

Fredtunveien 56



Velkommen til

Fredtunveien 56



Salgsoppgaven produsert 10. april 2025

Ved Asker sentrum

Ærverdig enebolig fra 1911 med låve på solrik tomt nær Asker sentrum.
Moderne standard med nyere kjøkken og bad

Prisantydning	11 700 000,-
Omkostninger	313 050,-
Totalpris	12 013 050,-
BRA-i	185 kvm
Totalt BRA	273 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	1911

Megler	Jostein Sommervoll
Telefon	995 93 420
E-post	j.sommervoll@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en stilfull og klassisk enebolig med tilhørende låve, beliggende i et rolig og veletablert nabolag nær Asker sentrum, togstasjon og dagligvarebutikker. Her bor du med trygg gangvei til Bondi barneskole og flotte turområder rett i nærheten – ideelt for barnefamilier.

Eiendommen ligger på en stor og solrik tomt med sydvestvendt terrasse, og kombinerer klassisk sjarm med moderne standard og gjennomtenkte løsninger. Hovedhuset er opprinnelig fra 1911, og har gjennomgått omfattende oppgraderinger i perioden 2015–2021.

Høydepunkter:

- Stilrent og funksjonelt kjøkken fra 2021
- To pene og moderne bad
- 4 romslige soverom
- God takhøyde og luftige rom
- Ny drenering fra 2020
- Elbillader
- Låve på 88m² med rikelig bodplass
- Hybel (ikke godkjent for varig oppold -utleid)

Arealer og innhold

BRA-i:	185 kvm
BRA-e:	88 kvm
Totalt BRA:	273 kvm
TBA:	64 kvm

Beskrivelse

Forklaring areal:

Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 08.04.2025, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det gjøres oppmerksom på at kjelleretasjen, inkludert hybeldel ikke er godkjent for varig opphold. Se mer under punkt om "Ferdigattest".



Enebolig:
Internt bruksareal (BRA-I):
Kjelleretasje 43 kvm: Hybel: Stue, soverom, kjøkken og bad/vaskerom.
1. etasje 78 kvm: Entré/gang, stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom og et soverom.
2. etasje 64 kvm: Gang, tre soverom, kontor, bad og bod.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
1. etasje 61 kvm: Markterrasse ved stuen.
2. etasje 3 kvm: Nordvest-vendt balkong utenfor soverom.

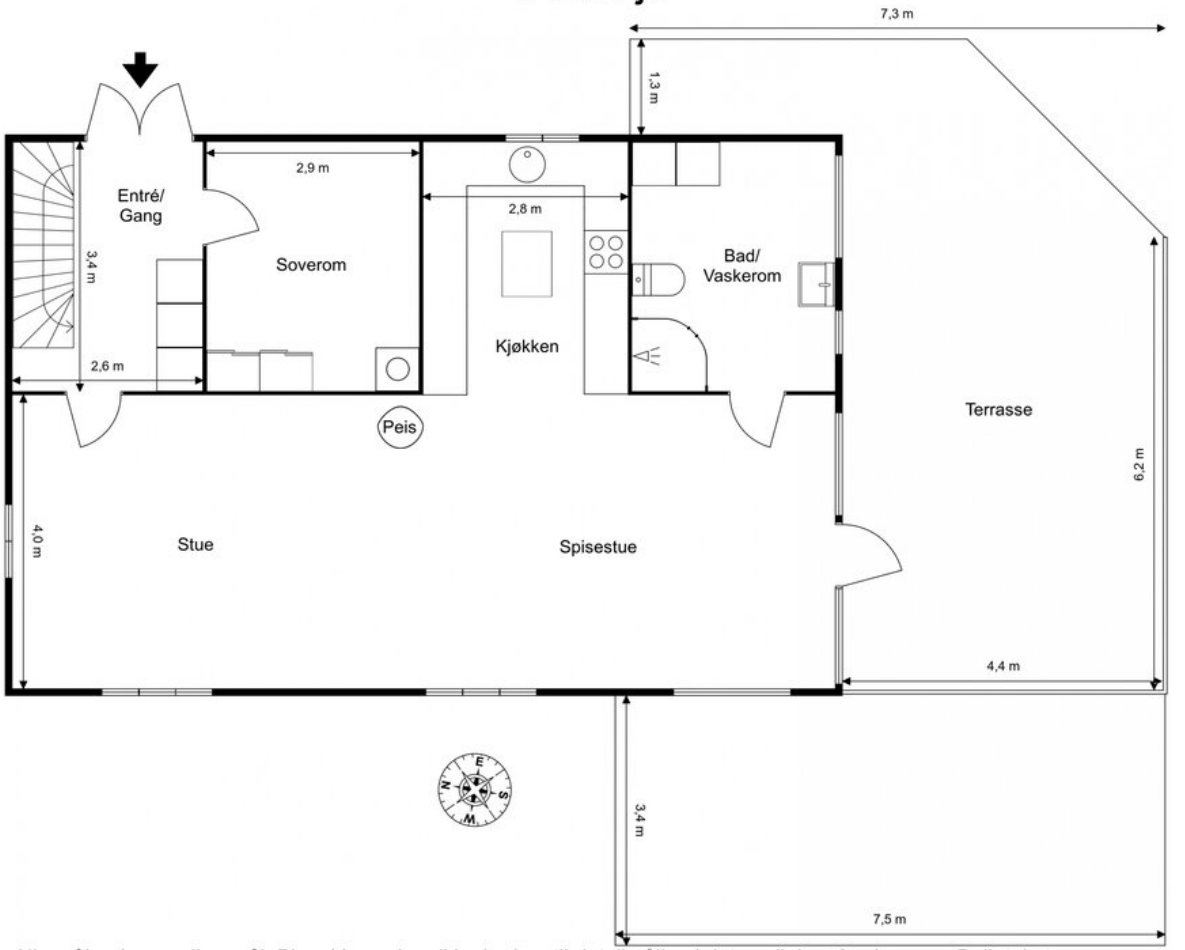
Kjelleretasjen har et gulvareal på 50 kvm, der 43 kvm er medtatt som målbart areal. Teknisk rom i kjelleren med tilgang via gulvluke på kjøkkenet er lavere enn 1,90m og dermed ikke målbart BRA. Dette utgjør 7 kvm og er med som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Låve:
Eksternt bruksareal (BRA-E):
1. etasje 44 kvm: Entré/gang og boder.
2. etasje 44 kvm: Gang og boder.

