NORDVIK

# Andrénbakken 16

3 soverom | 151 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

# Andrénbakken 16

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 39 | Om boligen |
| 51 | Kontaktinfo |
| 55 | Nabolagsprofil |
| 56 | Tilstandsrapport |
| 81 | Egenerklæringsskjema |
| 89 | Andre vedlegg |
| 108 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 111 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 112 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 30.03.2026









# Nøkkelinformasjon

Innholdsrik 1/2-part tomannsbolig - Solrike uteplasser - Peis - Garasje m/lader - Attraktivt og barnevennlig i blindvei

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **8 250 000,-** |
| Omkostninger | **207 630,-** |
| Totalpris | **8 457 630,-** |
| BRA-i | **151 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Tomannsbolig** |
| Byggeår | **1954** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Andrénbakken 16, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

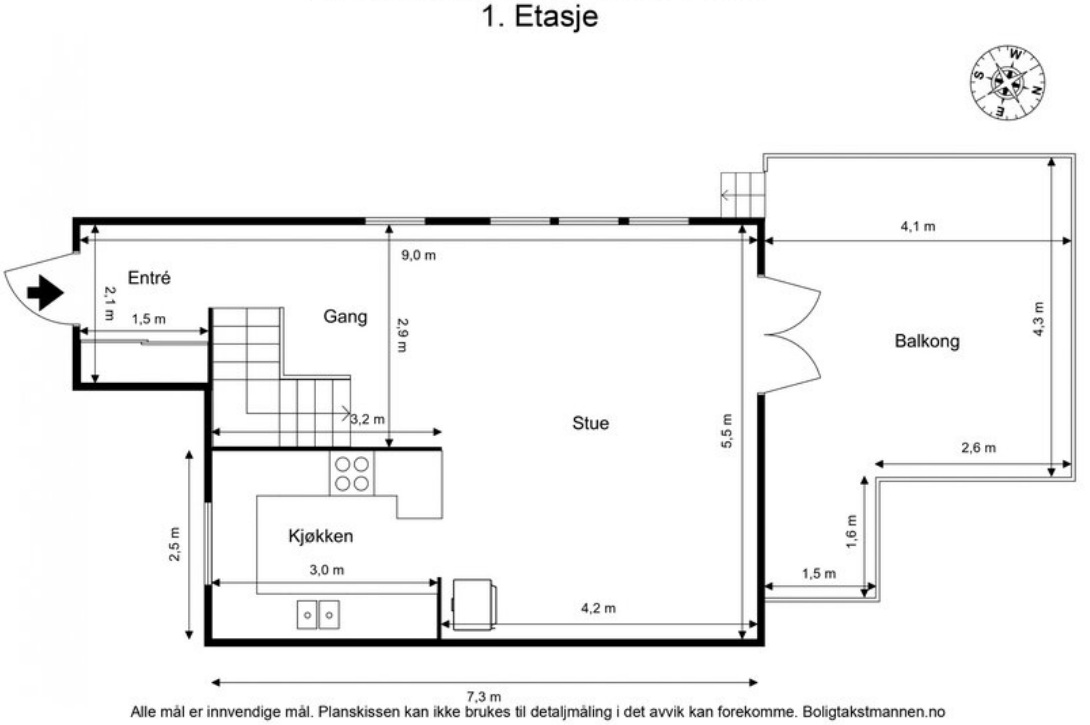
Her får du en velholdt bolig med god standard og familievennlig planløsning. Eiendommen har en stor og flott tomt med nydelig hage og solrike uteplasser. Området er svært familievennlig med kort vei til sjøen, skole, barnehage, butikker og gode kollektivforbindelser med buss til Oslo og Asker.

Høydepunkter:

- Utvendig malt i 2025
- Oppgradert elektrisk anlegg i 2023
- Veletablert og attraktivt boområde
- Gang-/sykkel avstand til Vollen sentrum
- Badestrender i umiddelbar nærhet
- Bussholdeplass kun 4 min gange
- Hurtigbåt fra Vollen til Aker Brygge, 25 min
- Fine sykkel- og turstier
- Blakstad barneskole og Vollen ungdomsskole
- Kort vei til flere barnehager

