PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

JENSÅSVEIEN 16

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra kommune

Reguleringskart og bestemmelser

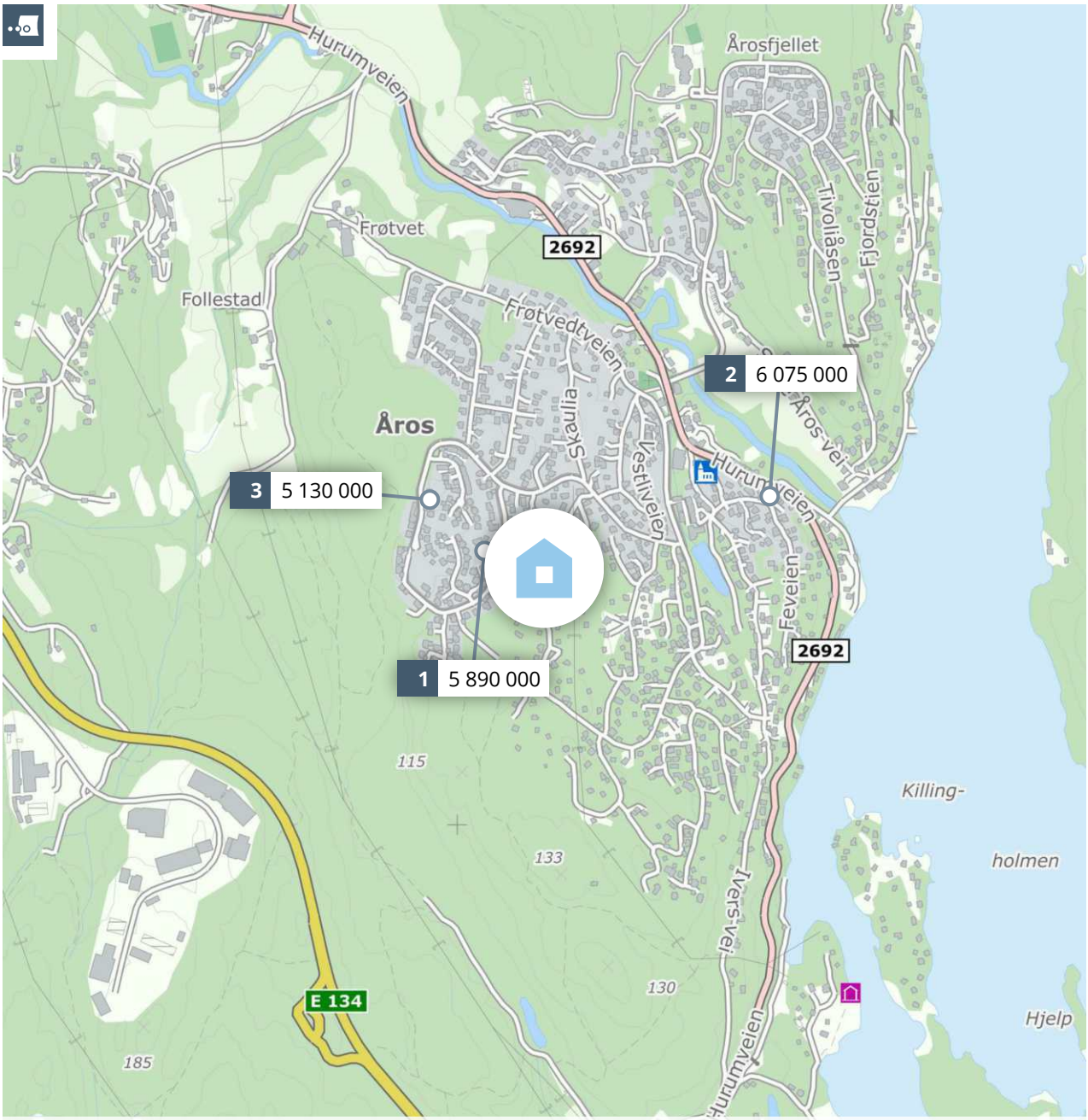
Arealbekreftelse

Diverse kart

Ferdigattest og tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JENSÅSVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 17.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Keven Frantzen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jensåsveien 16, 3474 ÅROS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 251 BNR 610 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ÅROS

Verdivurdert til

6 200 000

-	6 200 000	41 611
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	149 m²	- m²	- m²	141 m²	- m²	- m²
Tomt					736 m²	
Byggeår					2020	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

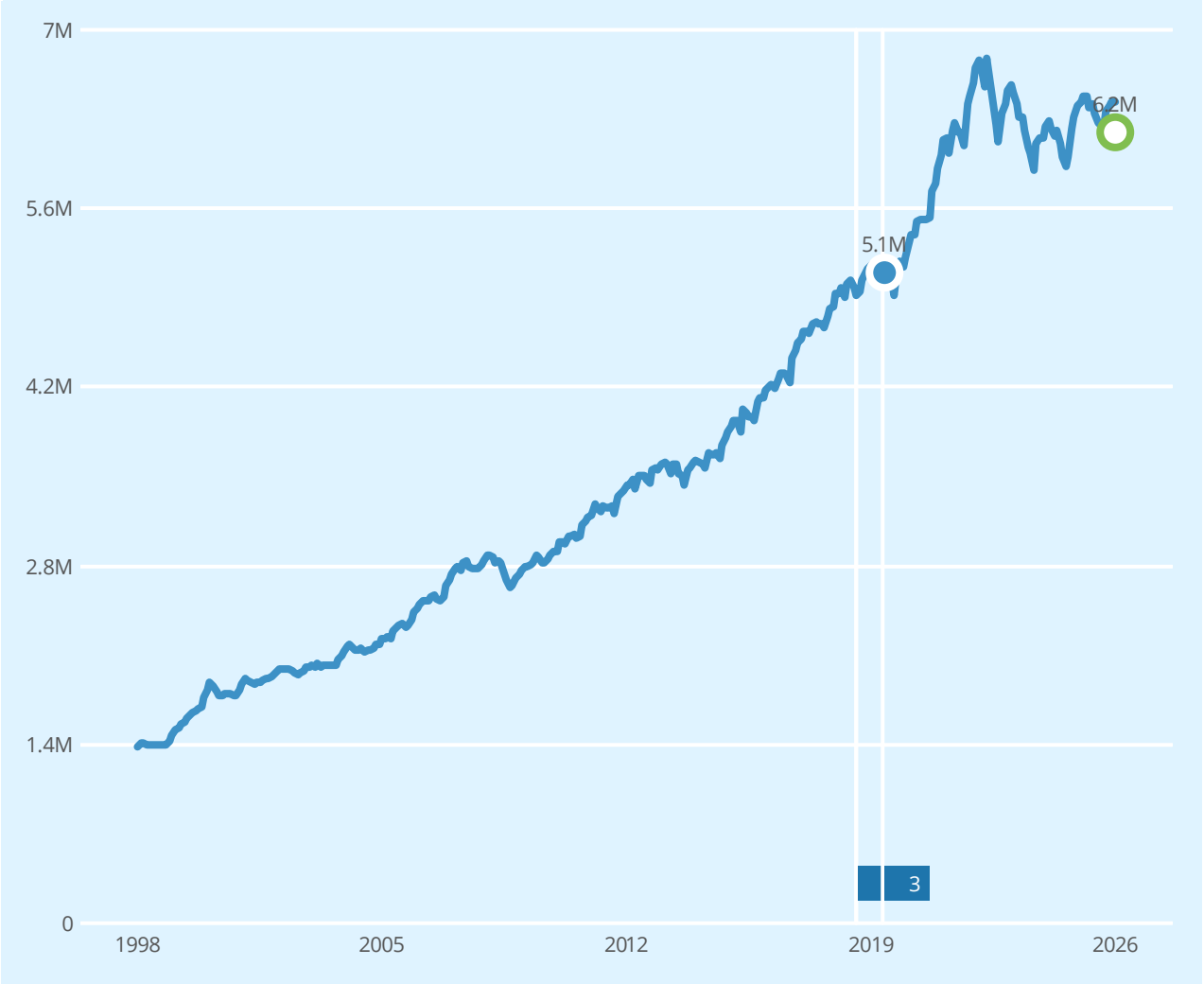
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skofterudveien 15				05.07.2022	5 590 000	**5 890 000**	0	5 890 000	**43 630**
	135 m²	2000	885 m²	3 sov						
2	Feveien 2 B				18.11.2025	6 250 000	**6 075 000**	0	6 075 000	**46 023**
	132 m²	2017	732 m²	4 sov						
3	Frøtvedtåsen 50				23.07.2024	5 500 000	**5 130 000**	0	5 130 000	**40 394**
	127 m²	2005	715 m²	4 sov						

Nyere og moderne hus med bl.a. 2 lekre bad, 2 stuer, kjøkken og 4 soverom. Rolig og solrik beliggenhet. Installert smarthus, solceller, 2 stk varmepumper, balansert ventilasjon, samt garasje og utebod. Beplantet hage med gress, hekk og terrasse. Stor dobbel garasje, samt godt med parkering på eiendommen.

Salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum.PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. Etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet. I tillegg til standardisert verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til potensielle kjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, som oppdateres i sanntid.Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren.PrivatMegleren er heleid av Nordea. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning.

Historiske omsetninger



1
2
3

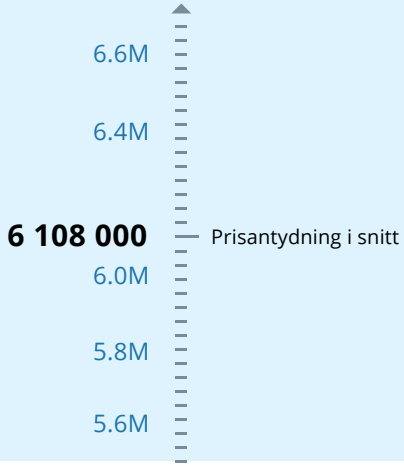
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.09.2019	16.09.2019	08.01.2020	5 100 000	5 100 000	0	5 100 000	4
12.11.2018		12.11.2018	-	2 400 000	-	2 400 000	5
29.01.1999		29.01.1999	-	50 000	-	50 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

5 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i ÅROS grunnkrets nå

5
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

49
dager

Eneboliger solgt i ÅROS grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

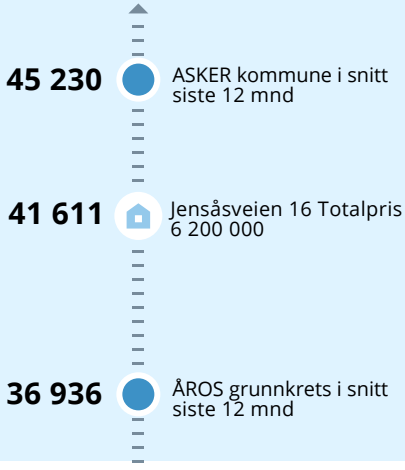


Solgt i snitt i løpet av

95
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Jensåsveien 16, 3474 ÅROS

ASKER kommune

gnr. 251, bnr. 610

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15443-1998 **Eiendomsverdi ref nr:** KE2453

Foretak: Asker Takstforum AS **Takstingeniør:** Truls Stokker

Medlem av

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

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig

Truls Stokker
Uavhengig Takstingeniør
truls@atfas.no
901 49 880

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2019.
I ettertid er det montert solcelleanlegg og varmepumper.
Det er også bygget garasje, uthus og terrasser senere.
Boligen er normalt brukt og vedlikeholdt.
Et generelt godt inntrykk.

Undersøkelsen har ikke kunnet gjennomføres i samsvar med forskrift til avhendingsloven for enkelte bygningsdeler på grunn av manglende tilgjengelighet.
For disse delene foreligger det derfor vesentlig begrenset undersøkelsesgrunnlag, og skjulte feil, skader eller avvik kan ikke utelukkes. Tilstanden er derfor beheftet med usikkerhet.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Yttertekking med betongtakstein.
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Takrenner, nedløp og beslag i stål
Besiktiget fra bakken og med drone.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i.h.h.t forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig panel. Yttervegger er ikke tilstrekkelig tilgjengelige for undersøkelse i henhold til forskrift til avhendingsloven på grunn av høyde over terreng.
Det er helle ikke gjort fysiske inngrep i konstruksjon eller overflater.
Dette medfører risiko for at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket, og gir usikkerhet knyttet til ytterveggenes tilstand.

Saltakkonstruksjon i tre.
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone.

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer er stikkprøvemessig funsksjonstestet.

Ytterdører i tre med isolerglass
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Terrasser i trekonstruksjon.
Noe værslitt.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etg
Våtrom fra byggeår.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom.

Bad 2 etg
Våtrom fra byggeår.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Oppvaskbenk med kum.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.
Lekkasjestopper og komfyrvakt er montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i 1 etg - basert på strøm og solceller.
El. Gulvvarme på bad i 2 etg.
2 stk. luft/luft varmepumper i huset.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Stålkum og opplegg for vaskemaskin i teknisk rom.
Det er installert fyrkjele basert på strøm.
Varmtvannstanken er på ca. 170 liter. I kombinasjon med varmesentral.
Boligen har vannbåren gulvvarme i 1 etg
3 faset inntak. 50 amp. hovedsikring. 18 kurser.
Sikringsskap plassert i teknisk rom.
Det er knyttet solcellepanel til el-anlegget.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Boligen er fundamentert med støpt såle på grunn.

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

Her kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet.
Konsekvens av påpekte forhold ansees være sikkehetsrisiko.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I 2 etg er det endret noe på planløsning i forhold til opprinnelige tegninger.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

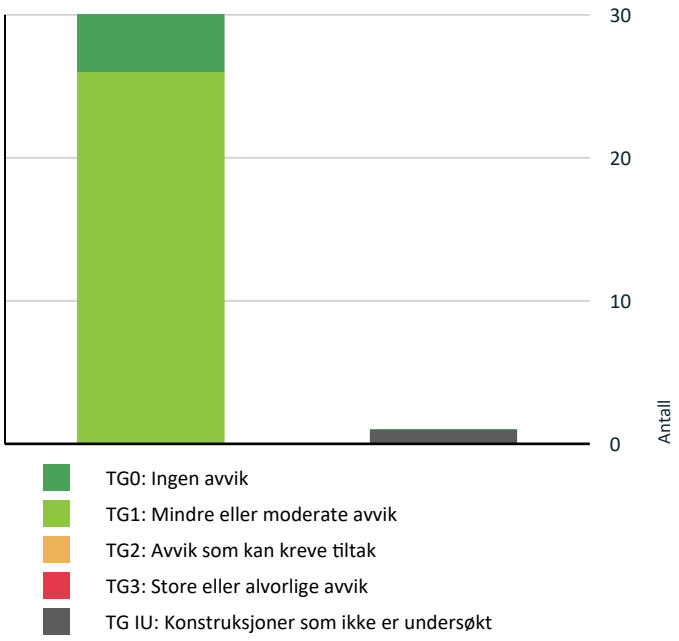
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2019

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertekking med betongtakstein.
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i stål
Besiktiget fra bakken og med drone.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i.h.h.t forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig panel. Yttervegger er ikke tilstrekkelig tilgjengelige for undersøkelse i henhold til forskrift til avhendingsloven på grunn av høyde over terreng.
Det er helle ikke gjort fysiske inngrep i konstruksjon eller overflater.
Dette medfører risiko for at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket, og gir usikkerhet knyttet til ytterveggenes tilstand.