BOLIGTAKSTMANNEN

Fredtunveien 56 1386 Asker

1. Etasje

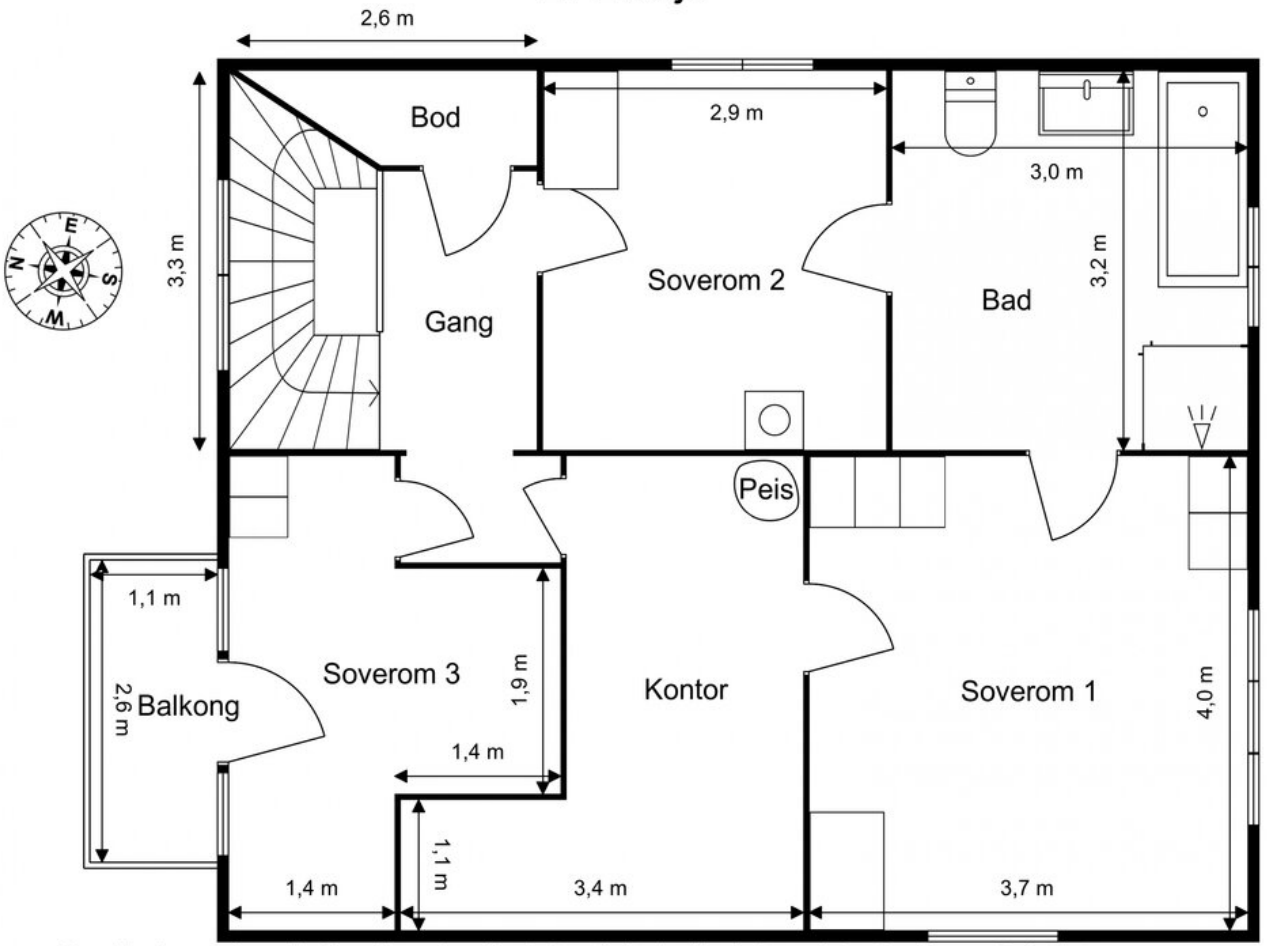


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Fredtunveien 56 1386 Asker

2. Etasje

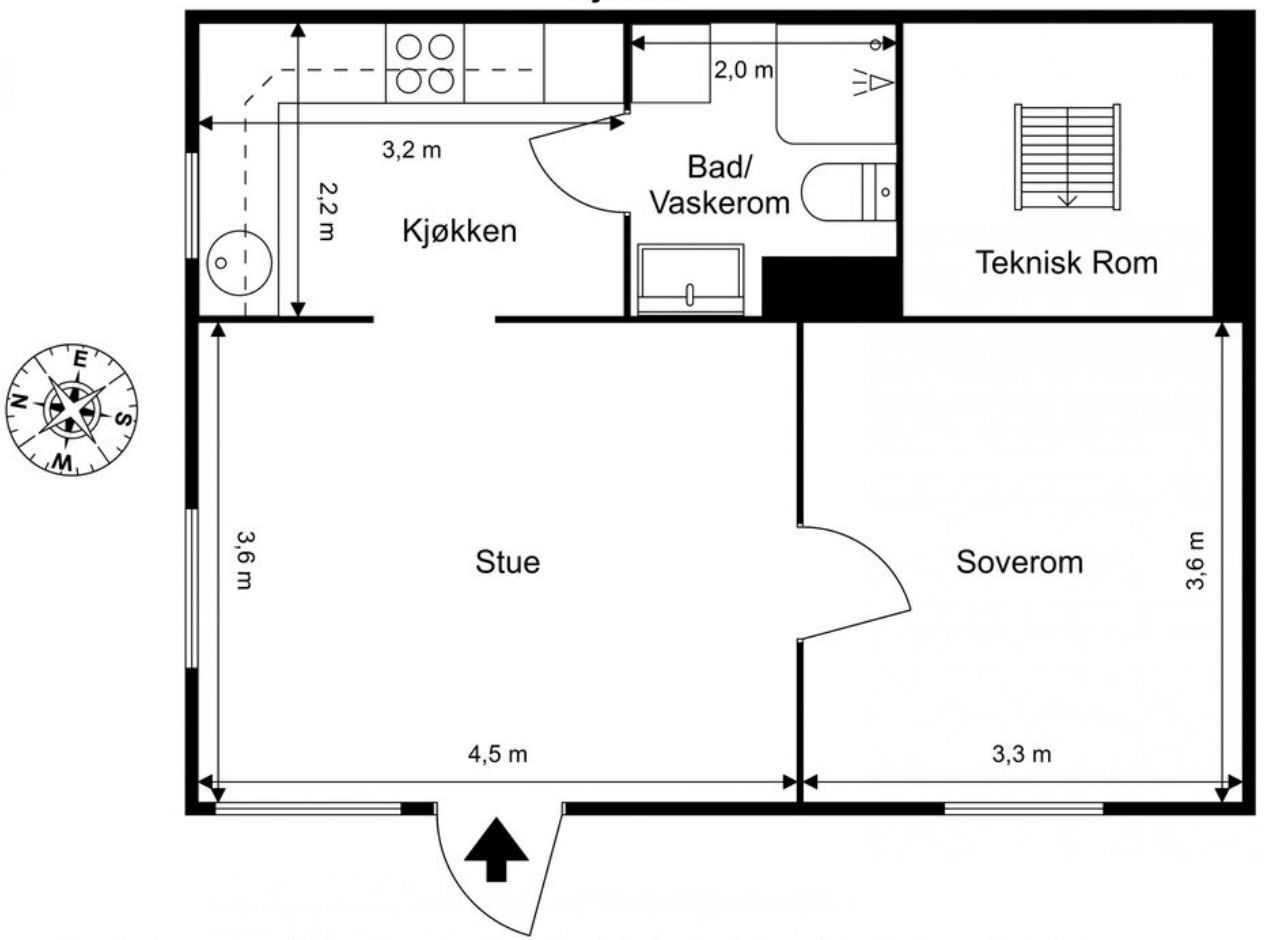


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Fredtunveien 56 1386 Asker

Kjeller



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no



Ditt nye hjem- Rom for rom

Entré

Entréen er lys og innbydende. Gulvet er flislagt med varmekabler. Vegger og himling er kledd med malt panel, som sammen med klassiske detaljer tilfører rommet sjarm og karakter. Rommet har god garderobeplass med praktiske garderobeskap. Den vakre trappen til 2. etasje fungerer som et naturlig midtpunkt i rommet, med fine detaljer og godt lysinnslipp fra tilhørende vinduer.

Stue og spisestue

Stuen og spisestuen i 1. etasje har en åpen planløsning med naturlige soner for sofakrok og spisestue. Midt i rommet er det plassert en stilren peisovn som fungerer som et naturlig midtpunkt og gir en lun og behagelig atmosfære.

Store vindusflater mot flere sider sørger for rikelig med dagslys og flott utsikt til den pent opparbeidede hagen og terrassen.

Det er god takhøyde i store deler av 1. etasje, med over 2,6 meter, noe som bidrar til en åpen og luftig følelse. Gulvet er belagt med herdet tregulv fra Bjelin med gulvvarme, mens veggflatene er slette. Spisestuen har direkte utgang til den solrike terrassen og skaper et fint samspill mellom inne- og uterom. Dette er et sosialt og funksjonelt oppholdsrom, perfekt både til hverdag og fest.

Kjøkken

Kjøkkenet er moderne og innbydende med en lekker innredning fra 2021.

Det er åpen løsning mot spisestuen som gjør rommet til et sosialt sted å være. Innredningen har hvite, glatte fronter på høyskapene og stilrene underskap med fronter i trestruktur som gir en varm og harmonisk kontrast. Benkeplaten i stein understreker det eksklusive uttrykket og har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps, svingbart blandebatteri i krom med dusjfunksjon.

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp med innebygget ventilator, stekeovn, kombinasjonsovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. For ekstra sikkerhet er komfyrvakt og aquastopp montert, sistnevnte stopper automatisk vanntilførselen ved eventuell vannlekkasje.

Bad/vaskerom i 1. etasje

Badet i 1. etasje er utformet som et kombinert bad og vaskerom. Rommet ble modernisert og utvidet i 2021 ved å inkludere tidligere gangareal. Det er utstyrt med flislagt gulv og vegger, og malt himling. Det gjøres oppmerksom på at det i området som tidligere var gang ikke er etablert membran, og det er derfor installert dusjkabinett for å unngå direkte vannsprut på gulvet ved dusjing.

Rommet har vegghengt toalett, dusjkabinett med glassdører, samt baderomsinnredning med servant, moderne blandebatteri og speil. I tillegg er det praktisk tilrettelagt med plass for vaskemaskin og tørketrommel, godt med skapplass til oppbevaring. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys. Det er montert aquastop/waterguard.

