gnr. 50 bnr. 333 som vist med rosa farge på kart.

Gnr. 50 bnr. 333 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei (2 meter bred) fra Elgråkket over gnr. 50 bnr. 570 som vist med gul farge på kart.

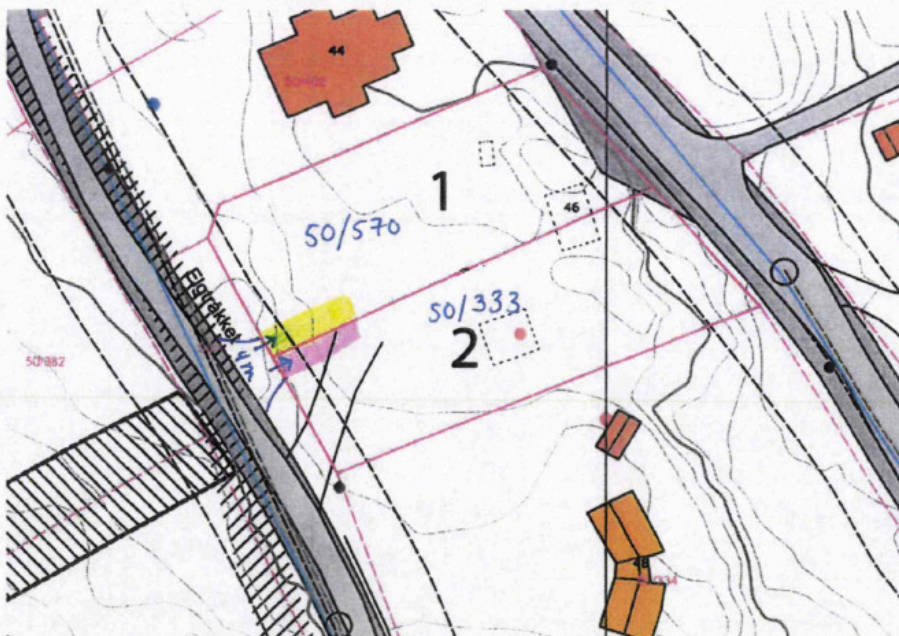
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene gnr. 50 bnr. 333 og 570.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Røyken kommune

Underskrifter:

For gnr. 50 bnr. 333 og 570:

<i>Aros</i>	<i>18/10-2017</i>	<i>Vidar Lundal</i>	<i>130156</i> [redacted]
Sted	Dato	Vidar Lundal Hjemmelshaver	Fødselsnr. 11 siffer



RØYKEN KOMMUNE

Rett kopi bekreftes

Sign.: *Pål Stangedal*
 Røyken, 12.12.2017

ERKLÆRING



Innsender iht. følgebrev/
 innsender ikke oppgitt:
 979607327

 org.nr./fødselsnr.

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR 50 BNR 570

1. ATKOMSTVEI:
 Gnr. 50 bnr. 570 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei fra Astrid Skares vei over gnr. 50 bnr. 1 (Elgtråkket) frem til sin eiendom som vist i kart.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen

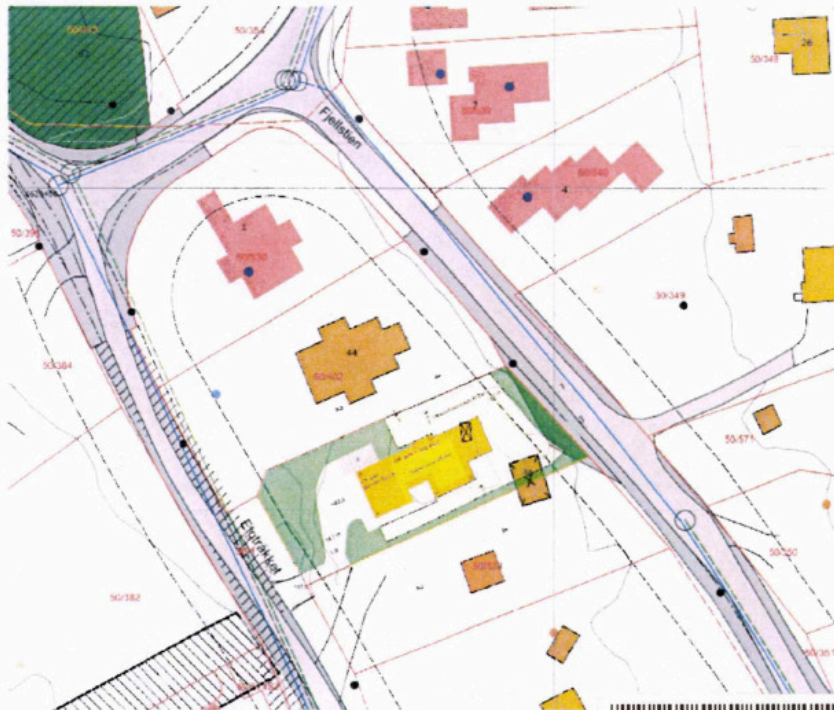
Gnr. Bnr.
 50 1

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Røyken kommune

Underskrift:
 For eiend. Gnr 50 bnr: 1

Åros, 29/3-2019 Mette Sund Stake 02.03.45 [redacted]

Sted	Dato	Mette Lund Stake Hjemmelshaver	Fødselsnr 11 siffer
------	------	-----------------------------------	---------------------



Doknr: 419550 Tinglyst: 09.04.2019
 STATENS KARTVERK

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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/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. Brannslukningsapparat, 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.



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Tivoliåsen 46A 3474 ÅROS
Matrikkel: Gnr 250, bnr 570 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

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!



(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