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre.
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med isolerglass
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i trekonstruksjon.
Noe værslitt.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Fra gulv ved dør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte ved dørterskel.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom.

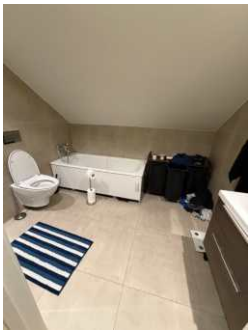
2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm fra gulv ved dør.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte ved dørterskel.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Oppvaskbenk med kum.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.
Lekkasjestopper og komfyrvakt er montert.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Stålkum og opplegg for vaskemaskin i teknisk rom.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fyrkjele basert på strøm.

TG 0 Varmepumper

Beskrivelse

2 Luft/luft varmepumper montert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 170 liter. I kombinasjon med varmesentral.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i 1 etg

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

3 faset inntak. 50 amp. hovedsikring. 18 kurser.
Sikringsskap plassert i teknisk rom.
Det er knyttet solcellepanel til el-anlegget.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er en særdeles forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpt såle på grunn.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har relativt flat tomt rundt huset.
Deler av terrenget rundt huset er dekket av uteplass. Terrenget er derfor ikke fullt ut mulig å kontrollere.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Her kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet.
Konsekvens av påpekte forhold ansees være sikkehetsrisiko.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke montert tilstrekkelig med snøfangere på taket.
Det er ikke forevist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er behov for tiltak

Konsekvens av manglende snøfangere er sikkerhetsrisiko.

Avvik vedr. krav til rekkverk iht dagens krav anses være sikkerhetsrisiko.
Konsekvens av eventuelle forhøyede radonverdier innebærer helserisiko ved langvarig opphold i boligen,

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Trekonstruksjon tekket med betongstein.
Satt på treterrasse.

Det er ikke rekvirert tilstandsvurdering av bygget.
Forskrift til avhendingsloven krever kun tilstandsvurdering av bolig og fritidsbolig.
Andre typer bygg er det ikke krav til å tilstandsvurdere.
Det oppfordres derfor til at man selv setter seg godt inn i byggets beskaffenhet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Støpt gulv.
Ellers trekonstruksjon tekket med betongstein.
Innlagt strøm. Ladepunkt for el-bil.
Leddport i stål med aut. portåpner.

Det er ikke rekvirert tilstandsvurdering av bygget.
Forskrift til avhendingsloven krever kun tilstandsvurdering av bolig og fritidsbolig.
Andre typer bygg er det ikke krav til å tilstandsvurdere.
Det oppfordres derfor til at man selv setter seg godt inn i byggets beskaffenhet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

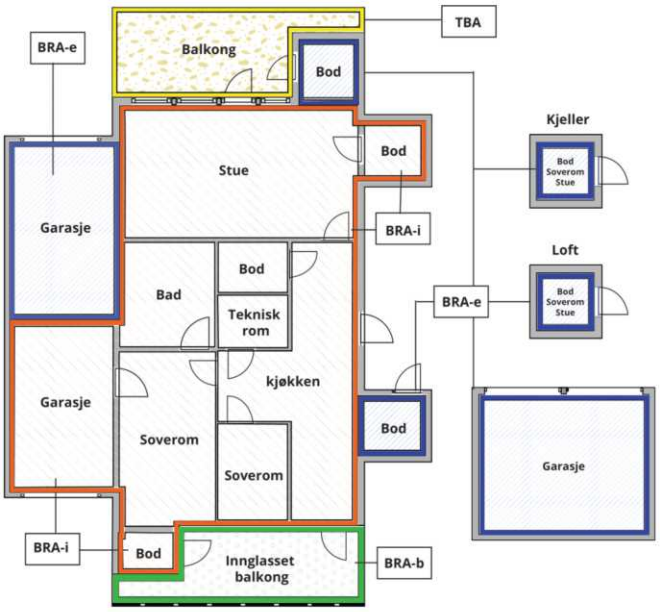
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje	87			87	141		87
2 Etasje	62			62		5	67
SUM	**149**				**141**	**5**	**154**
SUM BRA	**149**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, hall, teknisk rom, bad, soverom, kjøkken, stue		
2 Etasje	Loftstue, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I 2 etg er det endret noe på planløsning i forhold til opprinnelige tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Truls Stokker	Takstingeniør
	Cathrine Hegna	Kunde
	Odd Arne Selmer	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	251	610		0	735.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jensåsveien 16

Hjemmelshaver
Hegna Cathrine, Selmer Odd Arne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Asker kommunes kartverk - flom og skredkart			Gjennomgått		Nei
Radonkart			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260081

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Odd Arne Selmer	Cathrine Hegna

Gateadresse
Jensåsveien 16

Poststed	Postnr
ÅROS	3474

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Watercircles

Polise/avtalenr.: 1358127

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260081

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Slitt parkett i stue / kjøkken har noe sprekker.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Haugan oppgraderte brytere etc, til smarthus kompatible enheter, Otovo, installerte Solceller, og Smart Hus As installerte strøm i garasjen.

Arbeid utført av: Haugan Elektro, Otovo, og Smart Hus AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil lader i garasjen.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260081

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260081

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Arne Selmer	82094e6aa811c1d6f341f25 af2bd10d1b6f2b471	24.03.2026 21:02:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Hegna	8c27ec574d30da54ab69 e5da0c1ef17398d9cf87	27.03.2026 14:00:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260081

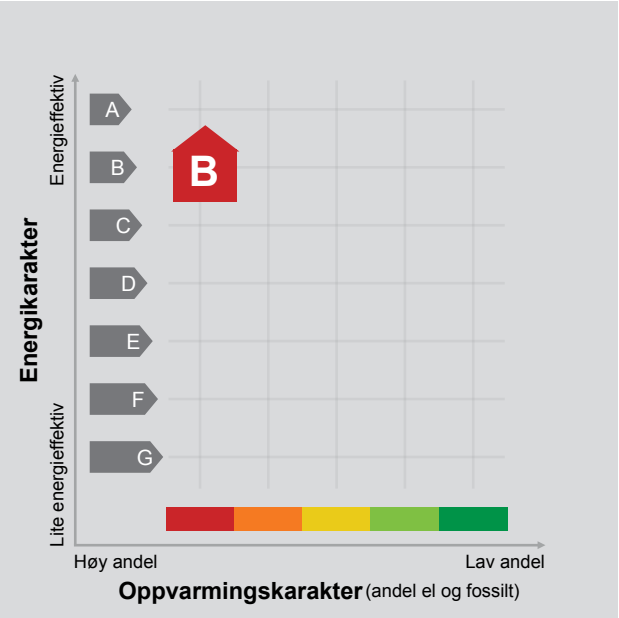
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Jensåsveien 16
Postnummer	3474
Sted	ÅROS
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	251
Bruksnummer	610
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300758237
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	82a6bd3c-e81d-4a1a-b64e-176d50ed9956
Dato	02.09.2023



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.energimerking.no.

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 innetemperaturen
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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

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 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	148
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Sol
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jensåsveien 16
Postnummer: 3474
Sted: ÅROS
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 02.09.2023 17:02:00
Energimerkenummer: 82a6bd3c-e81d-4a1a-b64e-176d50ed9956

Kommunenummer: 3025
Gårdsnummer: 251
Bruksnummer: 610
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300758237

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

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.

Jensåsveien 16

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	23 min 1.8 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	10 min 5.7 km
Røyken videregående skole 820 elever	14 min 9.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	21 min 17 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åros sentrum Linje 250, 250N, 255E, 261	10 min 0.9 km
Røyken stasjon Linje L1	14 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Spiren barnehage (1-5 år) 29 barn	13 min 1 km
Espira Årosfjellet barnehage (1-5 ... 66 barn	19 min 1.5 km
Nedre Høvik Fus barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 5.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Åros	10 min
Coop Extra Sætre	6 min

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

VARER/TJENESTER

Sætre Nærsenter	7 min
Åros Apotek	10 min
Vinmonopolet Sætre	7 min

SPORT

Frydenlund skole	23 min
Frydenlund flerbrukshall	23 min
Trento Hurum/Røyken	11 min
Røykenbadet (treningssenter)	13 min

«Fargerik bygd med god takhøyde»

— Sitat fra en lokalkjent

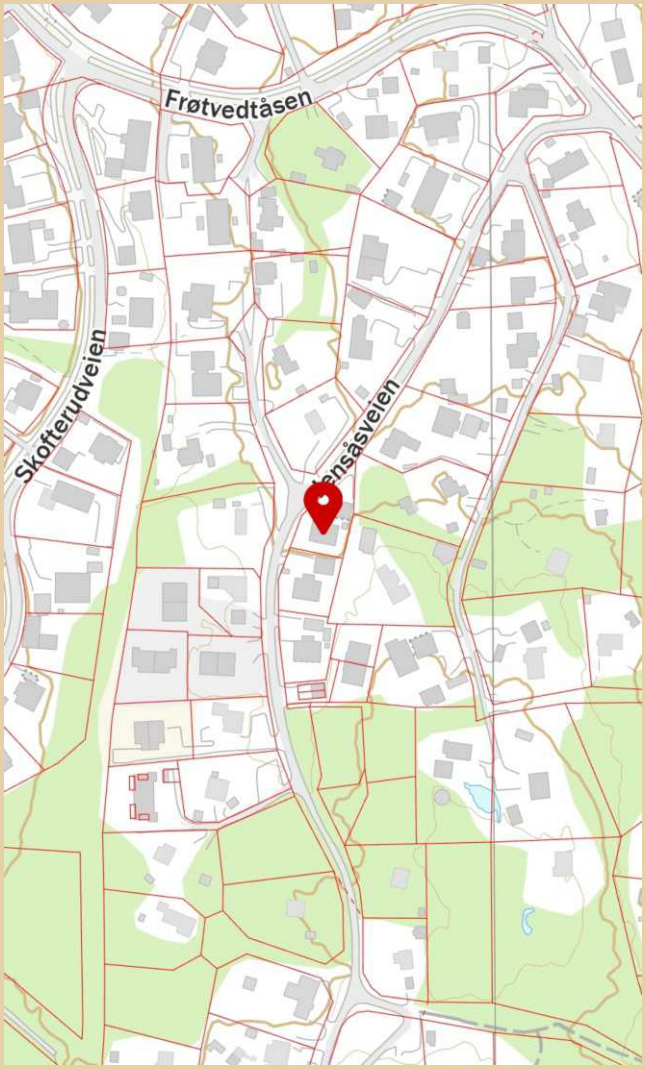
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Røyken kommune
Grønn, nær og levende

Villa Eiendomsutvikling AS
Hurumveien 49 A

3474 ÅROS

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	CHKARL S19/1592	GNR 51/610 L62903/19	17.12.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse 19/1592

51/610 Jensåsveien - Ferdigattest

Vi har mottatt din søknad om ferdigattest for enebolig. Søknaden ble mottatt 26/11-2019.

Du har sendt inn nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK) § 8-1.

Vi gir deg ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Du må ikke ta i bruk bygningen eller deler av den til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som du har fått.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 syvende ledd.

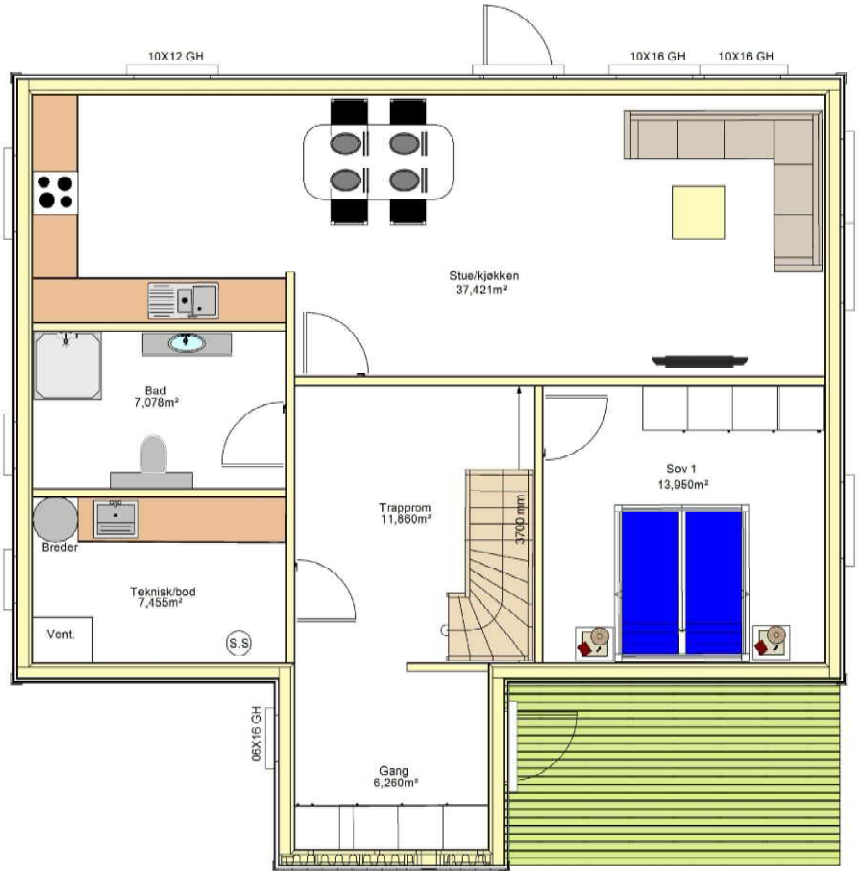
Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt per e-post:
postmottak@royken.kommune.no hvis du har spørsmål.
Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Med vennlig hilsen

Marianne Estevenin
leder byggesak

Christian Karlsen
Saksbehandler



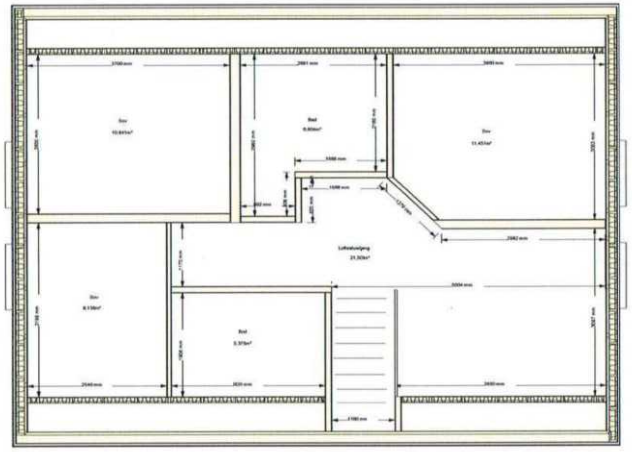
BYA 95,5 kvm
BRA 87 kvm

Jensåsveien bolig	Målestokk 1 : 50
	06/08/2018 13:13
Villa Eiendomsutvikling AS Hurumveien 49 3474 Åros villaeiendomsutvikling@yahoo.no	Tegnnr.