Soverom

Boligen er innredet med fire soverom, med et i 1. etasje og tre i 2. etasje. I tillegg finner vi et kontor i 2. etasje med plass til sofa og skrivebord. Soverommet i 1. etasje har plass til både seng og skrivebord, alternativt en dobbeltseng. Det er skyvedørsgarderobe med speilfronter. Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng. Dette rommet ligger i tilknytning til badet i 2. etasje.

Mot veggen til badet er det store garderobeskap. De to andre rommene i øverste etasje er flotte til barnerom. På det ene rommet er det en plassbygget seng med hems og spiler for å utnytte takhøyden som er på ca 2,77 meter. Hemsen kan benyttes som ekstra leke- eller soveplass.

Bad i 2. etasje

Badet i 2. etasje er lekkert innredet og tilknyttet hovedsoverommet. Rommet har flislagt gulv og vegger med stilrene detaljer, nedsenket himling med downlights, og behagelige varmekabler i gulvet. Innredningen består av et elegant servantskap med nedfelt servant, sort blandebatteri, og et stort veggdekkende innmurt speil. Videre finnes vegghengt klosett med innebygget sisterne, samt en flott dusjsone med regnfallsdusj, håndusj og fastmontert skilledør i herdet glass. Et frittstående badekar plassert under vinduet gir mulighet for avslappende stunder.

Låve

I hagen er det en låve på totalt 88 kvm fordel over to etasjer. Låven er ikke godkjent for varig opphold men gir gode lagringsmuligheter.

Hybel (ikke godkjent for varig opphold)

Det er innredet til hybel i boligens kjelleretasje. Hybeldelen består av stue, kjøkken bad/vaskerom og et soverom. Det er gulvvarme i alle rom. Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord, og det er naturlig tilknytning til kjøkkenet.

Kjøkkenet er praktisk innredet med kjøkkeninnredning fra 2016, utstyrt med svarte fronter og god skapplass. Benkeplaten i laminat har nedfelt oppvaskkum i antrasitt med et moderne ettgreps, svingbart blandebatteri. Det er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Kjøkkenet har installert komfyrvakt for økt sikkerhet.

Badet i hybeldelen har flislagt gulv med varme. Veggene består av både flislagte og malte betongflater, og himlingen er malt. Innredningen inkluderer servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert klosett og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Det er i tillegg tilrettelagt for vaskemaskin.
















































JEAN MICHELET
JEAN MAGUELLET
NEW YORK
CITY MAP


OSLO




Flamingo
FLOD
hest
Er dere klare?
REVEVISE
SAUENE
SOM
HOPPER








56




















TITAN



Ditt nye nabolag

Fredtunveien har en attraktiv og sentral plassering med gangavstand til Asker sentrum. Det er anslagsvis 5 til 10 minutters gange til sentrum, som byr på et rikt utvalg av butikker, servicetilbud og hyggelige møteplasser. Her finner man flere populære kafeer og spisesteder – blant annet Kaffebrenneriet, Baker Hansen og Kårner, som er vel verdt et besøk. For den som liker shopping, tilbyr Trekanten kjøpesenter et bredt spekter av butikker – alt fra større kjeder til mindre spesialforretninger. Trekanten senter fikk nye eiere i høst og får nå flere spennende butikker, samt mathall.

Området gir også enkel tilgang til sjø og kystliv. Innen kort kjøreavstand ligger flere badeplasser, blant annet Spirabukta på Konglungen, Hvalstrand og Holmenskjæret – alle med fine forhold for bading og rekreasjon, også for familier med små barn. Det finnes også flere båthavner i nærheten, som Leangbukta, Asker Seilforening og Holmenskjæret båthavn.

I nærområdet finnes et godt utvalg av både barnehager og skoler, inkludert Bondi barneskole, Risenga ungdomsskole og videregående skoler som Asker og Bleiker. Barnehagetilbudet er variert med blant annet Læringsverkstedet Risenga og Nedre Bleiker barnehus. På Risenga finner du også gode idrettstilbud som svømmehall, ishall, tennisbaner og flerbrukshall.

Asker stasjon ligger cirka 400 meter unna boligen, og herfra går det hyppige togavganger både mot Oslo, Drammen og Spikkestad. Togreisen inn til Oslo sentrum tar i underkant av 20 minutter. For bilister er det enkel tilkomst til E18.


hår
CAOZ
CHANGE
anous
Salg
Salg
Asker Sparebank
lexit
NEMUS
Handelsbanken
ASK






Bondi skole




Risenga
svømmehall

Fredtunveien 56

Nabolaget Bondi/Risenga - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	**13 min** 0.9 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	**24 min** 1.7 km
Asker International School (1-... 600 elever, 29 klasser	**24 min** 1.7 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 449 elever, 28 klasser	**16 min** 1.1 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	**21 min** 1.6 km
Asker videregående skole 486 elever	**5 min** 0.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**19 min** 1.3 km

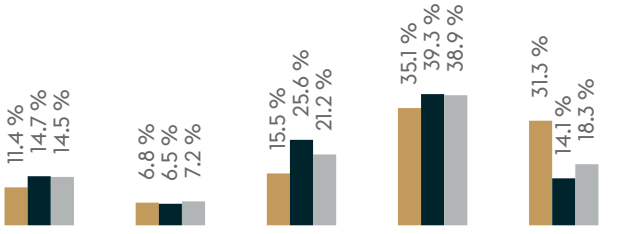
Offentlig transport

Fredtunveien Linje 260, 285, 290	**5 min** 0.4 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	**6 min** 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**26 min** 24 km
Oslo Gardermoen	**58 min**

Barnehager

Morellveien barnehage (1-5 år)	**15 min** 1,2 km
Bleikerfaret barnehage (1-5 år)	**18 min** 1,4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bondi/Risenga	1 270	608
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Asker videregående	2 min
Nordre Bondi gård ballbinge	3 min
Actic Asker	8 min
SATS Asker	8 min

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

Fredtunveien 56

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0065/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Fredtunveien 56, 1386 ASKER
Gnr 50, bnr 3, snr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 50, bnr 3, snr 3 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Patrick Lyche
Ane Storhaug Frøysnes

Kjøpesum og omkostninger
11 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke Hus* (valgfritt))
292 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
293 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Hus))
313 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Hus))
---
11 993 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Hus))
12 013 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke Hus))

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

Om boligen

Byggeår
1911

Antall soverom
4

Parkering
Selger opplyser at de disponerer to biloppstillingsplasser foran huset og en plass bak låven.

Det er montert ladestasjon fra Zaptec. Ladestasjonen er tilkoblet egen strømmåler.

Det gjøres oppmerksom på at biloppstillingsplassene foran huset er etablert på fellesområdet til Fredtunveien 54 og 56 iht. seksjoneringen og således ikke eies av denne enheten.

Modernisering og påkostninger
- Ny drenering 2020
- Åpnet stue/kjøkken brukt 3 x ståldrager. Det foreligger ferdigattest på dette

tiltaket
- Pusset opp bad nede (flis på flis, malt, utvidet bad, dusjkabinett)
- Nytt gulv stue/kjøkken (gulvvarme i hele stue/spisestue)
- Nytt kjøkken 2021

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i august 2019. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Tidligere eier etablerte bad 1. og 2. etasje (Sandvika Rørleggerbedrift AS + egeninnsats). - Vi har utvidet bad 1.etasje: Rørleggermester Thomas Irgens AS- rør til vaskemaskin-tørk Drammen Mur og Flis AS - flis på flis Sterk Elektro - strøm.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Membran fra 2016(tidligere eier), utvidet bad i 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært. Utført av tidligere eier. Dokumenter fra Sandvika Rørleggerbedrift i Boligmappa.no

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Tidligere eier: - rehabilitert pipe, med 2 innvendig stålrør.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. NRC Gravco AS, utført drenering rundt hele huset i 2020.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Tidligere eier: Oppgradert elektrisk anlegg v Protech Elektro AS I vår eie: - Nytt elektrisk på kjøkken ifm renovering. - Stikk stue - Ny kabel under bakken til låve - Nye spotter stue - El-bil lader -Stikkontakter 2. etg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Eltilsyn - 28/10/2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. BKA Elektro AS, 28/02/2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Tidligere eier: Bad 1. og 2. etasje, ved Sandvika rørleggerbedrift AS I vår eie: Rørleggermester Thomas Irgens AS - Nytt røropplegg til vaskemaskin bad nede - Nytt røropplegg til kjøkken.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. Tidligere eier etablerte utleiedel i kjeller. "tillatelse til bruksendring av kjeller til varig oppholdrom» gitt 14.11.2017, tiltaket/tillatelsen er ikke gjennomført og utgått på dato.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Planert ut hage. Bygget markterrasse m/levegg 2020/2021. Skyveport bak låve.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Drenering ble gjort i 2017, denne var ikke tilfredsstillende. Vi etablerte ny drenering i 2020 ved NRC Gravco AS.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Det har vært mus i boligen. Musesikret huset i 2022, ingen tilfeller siden da.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei. Tillatelse til bruksendring av kjeller til varig oppholdrom» gitt 14.11.2017, tiltaket/tillatelsen er ikke gjennomført og utgått på dato.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei.