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm






































SAMSUNG

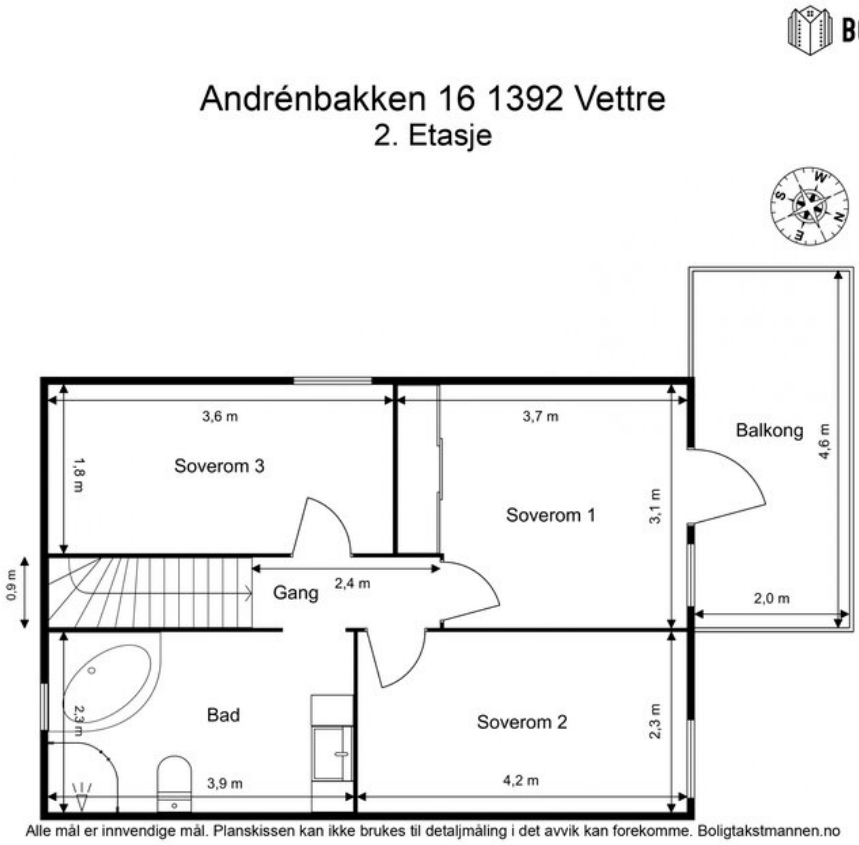






# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm
















You Are My
Sunshine















# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 72 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

## Andrénbakken 16 1392 Vettre
U. Etasje




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


















play all






















16









# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
33-0040/26

**Boligtype og eierform**
Tomannsbolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Andrénbakken 16, 1392 VETTRE
Gnr 63, bnr 96 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

**Selgere**
Torkel Rasch Ersdal
Chellsey Cruz Ersdal

**Kjøpesum og omkostninger**
8 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
206 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
207 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
227 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 457 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 477 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1954

**Etasje**
3

**Antall soverom**
3

**Arealer og innhold**
BRA-i: 151 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 175 kvm
TBA: 94 kvm

Beskrivelse:

Vertikaldelt tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 67 kvm. Trapperom, bad/vaskerom, kjellerstue, gang, stue og soverom.
BRA-e: 5 kvm. Bod under utvendig trapp.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 65 kvm. Terrasse på flere nivåer

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, gang, kjøkken og stue.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 20 kvm. Delvis overbygd nord-vestvendt balkong med tilgang fra stue.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang, baderom og 3 soverom.
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 9 kvm. Nord-vestvendt balkong med tilgang fra hovedsoverom.

Garasje
2. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Frittstående garasje for en bil.
Total BRA: 19 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Et gammelt skur/uthus (TG3 - anbefales revet) i enden av tomta mot nord som i dag benyttes til dels som redskapsbod.

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.
Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 23.03.2026, utført av Johannes Barbantonis, Boligtakstmannen.no v/Linima AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

**Standard**
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré
Velkommen inn! Innbydende entré med flislagt gulv og varmekabler som gir god komfort. Praktisk skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue
Boligen holder generelt god standard med gjennomgående pene overflater og innredninger. Stuen har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Vegger og tak er malt i lyse og tidsriktige farger som gir et moderne og harmonisk uttrykk. Rommet har en utforming som gir en naturlig stue- og spisestuedel. Hyggelig peisovn som gir godt med varme og en koselig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en delvis overbygd, nordvestvendt balkong på ca. 20 kvm.

Underetasjen inneholder kjellerstue med flislagt gulv og varmekabler, samt utgang til terrasse på flere nivåer på ca. 65 kvm. I tillegg er det et rom innredet som stue, også med utgang til terrasse. Rommene er ikke godkjent for varig opphold, se pkt. om ferdigattest.

Kjøkken
Kjøkken med innredning fra Marbodal fra 2014 med hvite glatte fronter og god skapplass i både over- og underskap. Benkeplater i heltre gir et varmt uttrykk, og det er fliser mellom benkeplate og overskap samt belysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet har en praktisk løsning med halvøy og åpen forbindelse mot stue, som gir gode arbeidsflater og en sosial planløsning.