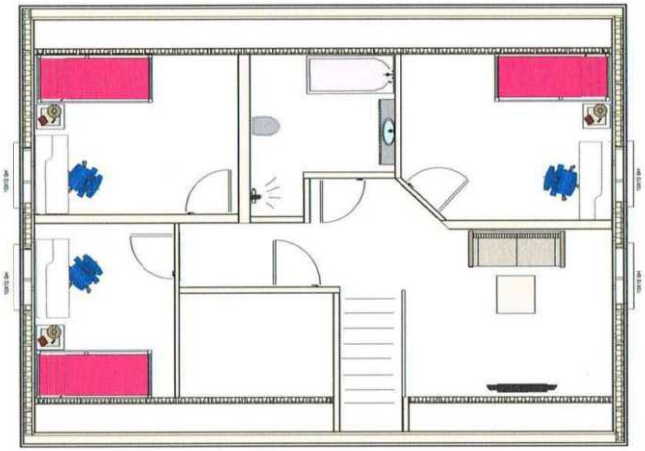
Powered by http://www.multicad.no

E 1

Ny plan



Plan Målsatt
BRA 64 kvm



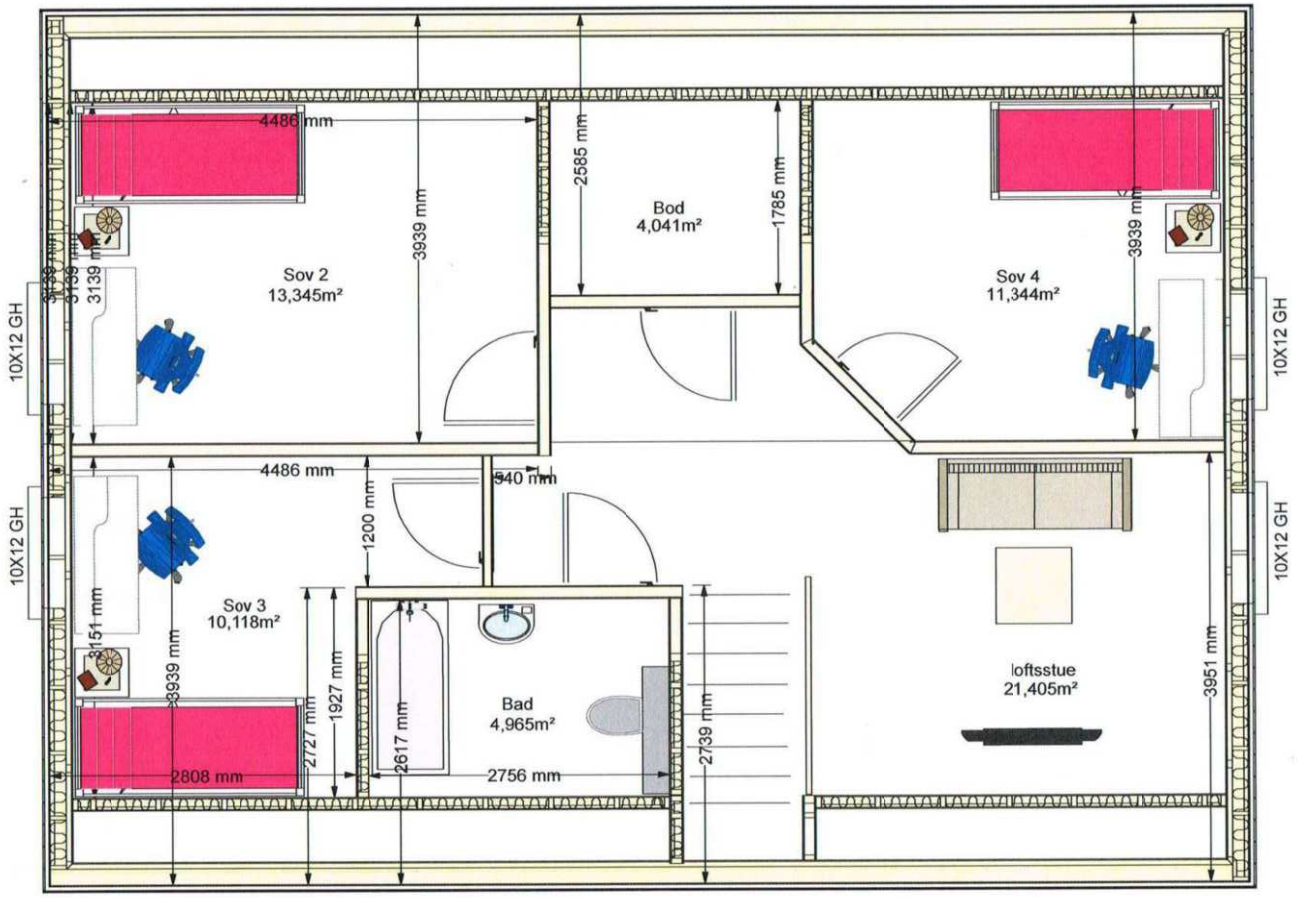
Plan innredning
BRA 64 kvm

Jensåsveienbolig Jensåsveien 16, 3474 Åros GBNR 51/610	Målestokk 1 : 100
GBNR 51/610	22/11/2019 13:34
Villa Eiendomsutvikling AS Grytnesveien 20 3475 Sætre villaeiendomsutvikling@yahoo.no	Tegnnr.

Powered by http://www.multicad.no

E2

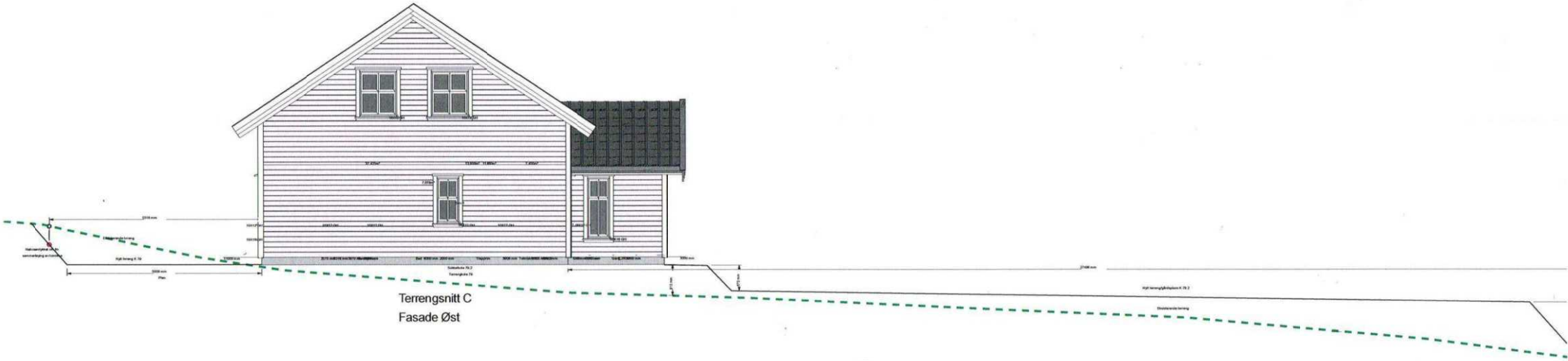
Gammel planløsning



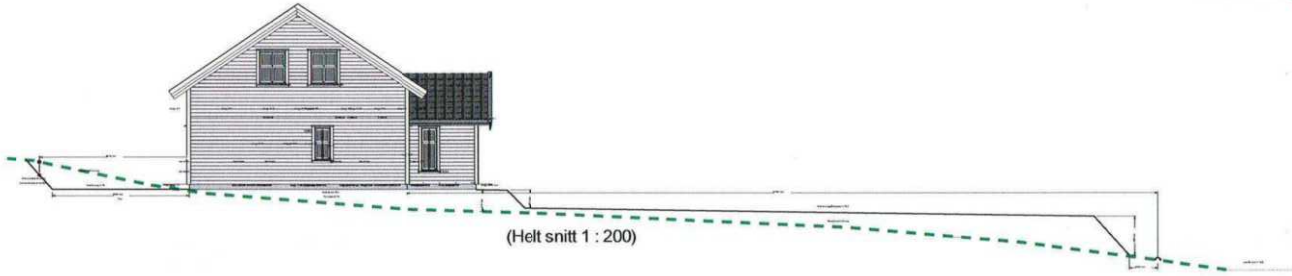
BRA 62 kvm

Jensåsveien 3474 Åros GBNR 51/610	Målestokk 1 : 50
Plan 2. etg	25/11/2019 08:17
Villa Eiendomsutvikling AS Hurumveien 49 3474 Åros villaeiendomsutvikling@yahoo.no	Tegnnr.

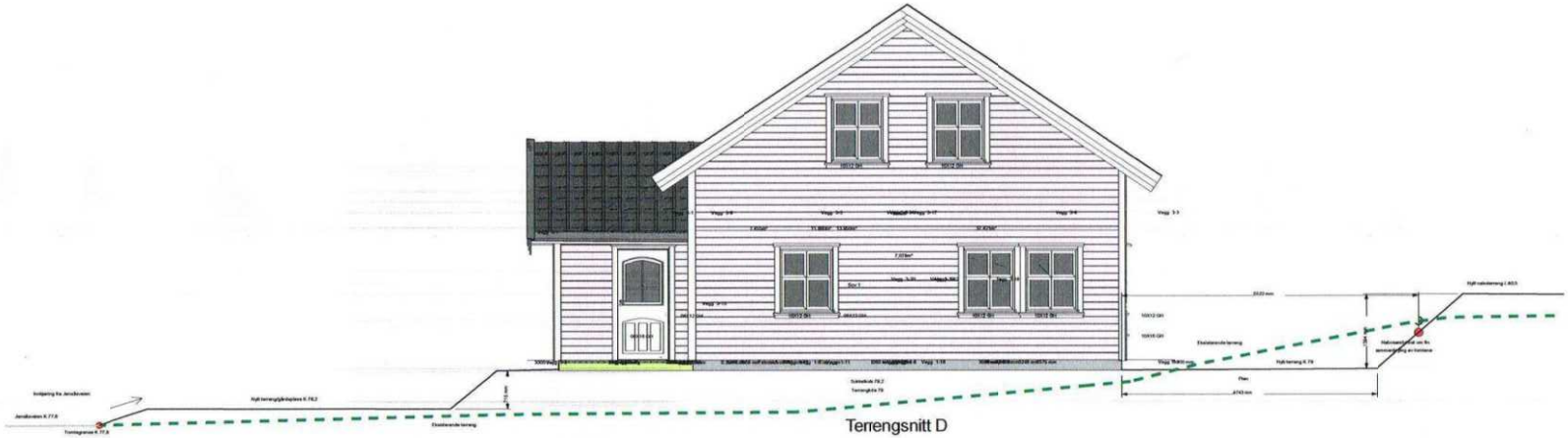
Powered by http://www.multicad.no



Terrengsnitt C
Fasade Øst



(Helt snitt 1 : 200)



Terrengsnitt D
Fasade Vest

Jensåsveien, 3474 Åros GBNR. 51-610	Målestokk 1 : 100
Terrengsnitt C og D	05/12/2019 10:57
Villa Eiendomsutvikling AS Hurumveien 49 3474 Åros villaeiendomsutvikling@yahoo.no	Tegnnr.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 19.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**251**	Bnr:	**610**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Jensåsveien 16, 3474 ÅROS**						

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

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

Vann/avløp

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

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

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

Utskriftsdato: 13.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	251	**Bruksnr.**	610	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jensåsveien 16, 3474 ÅROS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 736 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 736 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762759007
Navn	Frøtvedt felt 2.2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8692/062762759007_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 20 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** F
	Delareal 715 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 2

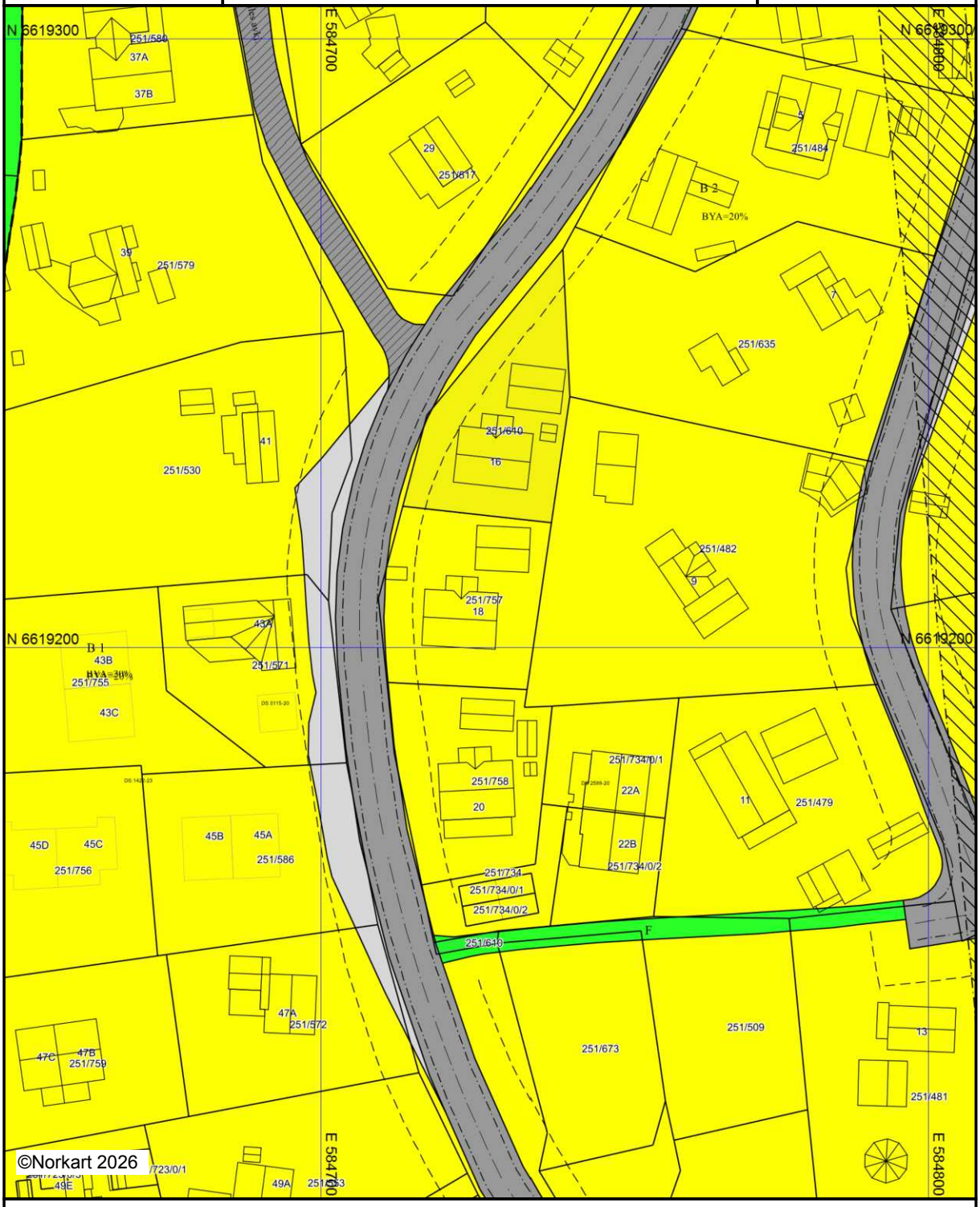
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 251/610
Adresse: Jensåsveien 16
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FRØTVEDT, FELT 2.2 - ÅROS

Dato: 17.06.1991, rev. 28.10.91
Dato for kommunestyrets vedtak: 30.01.1992.