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

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Mangler ferdigattest til utleiedel kjeller.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Eiendom bestående av en enebolig og en låve.

Eneboligen har byggeår 1911 og er over tre plan, herav en kjelleretasje. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 2-lags isolerglass. Avløpsrør av plast. Vannledninger av kobber og rør i rør system. Sikringsskap med automatsikringer. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2015, samt en for hybeldel på 116 liter fra 2015 plassert i teknisk rom i kjeller. Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene.

Låven går over to etasjer, samt en samt jødselskjeller (brukes til lagring). Låven er fra ukjent byggeår, har store skjevheter, er uisolert og brukes til lagring. Uisolert låve som står på støpt betong. Reisverk i tre uten vindtetting. Taket har saltaksform tekket med takstein. Enkle vinduer og dører.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan

derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 3
TG-1: 23
TG-2: 12
TG-3: 1
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Rom under terreng: Ikke mulig å foreta hulltaking grunnet bygningsmessige hindringer. Påvist forhøyet fukt i betongveggene, noe over faregrense for utvikling av skader. Ble bygget rett mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast på oppføringstidspunkt. Det ble drenert rundt hele boligen i 2020.
- Balkong: Rekkverkshøyde kun 87 cm, avvik fra dagens forskriftskrav på 100 cm.
- Taktekking: Ukjent alder på takstein. men takstein skal ha passert 30 år for at tettheten kan begynne å svikte.
- Kjøkken: Kjøkkenventilator har kun omluft/kullfilter kombinert med naturlig ventilasjon.
- Kjøkken i hybel: Mangler aquastopp/waterguard. Dette er krav ved oppgraderinger etter 2010.
- Trapp: Mangler håndløper langs veggen. Rekkverk er for lavt og åpninger for store iht. dagens forskriftskrav. Trapp fra teknisk rom er bratt og med mindre trinndybde enn bransjenorm.
- Bad/vaskerom i 1. etasje: Høydeforskjell fra topp til sluk er mindre enn 25 mm, men våtrom fungerer med dette avviket. Ikke etablert membran i utvidet del av badet (lagt flis på flis), anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett. Sluket er plassert under dusjkabinett, og frontdeksel må tas av for å komme til sluk. Innebygd sisterne uten mulighet for inspeksjon ved lekkasje.
- Bad i hybel: Høydeforskjell fra topp til sluk er mindre enn 25 mm, men våtrom fungerer med dette avviket.
- Bad i 2. etasje: Høydeforskjell fra topp til sluk er mindre enn 25 mm. Karmlister og foringer på vindu er malt med fuktbestandig våtromsmaling. Innebygd sisterne uten mulighet for inspeksjon ved lekkasje.

Bygningsdeler som har fått TG-3:
- Det er feierluker på kaldtloft noe som er tilstrekkelig så lenge denne gir tilgang til hele pipe. Det er ikke etablert snøfanger på taket, og dette må etableres for god personsikkerhet. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler som har fått TG-IU (ikke undersøkt):
- Bad i hybel: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Teglvegg mot våtsone samt at vegg vender mot yttervegg

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ved salg:
- Platetopp m/intergrert vifte, komfyr, kombiovn (komfyr/mikro), integrert kjøleskap og intergrert fryseskap på kjøkkenet
- Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser i hybelkjøkken

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Taklampe ved spisebord
- Knagger i gang
- Hyller kjøkken
- TV-benk stue
- Vaskemaskin og tørketrommel

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Boligens kjelleretasje er innredet til hybel og er ikke godkjent til varig opphold eller som separat boenhet av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommene ikke godkjennes som varig opphold og at rommene da må brukes som bod/midlertidig oppbevaring og dermed heller ikke kan leies ut.

Det ble i 2017 gitt tillatelse til bruksendring av kjeller. Tillatelsen var gyldig i 3 år og tiltaket skulle avsluttes med midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Dette foreligger ikke. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

Det foreligger ikke godkjent bruksendring av hybeldelen i kjelleren og selger og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet, kombinert med vedfyring. Det er montert varmepumpe. I stuen er det peisovn og på kontoret i 2. etasje er det en koksovn. Det har vært benyttet panelovner på flere av soverommene i 2. etasje.

Det er gulvvarme i følgende rom:
Kjelleretasje: Bad, stue, kjøkken og soverom i hybel.
1. etasje: Bad/vaskerom, entré/gang, stue og spisestue.
2. etasje: Bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23 543 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

I tillegg har selger benyttet ved til oppvarming.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 25 468,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Ved ca. kr 5 000-6 000,- pr år.

Kabel-tv og internett fra Telia kr 950,- pr mnd.

Privat brøyting ca kr 500-800,- avhengig av snømengde for denne eiendommens andel.

Årlig bygningsforsikring kr 9 851,- pr år. Forsikringen gjelder superdekning, samt for tilleggsbygning

Alarm fra Homely kr 535,- pr mnd. Det er kr 199,- + kr 336,- for nedbetaling av

utsyr. Dette kan følge boligen mot at ny eier kjøper utstyret for restbeløpet. Dette må avtales med selger før overtagelse.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr. 2 079 924,-
Som sekundærbolig: kr. 8 319 696,-

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en eiet tomt på totalt ca. 726 kvm. Arealet er fordelt på to seksjoner. Seksjon 1 (bolighuset) har en tomt på ca. 361 kvm. Seksjon 3 (låven) har en tomt på ca. 365 kvm. Tomten er opparbeidet med gruslagt gårdsplass, plen, trær og beplantning.

Innkjørselen er felles for Fredtunveien 54 og 56. Innkjørselen og gårdsplassen frem til ca. midt på huset er registrert som fellesareal i seksjoneringen.

Boligen har en helt fantastisk uteplass med en markterrasse på totalt ca 61 kvm som går rundt boligen. Terrassen vender mot sydvest og har gode solforhold. Uteplassen er pent opparbeidet og gjennomtenkt utformet med flere nivåer som gir soner for både spiseplass og hyggelige sittegrupper. Terrassen er utført med trykkimpregnerte terrassebord og har integrerte blomsterkasser som skaper en fin overgang til hagen. En praktisk levegg sørger for god skjerming og privat atmosfære. Dette er et flott uteområde perfekt for sosiale sammenkomster og rolige dager i solen.

Det er en nord-vestvendt balkong på ca. 3 kvm i boligens 2. etasje, med adkomst direkte fra ett av soverommene. Balkongen fremstår lun og skjermet med tregulv, hvitmalt rekkverk og en hyggelig utsikt mot nærliggende grøntområder og skogkledde åser. Her har man plass til et café-sett, perfekt for å nyte kveldssolen.

Selger opplyser om at det er sol stort sett hele dagen på ulike steder i hagen. Solen kommer bak låven og det er sol på terrassen fra rundt kl 10-20 midtsommers. Kveldssolen har man på balkongen i 2. etasje fra rundt kl 20 til solnedgang.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse med eneboliger.

Skoler og barnehager

Bleikerfaret barnehage
Morellveien barnehage
Læringsverkstedet Risenga
Nedre Bleiker Barnehus

Bondi barneskole
Risenga ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser i skriv datert 27.03.2025 at det verken foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Megler har ikke lyktes med å finne opprinnelige tegninger i kommunens arkiv. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Dette er dog ikke så uvanlig for boliger oppført på starten av 1900-tallet. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det ble i 2017 gitt tillatelse til bruksendring av hybeldelen i kjeller. Tillatelsen omhandlet bruksendring av boder til stue, soverom, vaskerom og bad i kjeller. Det skulle oppføres en intern trapp mellom kjeller og 1. etasje. Tillatelsen var gyldig i 3 år fra 14.11.2017. Det fremkommer av tillatelsen at tiltaket skulle avsluttes med midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før det kunne tas i bruk. Dette ble aldri søkt om, og foreligger derfor ikke.

Rommene i kjelleretasjen som i dag benyttes som stue, soverom, kjøkken og bad/vaskerom i hybeldelen er i dag ikke godkjent for varig opphold. Det samme gjelder låven. For at rommene lovlig skal kunne benyttes som rom for varig opphold må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger ferdigattest for endring i bærende konstruksjoner, åpning i bærevegg datert 21.05.2021. Det ble åpne vegger i stuen for å etablere en mer åpen planløsning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei med felles vedlikeholdsansvar. Den private stikkveien går over gnr. 50, bnr. 3 som eies av Fredtunveien 54 og 56 (denne eiendommen). Veiarealet er seksjonert der 1/3 tilhører hver av de tre seksjonene. Denne boligen selges seksjon 1 (huset) og 3 (låven) og har totalt da 2/3 andel av veien. Innkjørselen er fellesareal.

Selger opplyser å ha hatt en årlig brøyteavgift på kr 500-800,- for privat brøyting.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og felles avkjørsel i henhold til reguleringsplan Asker sentrum (id 0220119B) datert 14.02.1922.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse, iht. Kommuneplan for Asker 2023 - 2035.

Deler av eiendommen ligger i sone for andre sikringssoner H190. Dette vil kunne medføre begrensinger i tiltak under terrengnivå iht. kommuneplanen.

Eiendommen ligger om under Kommunedelplan for E18 Slependen til Drengsrud datert 08.11.2016.

Videre ligger eiendommen i avvikssone for støy og ligger i rød, oransje og gul sone.

Det gjøres oppmerksom på at det er planlagt oppføring av en enebolig med garasje i Fredtunveien 60, sydvest for denne eiendommen.

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Boligen overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

Dagboknr 990283, tinglyst 18.08.1911, type heftelse: Bestemmelse om vannledn. Megler har ikke lyktes i å finne den servitutten i gamle pantebøker.

Dagboknr 990284, tinglyst 01.11.1911, type heftelse: Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. fjernelse av vannledning. Megler har ikke lyktes i å finne den servitutten i gamle pantebøker.

Dagboknr 3006, tinglyst 12.08.1937, type heftelse: Skjønn. Ekspropriasjon av grunn til vei. Megler har ikke lyktes i å finne den servitutten i gamle pantebøker.

Dagboknr 33566, tinglyst 25.08.1938, type heftelse: Skjønn vedr anlegg av vannledning fra Finsrud - Brendsrudvannet og Semsvannet. Megler har ikke lyktes i å finne den servitutten i gamle pantebøker.

Dagboknr 35467, tinglyst 25.08.1938, type heftelse: Erklæring/avtale. Fravikelseskjennelse i samme anl, som ovennevnte. Megler har ikke lyktes i å finne den servitutten i gamle pantebøker.

Dagboknr 379145, tinglyst 08.05.2007, type heftelse: Bestemmelse om veg. Rettighetshaver er gnr. 50, bnr. 425. Fredtunveien 60 har adkomstrett over gnr. 50, bnr. 1, 3 og 366. Dette er adkomstveien. Gnr. 50, bnr. 3 tilhører denne eiendommen og er første del av veien inn på feltet.

Dagboknr 816882, tinglyst 11.10.2007, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Gnr. 50, bnr. 26, 29 og 3 (Fredtunveien 50, 54, 56 og 58 eier felles stikkledninger for overvann, vann og avløp fra hovedledninger ved Fredtunveien 58. Ledningseierne er i fellesskap ansvarlig for

drift og vedlikehold. Man skal ikke gjøre ledningene utilgjengelig eller utføre arbeid som kan skade de. Det er fri adkomst for nødvendig vedlikehold og reparasjon. De økonomiske forpliktelsene fordeles med lik andel per gbnr.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Kommunen opplyser i skriv at eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over eldre eiendommer.

Både låven og bolighuset har svært høy verneverdi.

Gårdstunet er en del av et kulturmiljø under kulturminneplanen for Asker fra 1994-2016. Verneverdien for gårdstunet er ikke vurdert.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Eiendommen er seksjonert og består av seksjon 1 (bolighuset) og 3 (låven). Seksjon 2 er Fredtunveien 54. Eiendommene har hver sin tomt og enhetene driftes hver for seg som selvstendige enheter. Det er ikke noe styre, felleskostnader eller felles gjeld.

Bolighuset med snr. 1 er registret som boligseksjon i matrikkelen. Låven med snr. 3 er registret som næringsseksjon.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra

våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,55% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. april 2025

Megler

Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Fredtunveien 56

Fredtunveien 56
1386 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 1911
BRA: 185 m^2
BRA-i: 185 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	23	12	1	1

Supertakst
GNR: 50 BNR: 3 SNR: 1
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Fredtunveien 56
1386 Asker

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29051

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er feierluker på kaldtloft noe som er tilstrekkelig så lenge denne gir tilgang til hele pipe.
Det er ikke etablert snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Ved måling av relativ fuktighet i betongvegger, måles et fuktinnhold som er noe over faregrensen for utvikling av skader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det ble drenert rundt hele boligen i 2020.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er krav til rekkverk ved høyder fra gulv 50cm over bakken. Rekkverket til balkongen ble målt til ca. 87 cm, noe som er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Balkongen er tekket med papp.

Anbefalte tiltak

Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket til balkongen heves til dagens krav på 100 cm.

Taktekking

Oppsummering

Pga av uvisst alder er dette umulig å forutse, men takstein skal ha passert 30 år for at tettheten kan begynne å svikte.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales igjen om noen år.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Kjøkken: Hybel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2016 med svarte fronter. Innredningen består av både høyskap og underskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i antrasitt med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt, men det er ikke montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder, samt komfyrvakt ved kokesonen. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Rekkverket måles til 85 cm. Åpninger i rekkverket ble målt til 12 cm, noe som er over minste krav på 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen til teknisk rom fra gulvluke på kjøkkenet er bratt og med mindre trinndybde enn anbefalinger/bransjenormen og bør benyttes med forsiktighet.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverkspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Etablering av rekkverk på minst 90 cm i høyde anbefales etablert for bedre sikkerhet.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommet ble utvidet med å innlemme tidligere gang som en del i bad/vaskerom i 2021. Det ble lagt flis på flis, men det er ingen membran under delen av nåværende rom som tidligere var gang. Det er installert dusjkabinett og det anbefales kun bruken av det for å spare gulv for direkte kontakt med vann fra dusjing. Sluket er plassert under dusjkabinett, og frontdeksel må tas av for å komme til sluk. Det er ikke etablert membran på gulv i hele rommet, det er direkte avløp fra dusjkabinett til sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruk av tett dusjkabinett anbefales fortsatt. Skal man fjerne dusjkabinett må man etablere tettesjekit på hele baderom.

Oppsummering av sanitærutstyr

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Våtrom: Hybel

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom: Baderom 2 etg.

Oppsummering av overflater

Karmlister og foringer på vindu er malt med fuktbestandig våtromsmaling.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Oppsummering av sanitærutstyr

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Hybel

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Teglvegg mot våtsone samt at vegg vender mot yttervegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.3.2025

Rapportdato
8.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ane Storhaug Frøysnes** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Patrick Lyche** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan."
Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap, tepper eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fredtunveien 56, 1386 Asker**

Kommunenr: **3203** Gårdsnr: **50** Bruksnr: **3** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **1911 - 1997**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Matrikkelen er registrert som næring og er registrert som kulturminne. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 2-lags isolerglass. Uisolert låve som står på støpt betong. Låven går over 2 etasjer samt jødselskjeller (brukes til lagring). Reisverk i tre uten vindtetting. Taket har saltaksform tekket med takstein. Enkle vinduer og dører.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Ny drenering rundt hele huset.	Ja
2021	Boligen ble pusset opp, romfordelingen ble endret i 1 og 2. etg. Terrassen ble bygd.	Ja
2016	Hybelen ble etablert i kjelleren med bl.a. nytt baderom og kjøkken. Baderom i 2 etg ble renovert av tidligere eier.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig med utleie	185	185	0	0	64
Låve	88	0	88	0	0
Totalt m²	**273**	**185**	**88**	**0**	**64**