RØYKEN KOMMUNE
Teknisk etat

§ 1

1. Det regulerte området er vist på plankart datert 14.12.90 med reguleringsgrense, sist revidert 2.9.91.

2. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:
Boliger B1 - B8

Offentlige trafikkområder:
Kjøreveg
Gang- og sykkelveg

Friområder:
Naturpark F1 - F2

Fareområder:
Høyspenningsanlegg

Fellesområder:
Felles lekeareal 1 - 3.

§ 2
Områder for boliger B1 - B8.

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer med max. gesimshøyde 6,0 m. Bygningene skal ha saltak, valmtak eller halv-valm. Takvinkel skal ikke overstige 45 grader og ikke være mindre enn 22 grader.
Der terrenget ligger til rette for det tillates sokkeletasje.

2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20%.

3. 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 2 biloppstillingsplasser pr. bolig.

4. Den ubebygde delen av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 3

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

§ 4
Friområde F1 - F2

1. Områdene F1 og F2 skal nyttes som naturpark og lekeområde.

2. 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.

§ 5
Fellesområde 1 - 3

1. Områdene 1 - 3 skal nyttes til felles lekeareal for barn.

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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Utskriftsdato: 13.03.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	251	**Bruksnr.**	610	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jensåsveien 16, 3474 ÅROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 432,30 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	6 130,24 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 19.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**251**	Bnr:	**610**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Jensåsveien 16, 3474 ÅROS**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 251, Bruksnr 610	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Jensåsveien 16, gatenr 21135 3474 Åros	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1803 14	Åros Sætre
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070502 2165	Åros Sætre

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Bekkeli	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	05.06.1970	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	735,8 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/251/610	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Seksjonering	Forretning:	31.08.2022	Avgiver	3203/251/734	-747,1
	Matrikkelført:	01.09.2022	Berørt	3025/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3203/251/479	0,0
			Berørt	3203/251/482	0,0
			Berørt	3203/251/509	0,0
			Berørt	3203/251/610	0,0
			Berørt	3203/251/758	0,0
			Mottaker	3203/251/734/0/1	410,4
			Mottaker	3203/251/734/0/2	336,6
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/251/610	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	14.06.2019	Avgiver	3203/251/1	-286,9
	Matrikkelført:	18.06.2019	Berørt	0627/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Mottaker	3203/251/610	287,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.06.2019	Avgiver	3203/251/610	-715,1
	Matrikkelført:	09.07.2019	Berørt	0627/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3203/251/482	0,0
			Berørt	3203/251/758	0,0
			Mottaker	3203/251/757	715,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.06.2019	Avgiver	3203/251/610	-715,0
	Matrikkelført:	09.07.2019	Berørt	0627/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3203/251/482	0,0
			Berørt	3203/251/734	0,0
			Mottaker	3203/251/758	715,0
Grensejustering	Forretning:	11.12.2006	Avgiver	3203/251/479	-122,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/251/610	122,5
Kartforretning	Forretning:	11.12.2006	Mottaker	3203/251/610	1 859,7
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	11.12.2006	Avgiver	3203/251/610	-120,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/251/734	120,6
Kartforretning	Forretning:	11.12.2006	Mottaker	3203/251/610	1 859,7
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	05.06.1970	Avgiver	3203/251/1	-1 878,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/251/610	1 878,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jensåsveien 16	Bolig	148,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	95,5	Rammetillatelse:	08.08.2019
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	148,0	Igangset.till.:	08.08.2019
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	148,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300758237			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	86,0		86,0			
H02		62,0		62,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Haugen Birgitte	201268
Kontaktperson	Villa Eiendomsutvikling AS	996761916
Tiltakshaver	Jlp Invest AS	999562728

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	49,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300910136			Antall etasjer:	1

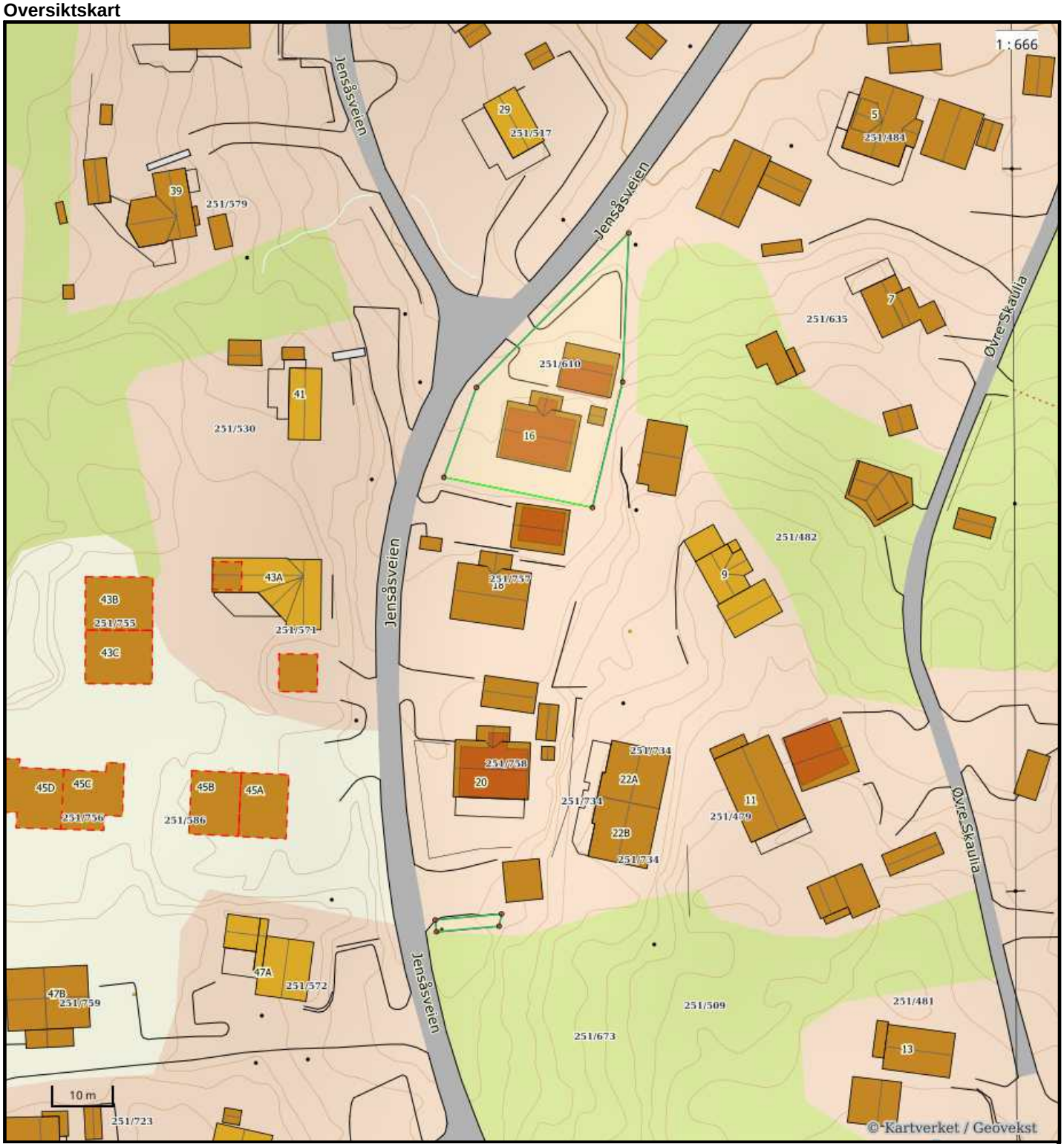
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			44,0	44,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

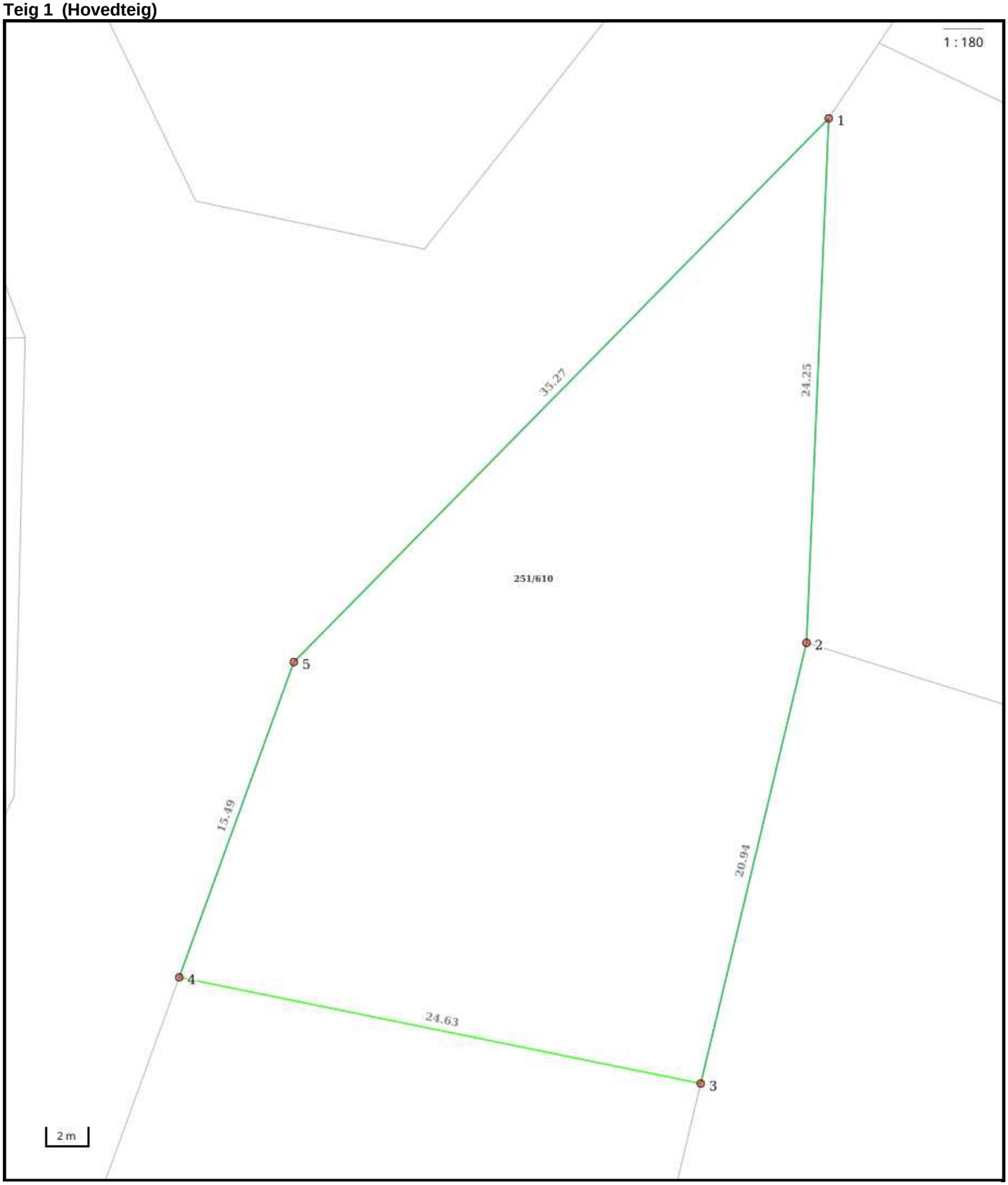
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

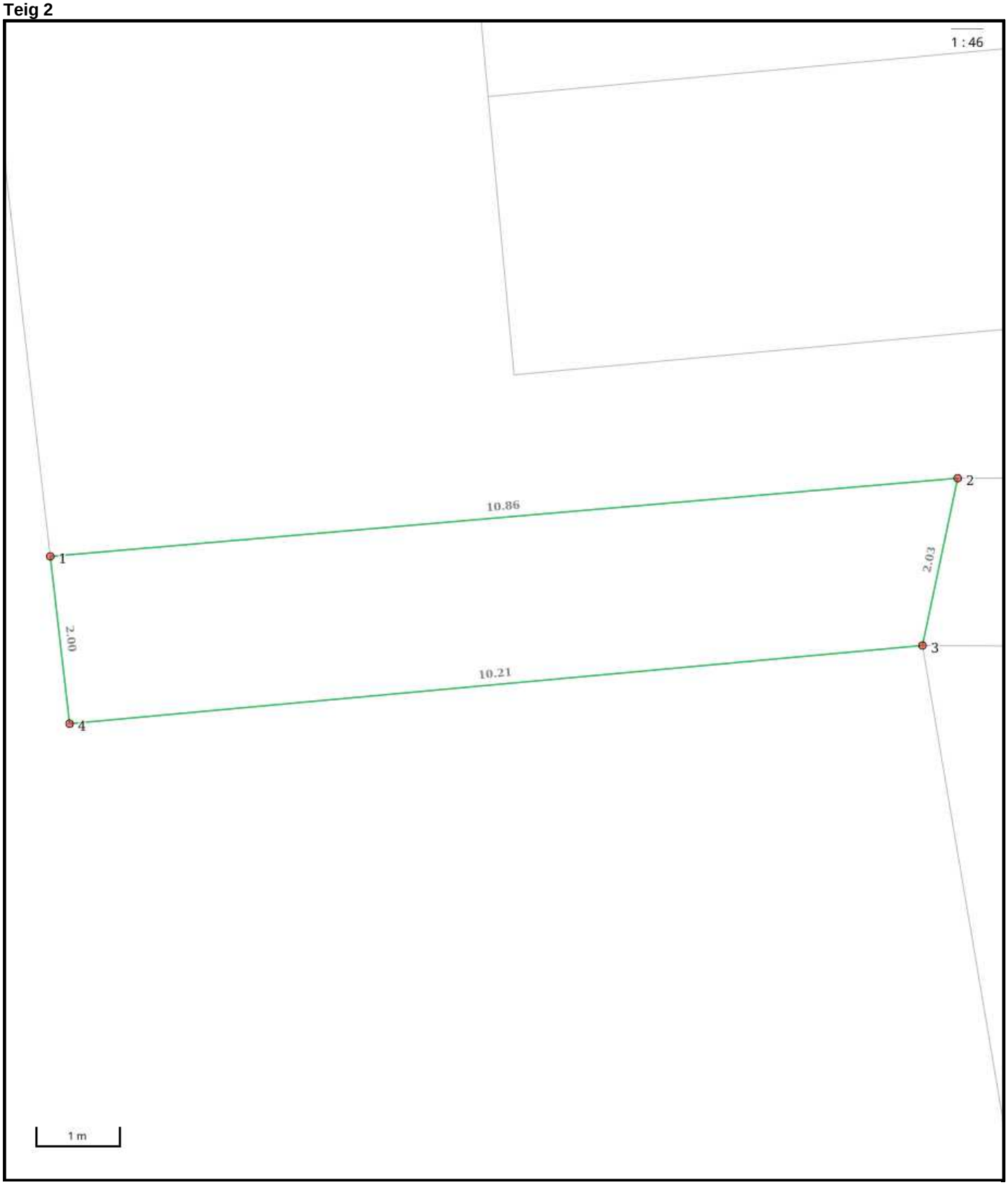
Areal: 715,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 619 265,50	584 739,85	24,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 619 241,28	584 741,01	20,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 619 220,56	584 737,97	24,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 619 223,27	584 713,49	15,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 619 238,25	584 717,46	35,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 20,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 619 151,60	584 718,59	10,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 619 153,50	584 729,28	2,03m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 619 151,48	584 729,04	10,21m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 619 149,64	584 719,00	2,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

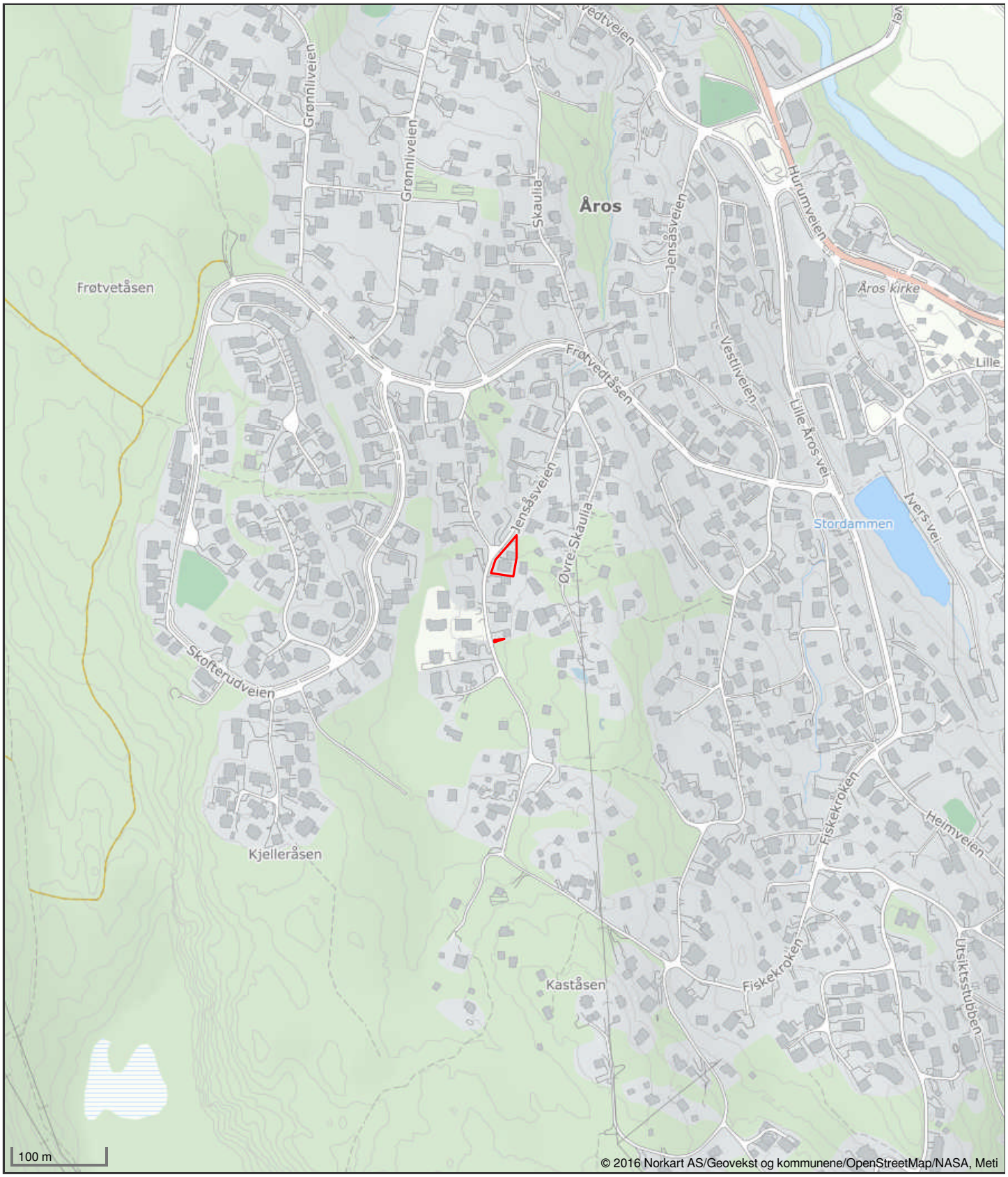
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 13.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 251/610//



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.

D1

D2

RØYKEN KOMMUNE

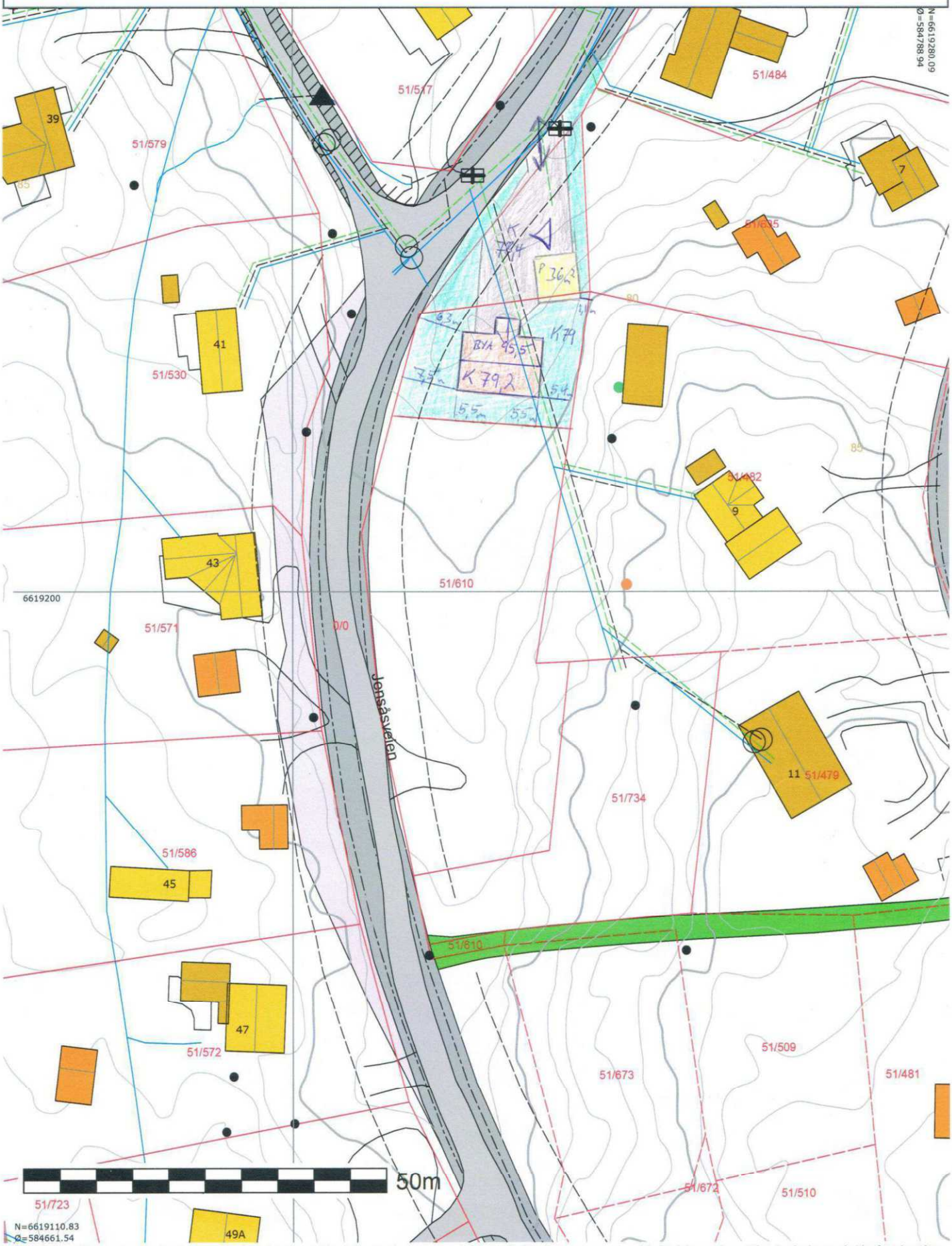
A3 SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 610	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:	STAKE GRO, SYBELSTRASSE 59,DE-10629 BERLIN (Hjemmelshaver), m.fl.			

N

Målestokk 1:500
Ekv.: 1 meter
Dato: 7.6.2018

VIKTIG INFORMASJON: Kartet må skrives ut på A3-format



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere. Situasjonskartet er gyldig i ett år med mindre det har skjedd vesentlige endringer i området etter uttaksdato.

Powered by http://www.multicad.no

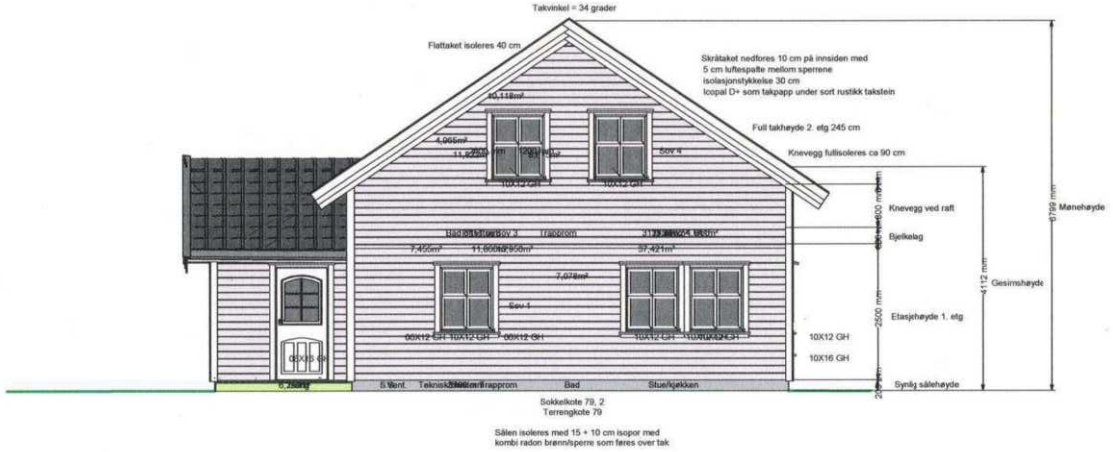
D2



Jensåsveien, 3474 Åros GBNR 51-610	Målestokk 1 : 200
Utomhusplan	05/10/2018 13:56
Villa Eiendomsutvikling AS Hurumveien 49 3474 Åros villaeiendomsutvikling@yahoo.no	Tegnnr.

Powered by http://www.multicad.no

E1



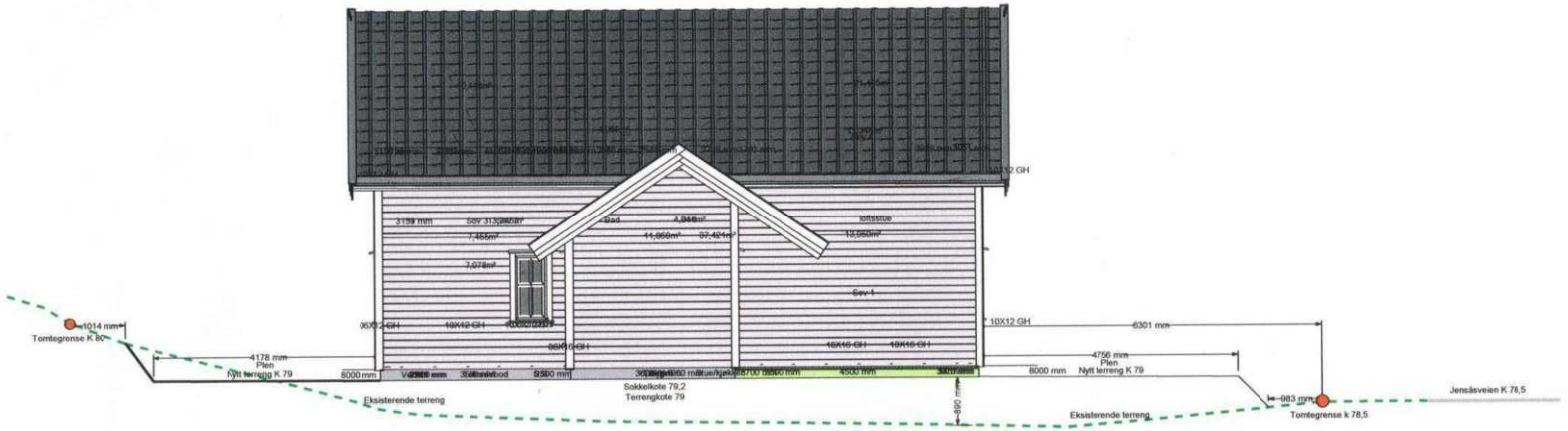
Jensåsveien 3474 Åros GBNR. 51/610	Målestokk 1 : 100
Hussnitt	29/10/2018 12:02
Villa Eiendomsutvikling AS Hurumveien 49 3474 Åros villaeiendomsutvikling@yahoo.no	Tegnnr.