Bygning: Enebolig med utleie

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	43	43	0	0	0
1. etasje	78	78	0	0	61
2. etasje	64	64	0	0	3
Totalt m²	**185**	**185**	**0**	**0**	**64**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	50	43	7
Totalt m²	**50**	**43**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	43	43	0	Hybel: Stue, soverom, kjøkken og bad/vaskerom.	
1. etasje	78	78	0	Entre/gang, stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom4.	
2. etasje	64	63	1	Gang, 3 soverom, kontor og baderom.	Bod.
Totalt m²	**185**	**184**	**1**		

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	0	44	0	0
2. etasje	44	0	44	0	0
Totalt m²	**88**	**0**	**88**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	0	44	Entre/gang.	Boder.
2. etasje	44	0	44		Gang og boder.
Totalt m²	**88**	**0**	**88**		

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en nord-vestvendt balkong på ca. 3 m2 med tilgang fra soverom3 og en markterrasse på totalt ca. 61 m2 med utgang fra stuen. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt. Det er montert el-bilader. Teknisk rom i kjelleren med tilgang via gulvluke på kjøkkenet er lavere enn 1,90m og dermed ikke målbart BRA (er med som ALH (areal med lav himlingshøyde). Eiendommen har for øvrig en frittstående låve på ca. 88 m2. Låven er fra ukjent byggeår, har store skjevheter, er uisolert og brukes til lagring.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eieren opplyser at det ble lagt ny drenering rundt hele boligen i 2020.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Rom under terreng



Fuktmålinger på overflater til inne murvegg i hybelen - rom under terreng - viser noe forhøyde fuktverdier.



Fuktmålinger på overflater til yttervegg i hybelen - rom under terreng - viser forhøyde fuktverdier.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Hybelen ble etablert i 2016.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Ved måling av relativ fuktighet i betongvegger, måles et fuktinnhold som er noe over faregrensen for utvikling av skader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det ble drenert rundt hele boligen i 2020.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Det er etablert en nord-vestvendt balkong på ca. 3 m2 med tilgang fra soverom3 og en markterrasse på totalt ca. 61 m2, som går rundt boligen mot sydvest. Balkongens gulv er med plastheller og rekkverk i tre, mens terrassen er over to plan/nivåer og er med trykkimpregnerte terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er fra 2020/2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det er krav til rekkverk ved høyder fra gulv 50cm over bakken. Rekkverket til balkongen ble målt til ca. 87 cm, noe som er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Balkongen er tekket med papp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket til balkongen heves til dagens krav på 100 cm.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører er som følger: i kjelleren er alle vinduer med PVC ramme og 2-lags isolerglass fra 2017, i 1 etg er alle vinduene i stue, gang og spisestue samt kjøkken med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre fra 2021, fastkarmsvinduer mot syd og sydvest samt bad/vaskeroms vindu er 2+1 vinduer med 2 lags isolerglass fra 2017. I 2 etg er terrassedøren med 2-lags isolerglass fra 2018, side vinduene til denne er fra byggeår med 1+1 enkle glass. Vinduene med 2-lags isolerglass på soverom2 og på baderom er fra 1980, vinduene på soverom1 er 3-lags isoler vinduer fra 2021. Resten er vinduer med 2+1 isolerglass vinduer fra 2017. Malt tofløyet inngangsdør fra 2016. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

TG2 gis til de to sidevinduene til balkongdør på soverom 3 er med enkle glass og karmene bør overflatebehandles. Vinduene fra byggeår og fra 1980 får (TG2) iom mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.
Overflatebehandling bør påregnes på enkelte karmer.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Original kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet i 2016. Hele yttervegg mot øst ble malt 2023, 1. etg mot sør ble malt 2024	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

Utvendig panel med synlige hakk og merker i overflater, muligens på grunn av skraping av overflater før maling. Originale bord som er overflatebehandlet og fremstår i god stand. Kledningen er fra byggeår de bør overflatebehandles med jevne mellomrom. På grunn av manglende lufting anbefales det å benytte pustende maling.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nedløpsmunnstykker blir ført i nedgravde rør som fører vann bort fra boligen.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Uisolert salttakskonstruksjon utført med taksperrer, over kaldtloft. Lufting via ventiler i gavlvegger og i raften.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein

Taket er tekket med betongtakstein.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Uvisst alder på tekking, men utfra utseende er taket muligens fra rundt år 2000.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Pga av uvisst alder er dette umulig å forutse, men takstein skal ha passert 30 år for at tettheten kan begynne å svikte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales igjen om noen år.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er feierluker på kaldtloft noe som er tilstrekkelig så lenge denne gir tilgang til hele pipe. Det er ikke etablert snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

6.13 Ildsted/Skorstein



Vedovn plassert i stuen.

Type pipe	Tegl
Teglpipe fra byggeår, som ifølge eier er blitt rehabilitert med to nye stålrør de senere år.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Koksovn i 2 etg er ikke blitt brukt av nåværende eier. Vedovn i stuen montert i 2019.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.	



Koksovn i mellomgang/kontor i 2re etg.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkkeninnredning fra 2021 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både høyskap og underskap. Benkeplaten er i stein, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, kombinasjons ovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Gulvluke til teknisk rom.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.15 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning fra 2016 med svarte fronter. Innredningen består av både høyskap og underskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i antrasitt med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt, men det er ikke montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder, samt komfyrvakt ved kokesonen. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Flere vegger mellom stuene ble fjernet og hele rommet ble åpnet opp, i tillegg til vegg mellom stue og kjøkken. I 2re etg ble det reist vegger som skilte deler av rom til det som er soverom og kontor. Endringene gjelder innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. Kjelleren ble i følge eier søkt som hybel i 2016.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp



Innvendig trapp er en lukket tretrapp.



Trapp via gulvluke på kjøkkenet til teknisk rom, er en bratt tretrapp som bør benyttes med forsiktighet.

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Trapp til teknisk rom fra gulvluke på kjøkkenet er i tre, er smal og noe bratt og må sees som en typisk kjellertrapp uten boligstandard.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Rekkverket måles til 85 cm. Åpninger i rekkverket ble målt til 12 cm, noe som er over minste krav på 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen til teknisk rom fra gulvluke på kjøkkenet er bratt og med mindre trinndybde enn anbefalinger/bransjenormen og bør benyttes med forsiktighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Etablering av rekkverk på minst 90 cm i høyde anbefales etablert for bedre sikkerhet.

6.18 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør ble fornyet ved renovering av boligen i 2016.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei



Avløpsrør i underskap vask på hybelkjøkkenet.

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.19 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran synlig plassert i teknisk rom.



Åpen rørfordeling plassert på teknisk rom.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør ble skiftet i 2016.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Fordelerskap er plassert på teknisk rom, med tilgang via gulvluke på kjøkkenet. Det er etablert et Watergard-system som stenger vannet ved en eventuell lekkasje. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.
Rørirør systemet får TG1, men deler av eldre kobbervannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og får (TG2).

6.20 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap i gangen.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble i følge tidligere salgsoppgave oppgradert i 2016.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**



Hybelens sikringsskap er også med automatsikringer.



Kursfortegnelse hybelens sikringsskap.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	**TG-1**

6.22 Varmtvannsbereder: Bolig



Varmtvannsberedere til boligen og hybelen er plassert på teknisk rom.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
198 lt	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Bereder er plassert i rom uten sluk, men det er installert automatisk vannstoppventil.	

6.23 Varmtvannsbereder: Hybel

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
116 lt	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Bereder er plassert i rom uten sluk, men det er installert automatisk vannstoppventil.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

6.25 Våtrom: Bad/vaskerom



Baderomssluk plassert i under dusjkabinett.

Overflate

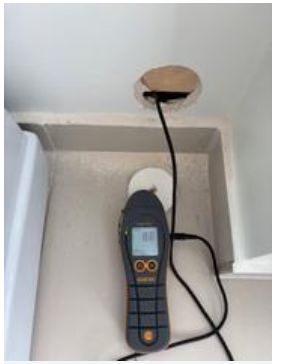
Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og malte vegger. Eieren opplyser om at det ble lagt flis på gulvflis på rommet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet ble sammenslått med tidligere gang det ble lagt flis på flis i 2021.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra vegg mellom klosett og dusjkabinett i bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater TG-2

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Baderommet ble utvidet med å innlemme tidligere gang som en del i bad/vaskerom i 2021. Det ble lagt flis på flis, men det er ingen membran under delen av nåværende rom som tidligere var gang. Det er installert dusjkabinett og det anbefales kun bruken av det for å spare gulv for direkte kontakt med vann fra dusjing. Sluket er plassert under dusjkabinett, og frontdeksel må tas av for å komme til sluk. Det er ikke etablert membran på gulv i hele rommet, det er direkte avløp fra dusjkabinett til sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruk av tett dusjkabinett anbefales fortsatt. Skal man fjerne dusjkabinett må man etablere tettesjekit på hele baderom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne, vegg skap og dusjkabinett. Opplegg vaskemaskin og tørk. Varmekabler i gulv.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt i vegg til bad/vaskerommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Hybel



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble etablert i 2016.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Baderomssluk plassert i dusjsonen.