Powered by http://www.multicad.no

E2



Terrengsnitt A
Fasade Sør

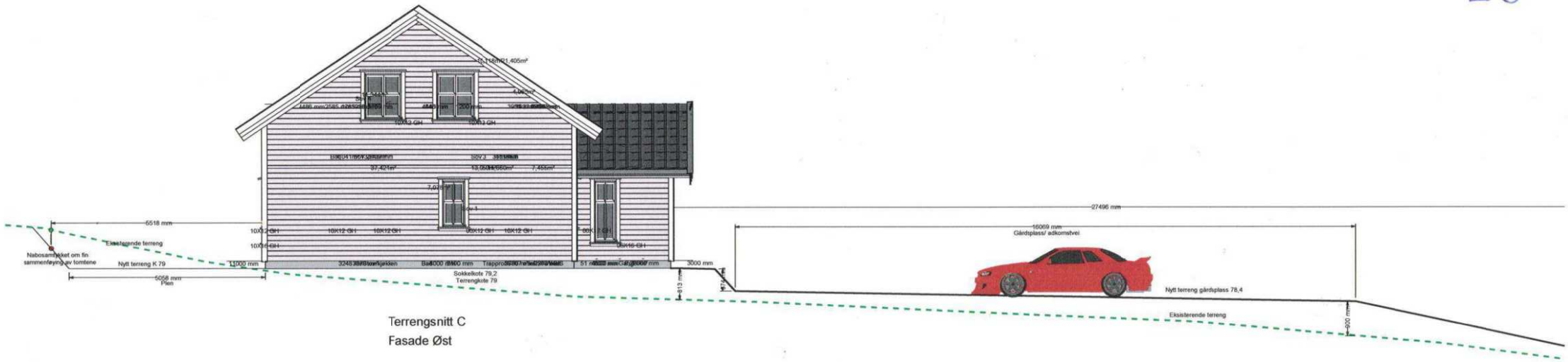


Terrengsnitt B
Fasade Nord

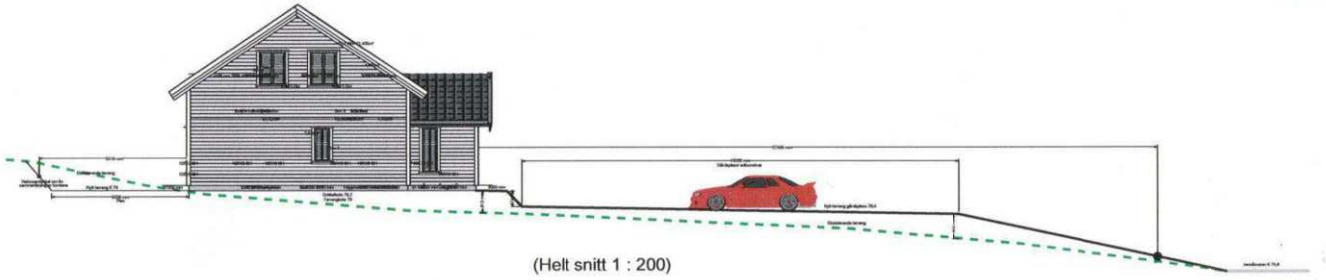
Jensåsveien, 3474 Åros GBNR 51-610	Målestokk 1 : 100
Terrengsnitt A og B	13/06/2019 09:08
Villa Eiendomsutvikling AS Hurumveien 49 3474 Åros villaeiendomsutvikling@yahoo.no	Tegnnr.

Powered by http://www.multicad.no

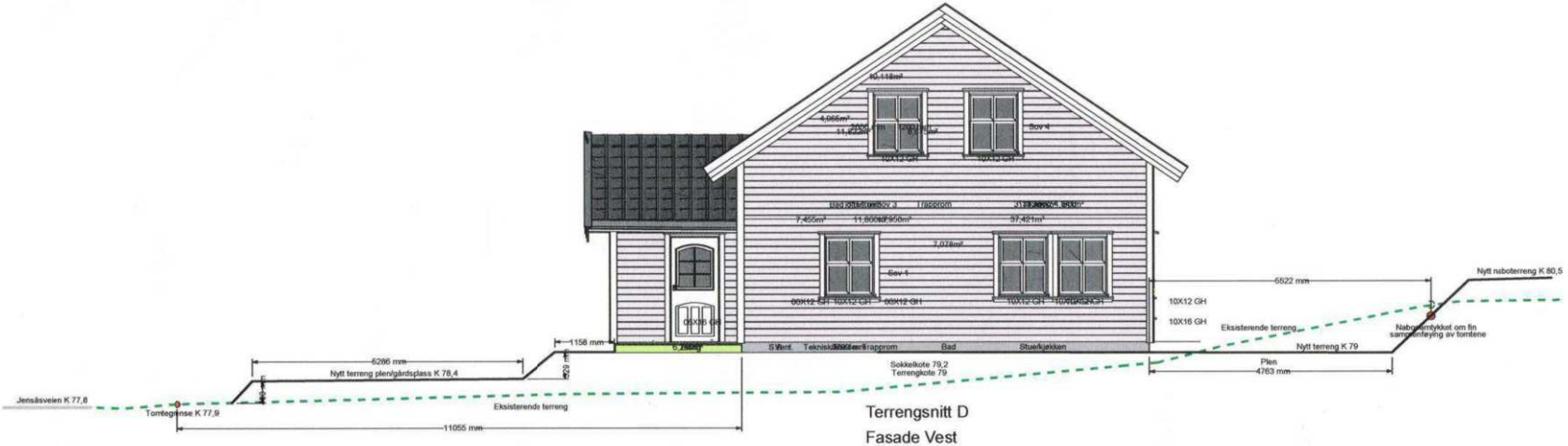
E3



Terrengsnitt C
Fasade Øst



(Helt snitt 1 : 200)



Terrengsnitt D
Fasade Vest

Jensåsveien, 3474 Åros GBNR. 51-610	Målestokk 1 : 100
Terrengsnitt C og D	13/06/2019 09:15
Villa Eiendomsutvikling AS Hurumveien 49 3474 Åros villaeiendomsutvikling@yahoo.no	Tegnnr.

Powered by http://www.multicad.no

E4



Fasade Vest



Fasade Nord



Fasade Sør

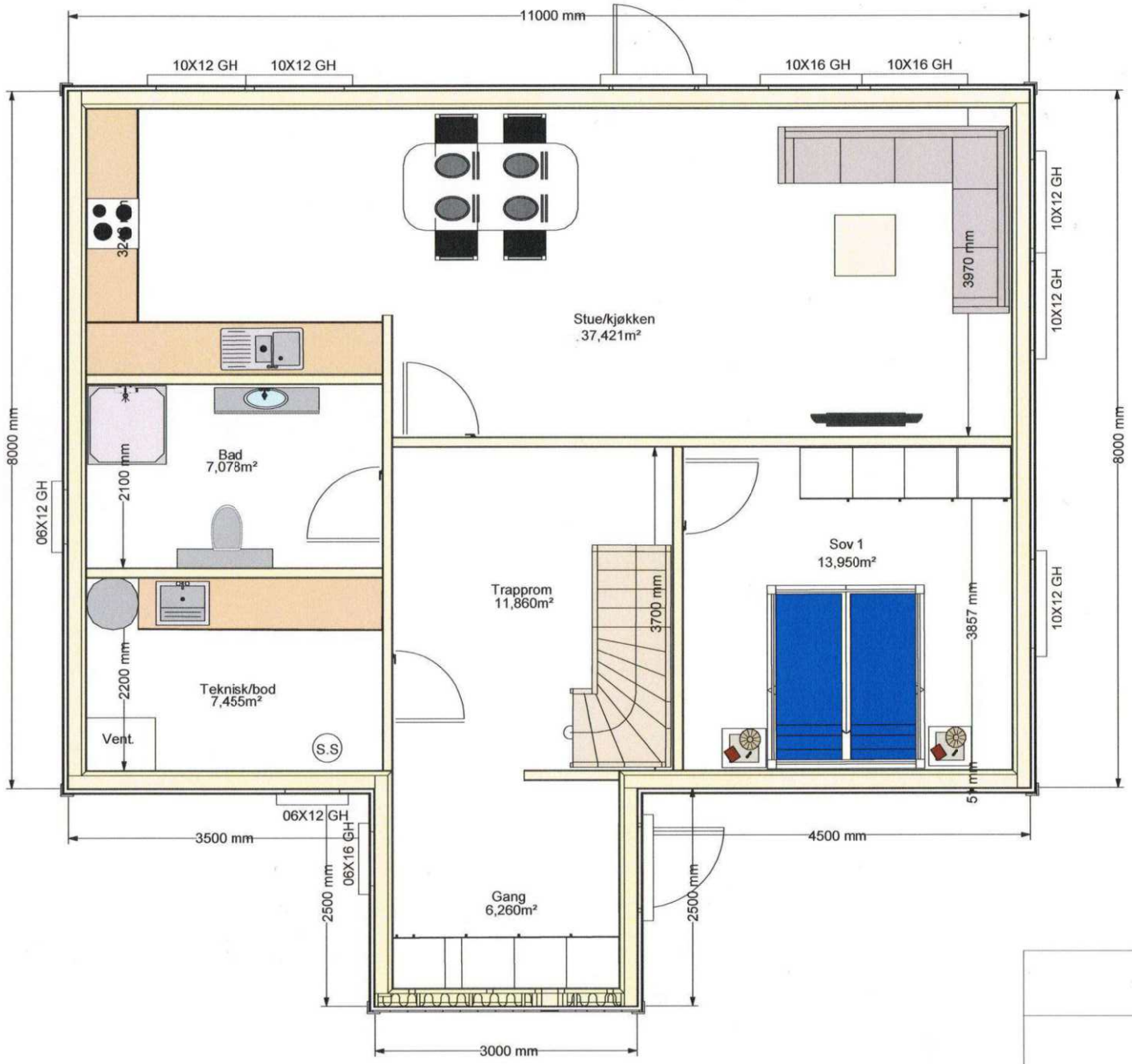


Fasade Øst

Jensåsveien 34 74 Åros GBNR 51-610	Målestokk 1 : 100
Fasader	13/06/2019 08:57
Villa Eiendomsutvikling AS Hurumveien 49 3474 Åros villaeiendomsutvikling@yahoo.no	Tegnnr.

Powered by http://www.multicad.no

E5

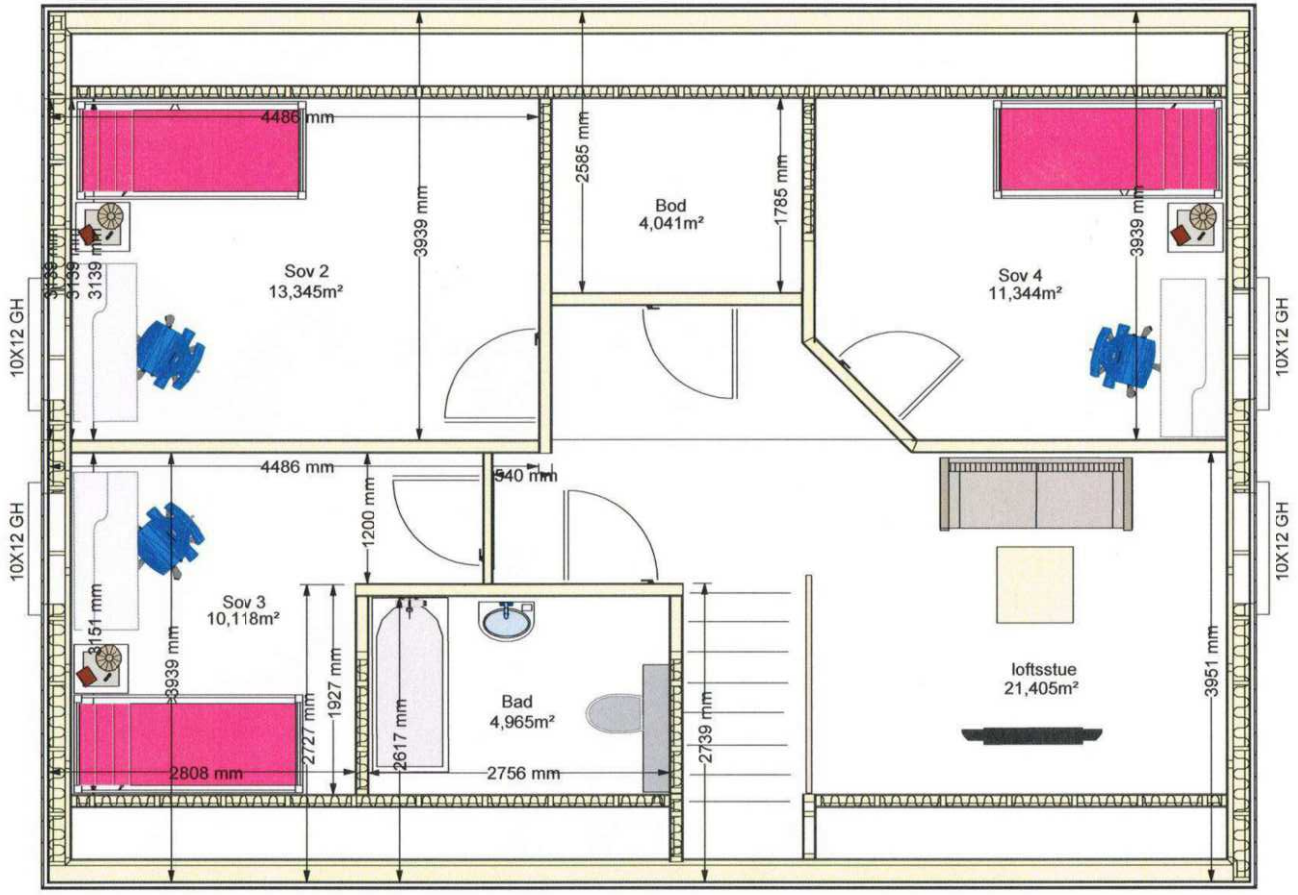


BRA 86 kvm

Jensåsveien 3474 åros GBNR 51/610	Målestokk 1 : 50
Plan 1. etg	13/06/2019 09:01
Villa Eiendomsutvikling AS Hurumveien 49 3474 Åros villaeiendomsutvikling@yahoo.no	Tegnnr.

Powered by http://www.multicad.no

E6



BRA 62 kvm

Jensåsveien 3474 Åros GBNR 51/610	Målestokk 1 : 50
Plan 2. etg	13/06/2019 08:49
Villa Eiendomsutvikling AS Hurumveien 49 3474 Åros villaeiendomsutvikling@yahoo.no	Tegnnr.

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 251/610
Adresse: Jensåsveien 16
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

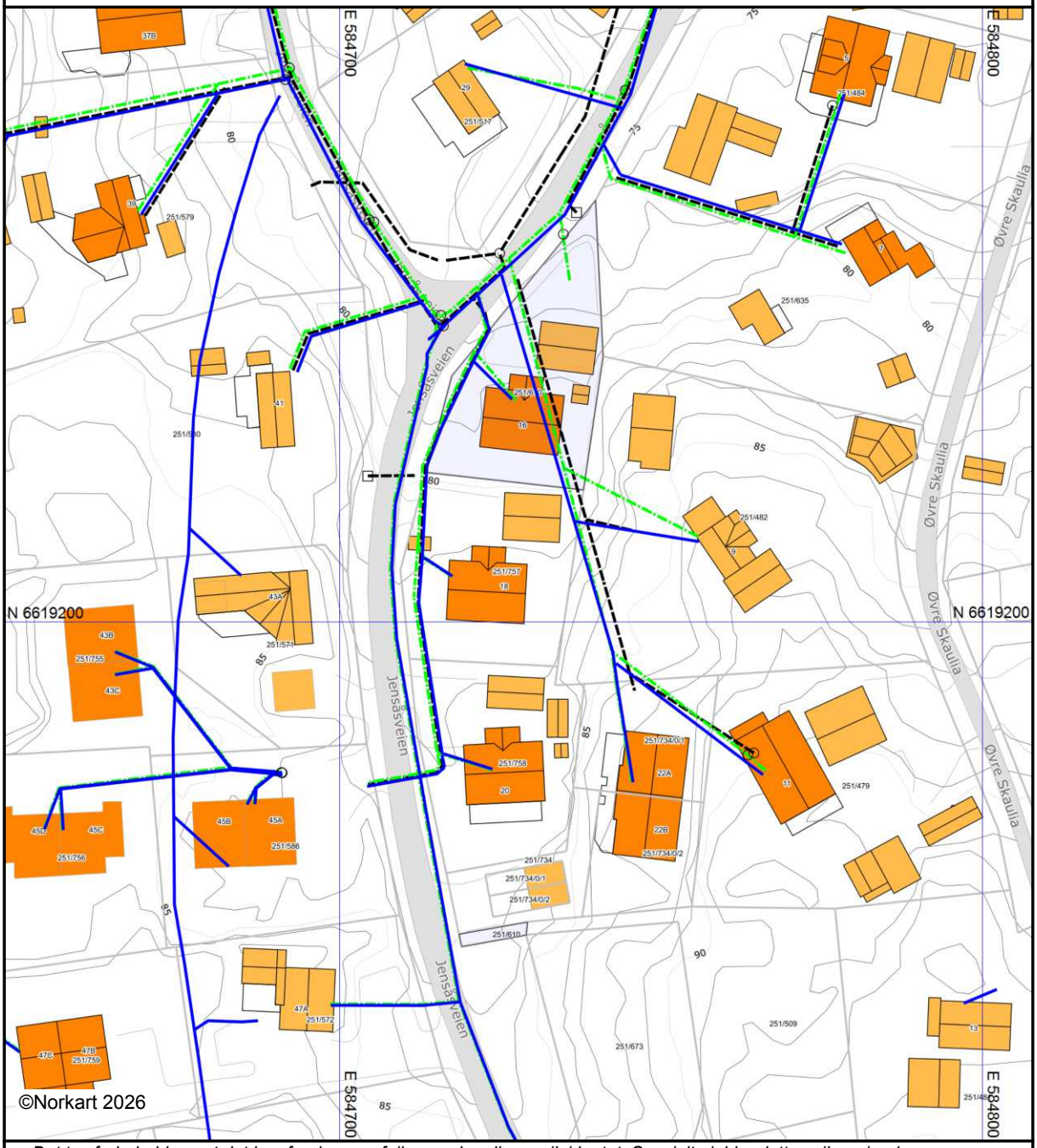
Eiendom: 251/610
Adresse: Jensåsveien 16
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

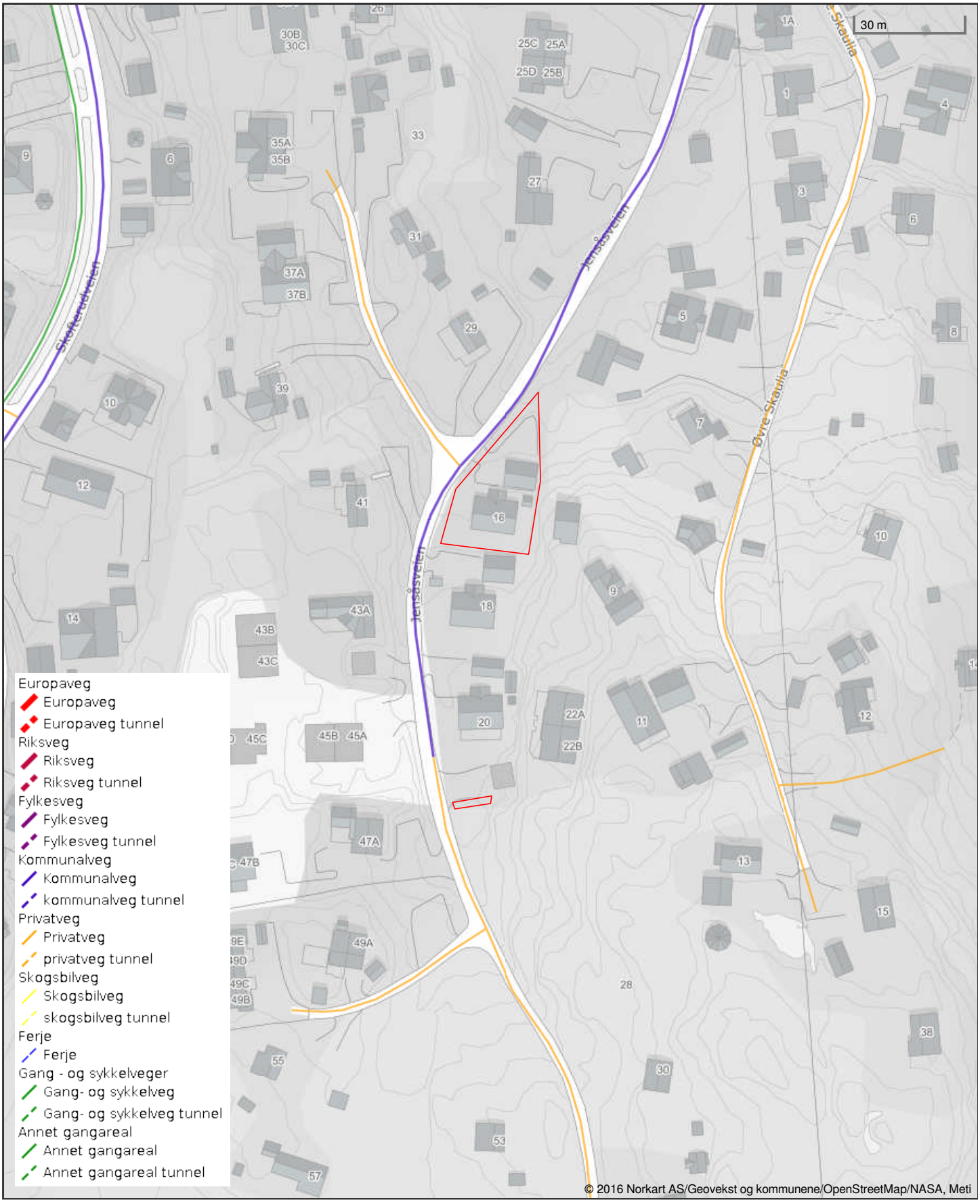
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



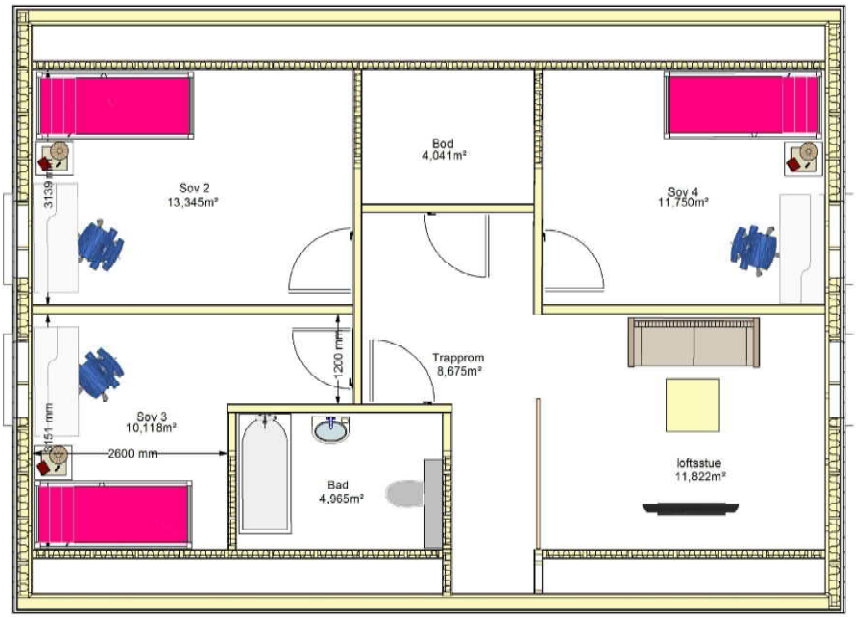
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 13.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 251/610//



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.



BRA 62 kvm

Jensåsveienbolig	Målestokk 1 : 50
	06/08/2018 13:11
Villa Eiendomsutvikling AS Hurumveien 49 3474 Åros villaeiendomsutvikling@yahoo.no	Tegnnr.

Stempelm. kr. 130.-

K j ö p e k o n t r a k t.

Dagb. nr. 5391 1967
L. R. H. 21.12.

Mellom John Lund som selger og Arne Gulbrandsen som kjöper er d.d. inngått sådan kontrakt:

John Lund selger til Arne Gulbrandsen en tomt på ca. 2.4oo kvm av sin eiendom gnr. 51 bnr. 1, Lille Aarås, Åros i Röyken. Tomten ligger i det regulerte hyttefelt i Skaulia og grenser i det sydlige hjörne til herr Arnesens eiendom, i det nordlige hjörne til herr von der Lindens eiendom og mot vest langs Vognveien.

Prisen er kr. 5,- pr. kvm, hvorav kr. 6.ooo,- er betalt som forskudd og resten skal betales såsnart oppmåling er foretatt og det nöyaktige areal er fastslått, mot at Arne Gulbrandsen får skjöte på eiendommen. - Målebrev forutsettes å foreligge för 1/3-1968, slik at overskjötning kan skje senest den dato.

Tomten selges fri for pengeheftelser.

Til tomten hörer båtfeste i Aaråselven etter selgerens anvisning. For tiden betales kr. 2o,- pr. år for båtfesteretten.

Stempelavgift og tinglysingsgebyr for denne kontrakt betales av kjöperen.

Kontrakten er utstedt i ett eksemplar til hver av partene.

Aarås, 29/11-1967.

John Lund — John Lund

Arne Gulbrandsen — Arne Gulbrandsen

Undertegnede bekrefter at John Lund er over 21 år og har signert ovenstående i vårt nærvær.

x Thorn Auster x Marina Auster

Undertegnede bekrefter at Arne Gulbrandsen er over 21 år og har signert ovenstående i vårt nærvær.

x Thorn Auster x Marina Auster

Tommy Engh 050483 [redacted]

Avtale om stikkledninger for vann og avløpsledninger gjennom annen eiers grunn Røyken Kommune

Eier av gnr. 51 bnr. 479 gis rett til å legge og ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommene Gnr. 51 bnr. 734 , gnr. 51 bnr. 482 og gnr. 51 bnr. 610.

Ledningene legges etter følgende trasè fra hovedledning og frem til gnr.51 bnr479 Ledningskart følger vedlagt.

Grunneierne gir ledningseier fri adgang til eiendommene for nødvendig vedlikehols- ogreparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelig.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygging, støttemur,utgraving osv.) Som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger.
Løsningen skal godkjennes av Røyken kommune som myndighet etter Plan- og Bygningsloven og som eier av hovedledninger.Kostnadene ved eventuell flyttig og eller beskyttelse (for eksempel kanal, varerør) av ledningene er et forhold mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak måtte bli aktuelle.

Ledningseier forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraèen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneiere.
Ledningseier forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningene måtte påføre eiendommen.

Avtalen tinglyses på eiendommene og kan ikke avlyses uten samtykke fra Røyken kommune.

Sted. Åros Dato. 15-07 År. 2008

Gnr. 51 Bnr. 734 Adresse. .....

Sign. Tg Arne Roum Sissel Roum Person nr. (11 siffer) 011146 [redacted] 0706 [redacted]

Sted. Åros Dato. 29/7 År. 08

Gnr. 51 Bnr. 482 Adresse. Øvre Skaulia 9

Sign. Marit Sethne Person nr. (11 siffer) 14.02.40 40071

Sted. Åros Dato. 7/8 År. 2008

Gnr. 51 Bnr. 610 Adresse. Jenaveien

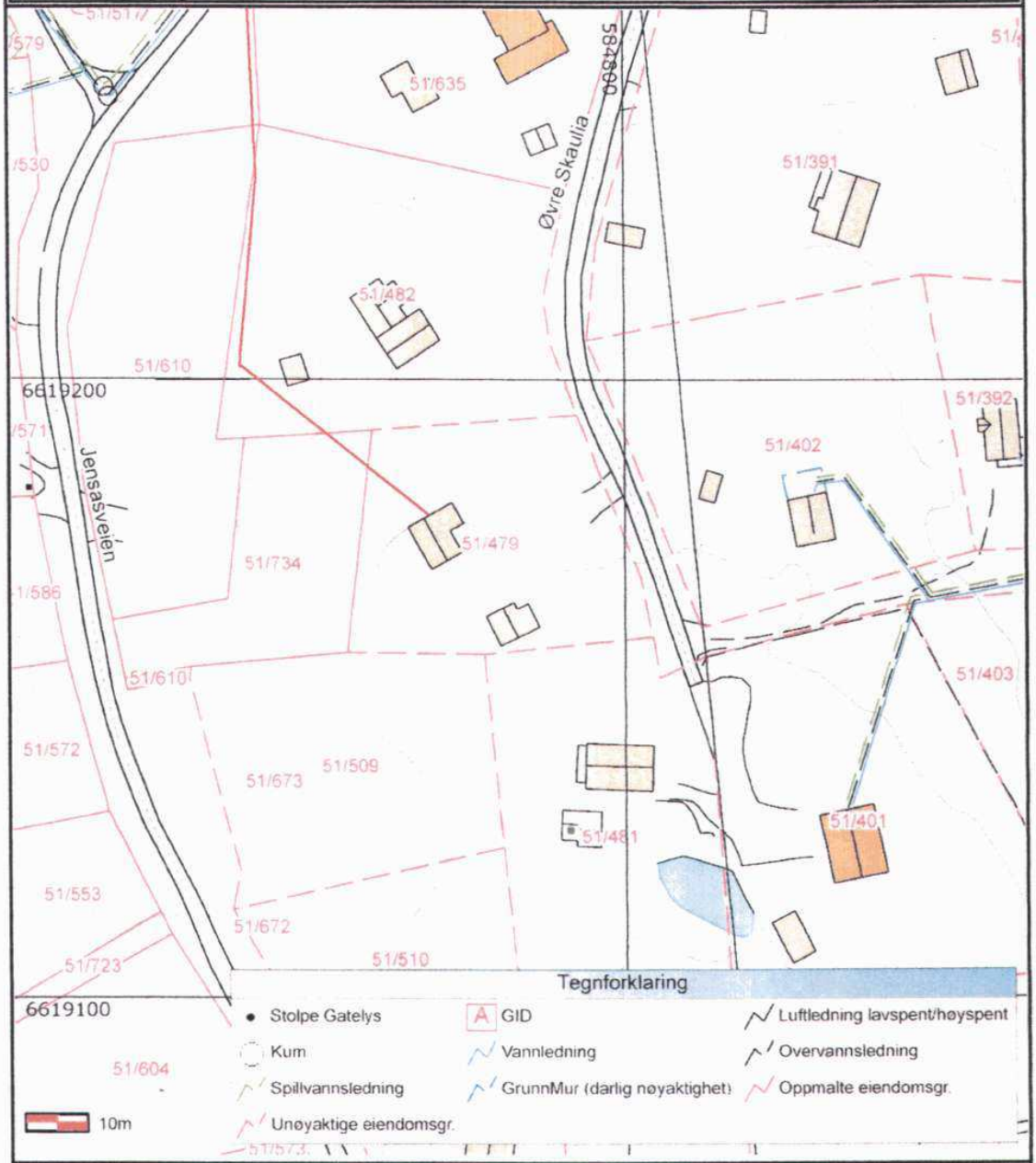
Sign. Gro Stalu Person nr. (11 siffer). 201179 [redacted] 0503 [redacted]