Fuktmåling mot våtsone uten avvik.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert klosett, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Teglvegg mot våtsone samt at vegg vender mot yttervegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Baderom 2 etg.



Hjelpesluk plassert i dusjsonen.



Baderomssluk plassert i gulv under badekar.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom1.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble renovert i 2015/2016 (kilde: tidligere salgsoppgave).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Karmlister og foringer på vindu er malt med fuktbestandig våtromsmaling.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Hovedskikkelsen plassert under badekaret, hjelpesluk i dusjsonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, vegg dekkende Innmurt speil, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med fastmontert skilledør i herdet glass. Frittstående badekar. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig med utleie

Kjeller



1. etasje



2. etasje



Låve

1. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frøysnes, Ane Storhaug	9578-5999-4-3277114	2025-04-11 12:21:46
Lyche, Patrick	9578-5999-4-1822689	2025-04-11 13:12:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. apr. 2025

Oppdragsnummer
33-0065/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fredtunveien 56, 1386 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Ane Storhaug Frøysnes, Patrick Lyche

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1291373
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier etablerte bad 1. og 2. etasje (Sandvika Rørleggerbedrift AS + egeninnsats). Vi har utvidet bad 1.etasje i 2021: Rørleggermester Thomas Irgens AS har lagt opp rør til vaskemaskin- og tørketrommel. Drammen Mur og Flis AS har lagt flis på flis. Sterk Elektro har stått for arbeidet med strøm.

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

Eventuell kommentar: Membran fra 2016(tidligere eier), utvidet bad i 2022.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier. Dokumenter fra Sandvika Rørleggerbedrift i Boligmappa.no

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: rehabilitert pipe med 2 innvendige stålrør

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NRC Gravco AS, utført drenering rundt hele huset i 2020.

---

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Oppgradert elektrisk anlegg v Protech Elektro AS. I vårt eie: Nytt elektrisk på kjøkken ifm renovering. Lagt opp stikk stue. Ny kabel under bakken til låve. Nye spotter stue. El-bil lader, Ekstra stikkontakter i 2.etg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn - 28/10/2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-billader installert av BKA Elektro AS den 28/02/2023.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Bad 1. og 2. etasje, ved Sandvika rørleggerbedrift AS. I vårt eie: Rørleggermester Thomas Irgens AS har lagt opp nytt røropplegg til vaskemaskin på bad i 1.etg, samt nytt røropplegg til kjøkken.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier etablerte utleiedel i kjeller. «Tillatelse til bruksendring av kjeller til varig oppholdsrom» gitt av Asker kommune 14.11.2017, Tiltaket/tillatelsen er ikke gjennomført og utgått på dato.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Planert ut hage, bygget markterrasse m/levegg 2020/2021, satt opp skyveport bak låve.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Drenering ble gjort av tidligere eier i 2017, denne var ikke tilfredsstillende og ikke gjort etter forskrift. Vi etablerte ny drenering i 2020 ved NRC Gravco AS.

---

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

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

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

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

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

Beskriv: Det har tidligere vært mus i boligen. Vi musesikret huset ved hjelp av fagfolk i 2022, ingen tilfeller siden da.

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

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

Offentlige og private forhold

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Tillatelse til bruksendring av kjeller til varig oppholdrom» gitt av Asker kommune 14.11.2017. Tiltaket /tillatelsen er ikke gjennomført innen fristen.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i takstrapport.

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

Beskriv: Mangler ferdigattest til utleiedel kjeller.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0065/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lyche, Patrick	2025-04-11	Frøysnes, Ane Storhaug	2025-04-11

Identifikasjon: BankID Lyche, Patrick

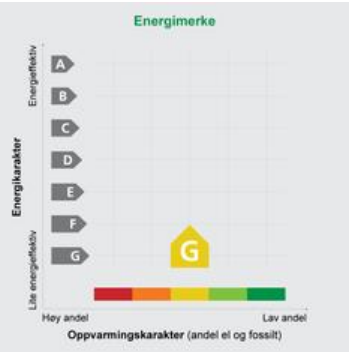
Identifikasjon: BankID Frøysnes, Ane Storhaug

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fredtunveien 56
Postnr	1386
Sted	Asker
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	50
Bnr.	3
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1003299
Dato	09.05.2019



Innmeldt av	sigurd birkelund

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1911
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	276
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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: Fredtunveien 56	Gnr: 50
Postnr/Sted: 1386 Asker	Bnr: 3
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 1
Bolignr:	Festenr:
Dato: 09.05.2019 10:57:32	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2019-1003299	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: sigurd birkelund	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.:	**50**	**Bnr.:**	3	**Fnr.:**		**Snr.: 1**	

Merknad:	**Saksbehandler - dato**
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på den opprinnelige eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 27.3.2025

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Asker kommune

{ REF 26 }

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUS0 S21/1226	GBNR 50/3 L15263/21	21.05.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/1226

Delegasjonssak: 21/1221

50/3 snr.1 Ferdigattest - Endring i bærende konstruksjoner - Åpning i bærevegg Fredtunveien 56 Tiltakshaver: Patrick Lyche

Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 10.5.2021.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Stig Torgersen
Teamkoordinator/jurist
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Unni Muland Rasmussen
saksbehandler
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Sivilingeniørene Haug og Blom-Bakke AS, Christian Krohgs gate 34, 0186 OSLO
Kopi: Patrick Lyche, Fredtunveien 56, 1386 ASKER

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

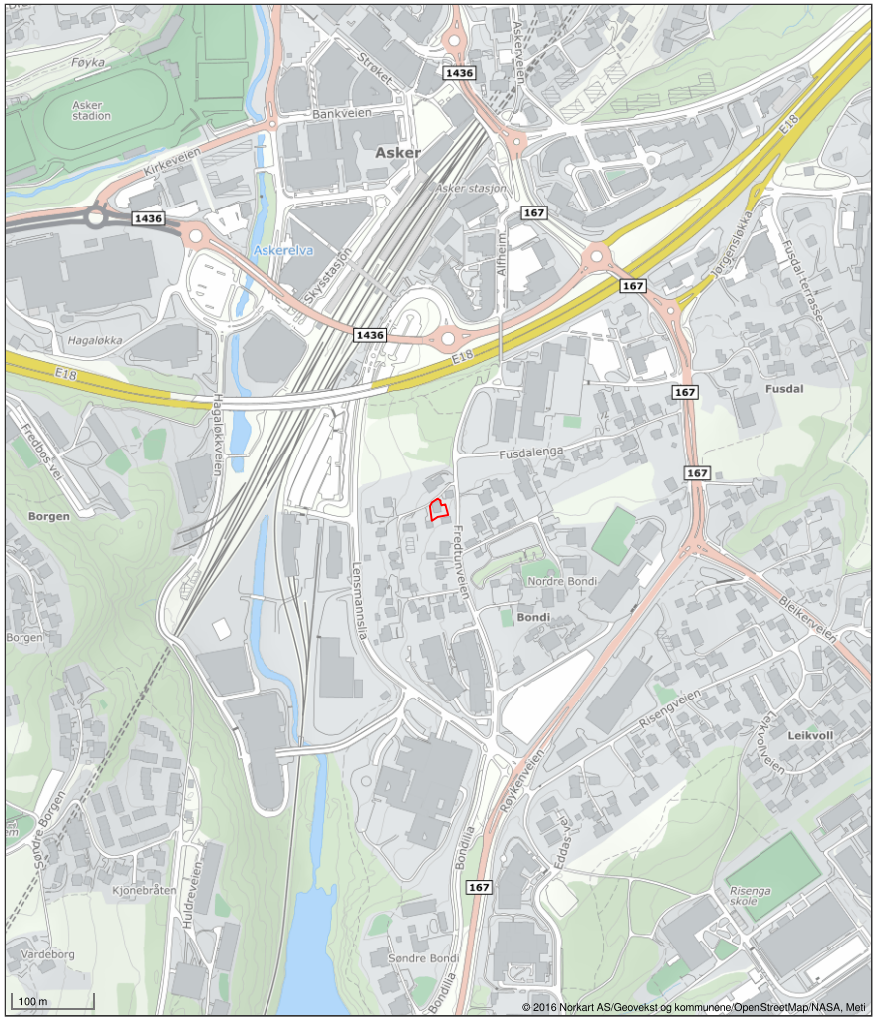
E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Utskriftsdato: 24.03.2025

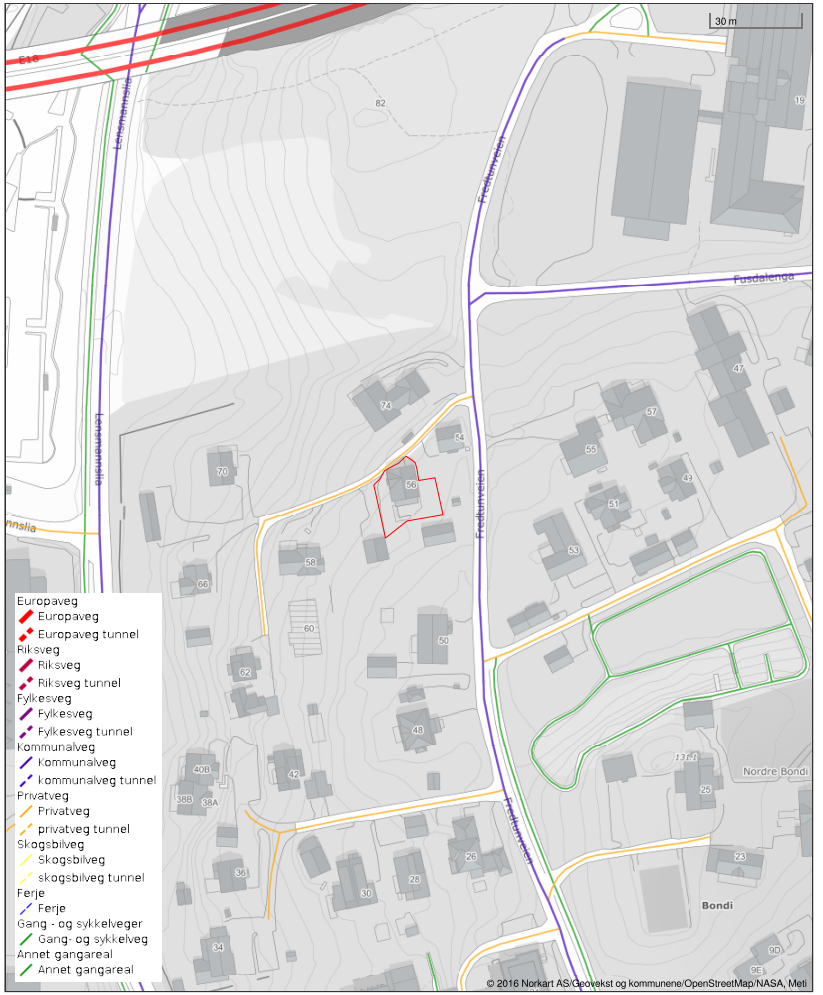
Oversiktskart for eiendom 3203 - 50/3//1



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.

Utskriftsdato: 24.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 50/3//1



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.

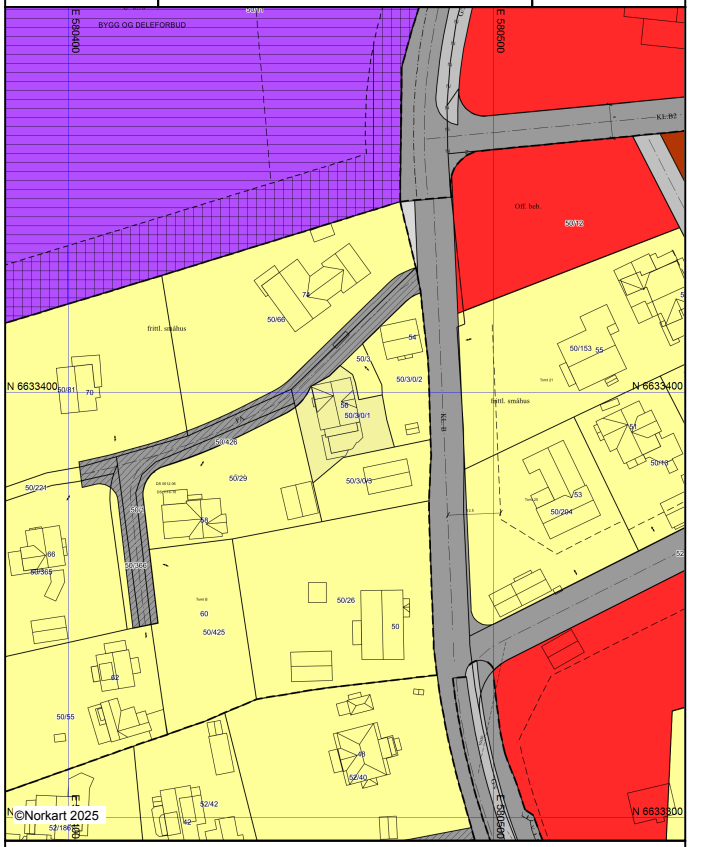
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/3/0/1
Adresse: Fredtunveien 56
Dato: 24.03.2025
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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/116437/200
Uthentet 2025-03-25 09:29
Side 7 av 19

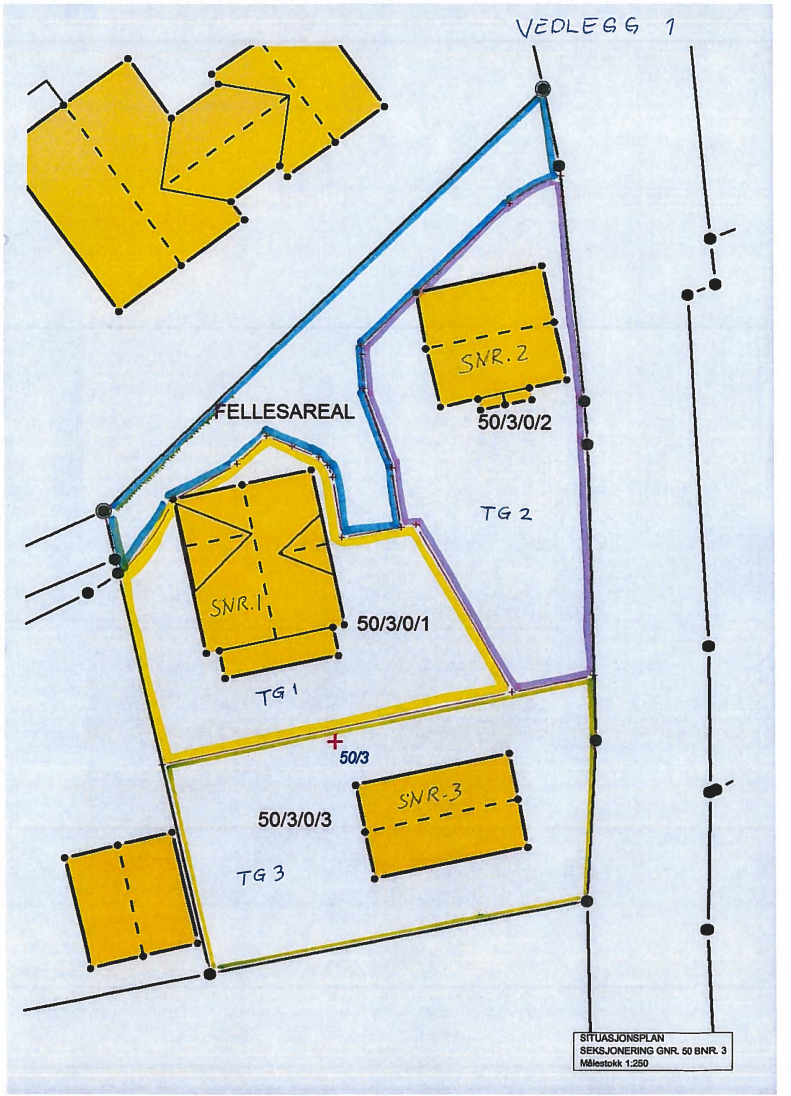
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008
- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter
- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 ASKER

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/asker

66 78 71 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 33-0065/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fredtunveien 56 1386 ASKER

Betegnelse: Gnr 50, bnr 3, snr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 50, bnr 3, snr 3 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no