Doknr: 719749 Tinglyst: 05.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utskrift

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 479	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: ØVRE SKAULIA 11			
Hj.haver/Fester:	ENGH TOMMY			
RØYKEN KOMMUNE	Dato: 4/1-2008 Sign: ndn			Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere. Situasjonskartet er gyldig i ett år med mindre det har skjedd vesentlige endringer i området etter uttaksdato.

frem eiendomsmegling AS
Spikkestadvn. 92, PB 62, 3441 Røyken
Tlf: 31 29 74 00
Org.nr. 979 915 772

Ketur 8

Doknr: 689817 Tinglyst: 24.06.2022
STATENS KARTVERK

Vedlikeholdsavtale om felles stikkledninger for vann- og avløp.

Det er anlagt felles private ledninger for vann- og avløp fra offentlig ledninger frem til punkt merket på vedlagte kart.

Ledningseierne er ansvarlige i fellesskap for drift og vedlikehold av de felles private ledningene. Hver enkelt bruker har ansvar for ledninger fra sin bolig, frem til og med påkoblingspunktet på felles private stikkledningen.

Den felles private stikkledningen er merket gult i vedlagte kart. Stikkledninger som er private er merket med blå farge. Kostnader fordeles med 6/9 deler på eiendommene gnr. 251, bnr. 586, 755 og 756 i Asker og 1/9 del på eiendommene gnr. 251, bnr. 610, 757 og 758 i Asker.

Grunneierne som har felles ledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til å gi ledningseierne fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunner seg til å ikke utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Avtalen tinglyses på eiendommene, alle i Asker kommune.

Åros,
Gnr. 251, bnr. 610, eier: Cathrine Hegna Selmer og Odd Arne Selmer

fnr.: 271285[redacted] 040684[redacted]

Sign.

Gnr. 251, bnr. 757, eier: Frode Fuglstad og Marte Hovden Aas

fnr.: 150778[redacted] 120584[redacted]

Sign.

Gnr. 251 bnr. 758, eier: Jon Anders Wengaard

fnr.: 160376[redacted]

Sign.

Gnr. 251, bnr. 586, 755 og 756, eier: Gripe Eiendom AS

nr.: 819146292

Sign. Vidar Arnesen og Geir Pedersen

Rett kopi bekreftes
Sign.:
Fred-Ivar Myrseth
Eiendomsmegler MNEF

frem eiendomsmegling AS
Spikkestadvn. 92, PB 62, 3441 Røyken
Tlf: 31 29 74 00
Org.nr. 979 915 772

Asker kommune

Ledningskart

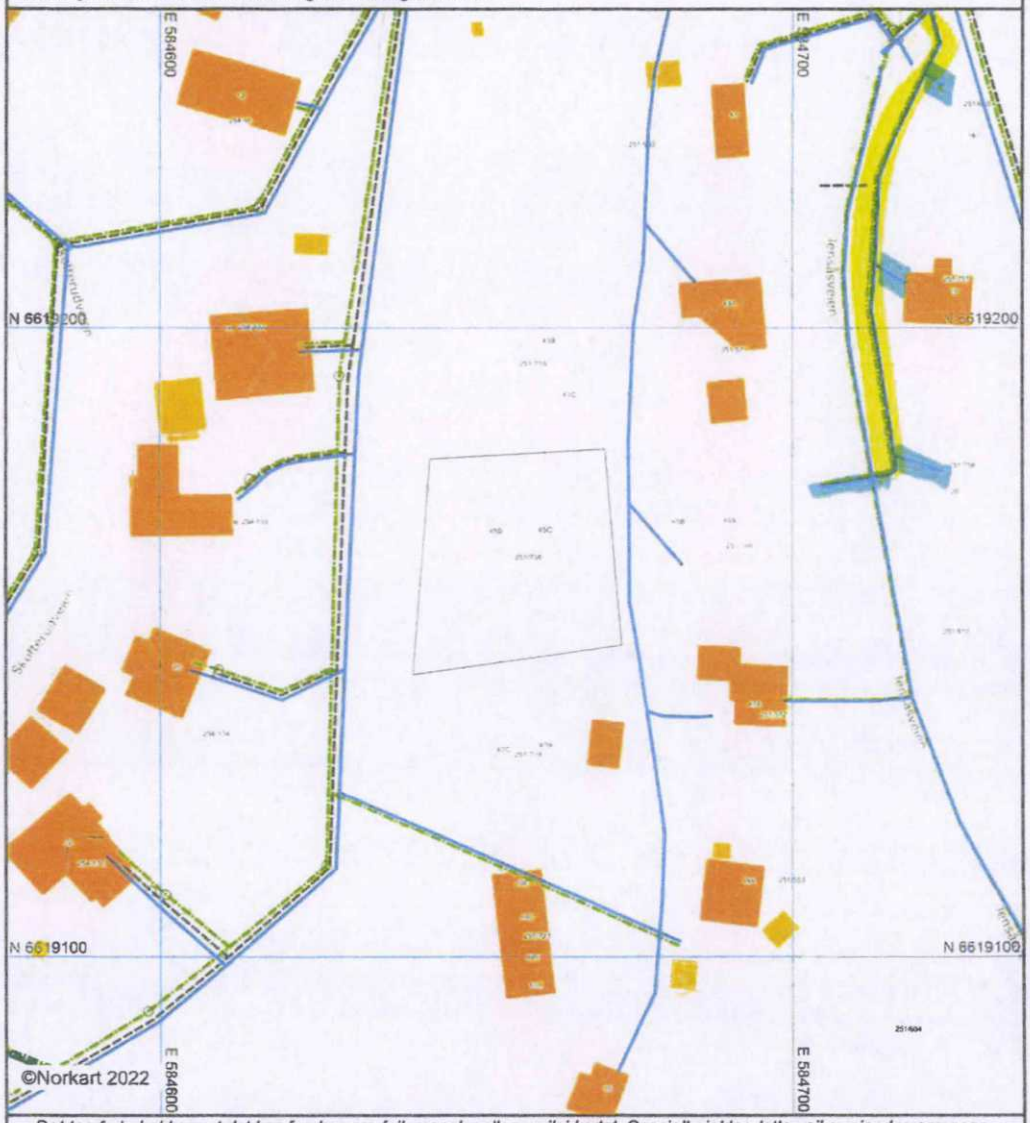
Eiendom: 251/756
Adresse: Jensåsveien 45C
Dato: 25.02.2022
Målestokk: 1:1000

N

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.

Rett kopi bekreftes
Sign.:
Fred-Ivar Myrseth
Eiendomsmegler MNEF

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Villa Eiendomsutvikling AS	
Adresse:	
Hurumveien 49 a	
Postnummer:	Poststed:
3474	Åros
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
996 761 916	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 971195 Tinglyst: 22.08.2019
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Birgitte Haugen	201268[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0627	Røyken	51	610		
0627	Røyken	51	757		
0627	Røyken	51	758		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
23/10/18	* Birgitte Haugen

BH

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettigheten omhandler rett btil vedlikehold,reparasjon og kontroll av vann-/avløpsledninger som er felles på alle tomtene. 51/610, 51/757 og 51/758 Jensåsveien i Røyken kommune.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

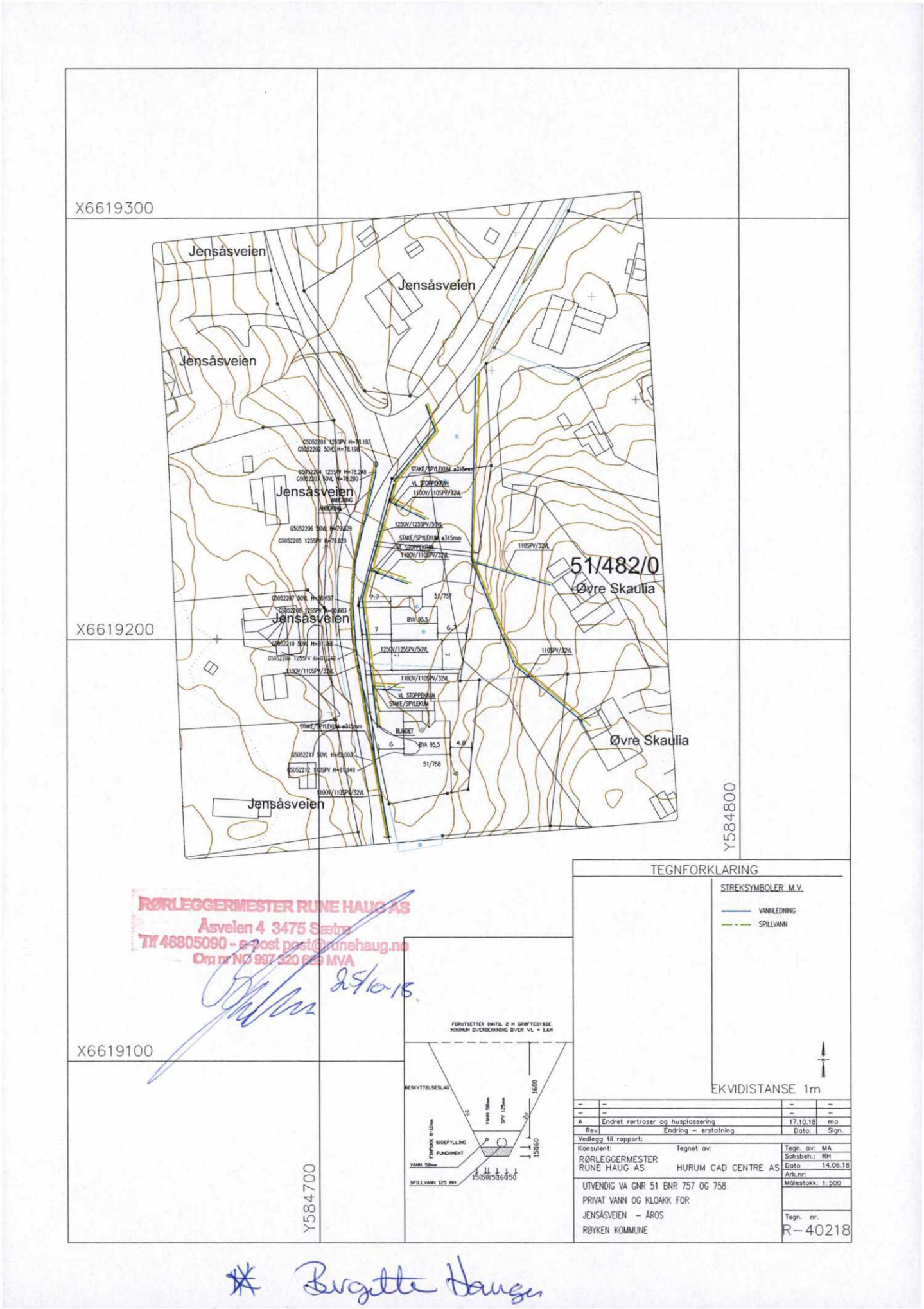
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Heggedal 23/10-298	* Birgitte Haugen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


X6619300
X6619200
X6619100
Y584800
Y584700
Jensåsveien
Jensåsveien
Jensåsveien
Jensåsveien
Jensåsveien
51/482/0
Øvre Skaulia
Øvre Skaulia
51/757
51/758
BYA 95,5
BUNDET
VL STOPPEKRAN
STAKE/SPYLEKUM ø315mm
1250V/1255PV/50VL
1100V/1105PV/32VL
1105PV/32VL
TEGNFORKLARING
STREKSYMBOLER M.V.
VANNLEDNING
SPILLVANN
EKVIDISTANSE 1m
FORUTSETTER INNTIL 2 M GRØFTEDYBDE
MINIMUM OVERDEKKNING OVER VL = 1,6M
BESKYTTELSESLAG
SIDEFYLLING
FUNDAMENT
VANN 50mm
SPILLVANN 125 MM
1600
15060
150 150 150 150
RØRLEGGERMESTER RUNE HAUG AS
Åsvelen 4 3475 Sætre
Tlf 46805090 - e-post post@runehaug.no
Org nr NO 997 320 666 MVA
25/10-18
A Endret rørtraser og husplassering 17.10.18 ma
Rev. Endring – erstatning Dato: Sign.
Vedlegg til rapport:
Konsulent: RØRLEGGERMESTER RUNE HAUG AS
Tegnet av: HURUM CAD CENTRE AS
Tegn. av: MA
Saksbeh.: RH
Dato 14.06.18
Ark.nr:
Målestokk: 1:500
UTVENDIG VA GNR 51 BNR 757 OG 758
PRIVAT VANN OG KLOAKK FOR
JENSÅSVEIEN – ÅROS
RØYKEN KOMMUNE
Tegn. nr.
R–40218
Birgitte Haugen

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jensåsveien 16, 3474 Åros
Gnr. 251, Bnr. 610, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260081

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Keven Frantzen

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 468 00 600

E-post: keven.frantzen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