Soverom
Gangen i 2. etasje gir adkomst til etasjens tre soverom og har takluke med adkomst til kaldloft. Hovedsoverommet er romslig og har skyvedørsgarderobe samt utgang til balkong på 9 kvm. De øvrige soverommene har gode innredningsmuligheter og er utstyrt med skyvedørsgarderobe. Det er i tillegg innredet et rom i underetasjen som i dag benyttes som soverom. Rommet er omsøkt for varig opphold, men endelig godkjenning foreligger ikke per dags dato. Se pkt. om ferdigattest.

Bad / vaskerom
Flislagte bad med delvis flislagte vegger på hovedbad og helflisede overflater i underetasjen. Begge rom har varmekabler i gulv. Hovedbadet i 2. etasje er innredet med benkeplate i limtre med servantskap og topp servant, speil med belysning, vegghengt toalett med innebygd sisterne, håndkletørker, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass samt hjørnebadekar.
Bad/vaskerom i underetasjen er innredet med tilsvarende løsning med benkeplate og servant, vegghengt toalett og dusjsone, samt opplegg for vaskemaskin.
Rørfordelerskap og hovedstoppekran er plassert i rommet. Badet i underetasjen er byggemeldt som bod og ikke bruksendret. Se pkt. om ferdigattest.

Innvendige overflater
Gulv: Parkett og fliser, flere rom med gulvvarme.
Vegger: Malte overflater og fliser på våtrom.
Himling: Malte himlinger, stedvis nedsenket himling med downlights.

**Parkering**
Frittstående garasje på ca. 19 kvm med el-billader. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelse.

**Modernisering og påkostninger**
2025
- Hele boligen ble utvendig malt med tre strøk sommeren 2025.
- Unntak er garasjevegg mot vest.

2023:
- Eksisterende utvendig trapp ble fjernet og erstattet med ny trapp i impregnert treverk.
- Ny trapp til terrasse ble oppført.
- Tak over heve- og skyvedør ble forsterket.
- Installasjon av stor skyvedør i glass mot terrasse.
- Det ble montert snøfangere.
- Arbeidene er utført av Tømrermestrene Kristiansen & Stensrud AS.
- Elektrisk arbeid i forbindelse med ombygging av kjeller utført av Viken Strøm AS
- Termostater er byttet og det er installert dimmeløsninger (Plejd) på flere kurser.

2022:
-Utvidelse og oppgradering av underetasjen, inkludert åpning i lecavegg, etablering av nytt gulv med varmekabler og tilpasning av romløsning.

2021:
- Elbillader (Defa ladepakke) med overspenningsvern installert i garasjen av CW Elektro AS.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Ja. I henhold til salgsoppgaven fra da vi kjøpte boligen ble bad i 2. etasje totalrenovert i 2007 av Hurum Rør/Bademiljø. Bad i kjeller

ble renovert i 2008/2009, hvor rørarbeid ble utført av Hurum Rør /Bademiljø og elektrisk arbeid av Elektroforum. Membran og flisarbeid på kjellerbad ble opplyst utført som egeninnsats /vennetjeneste av tidligere eier. Vi har ikke selv utført arbeid på bad/våtrom i vår eiertid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til tidligere salgsoppgave ble bad i 2. etg totalrenovert i 2007. Kjellerbad ble renovert i 2008/2009, hvor membran og flisarbeid ble opplyst utført av tidligere eier (egeninnsats/vennetjeneste).

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, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2023 ble eksisterende utvendig trapp revet og ny trapp oppført i impregnert treverk. Det ble også oppført ny trapp til terrasse/port. Tak over hev-/skyvedør ble forsterket, og det ble montert snøfangere. Arbeidene er utført av Tømrermestrene Kristiansen & Stensrud AS. Hele boligen ble utvendig malt med tre strøk sommeren 2025 som ordinært vedlikehold.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av nye åpninger i lecavegger (2 stk dreneringer i kulvert) gjort av Tømrermestrene Kristiansen & Stensrud AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid ble utført i 2023 i forbindelse med ombygging av kjeller via Tømrermestrene Kristiansen & Stensrud AS. Arbeidet ble utført av autorisert elektriker Viken Strøm AS. Elbil-lader (Defa ladepakke) med overspenningsvern ble montert i 2021 av CW Elektro AS. Det er også byttet termostater og installert dimmeløsninger (Plejd) på flere kurser i boligen av autorisert elektriker.
Samsvarserklæring foreligger ikke hos oss per i dag for arbeidene fra 2023. Entreprenør er kontaktet for å fremskaffe dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget av DLE/Elvia den 15.02.2023. Det ble ikke funnet avvik, og saken ble avsluttet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble i 2021 montert fastmontert veggboks for elbil (Defa ladepakke). I den forbindelse ble det etablert overspenningsvern.
Arbeidet ble utført av CW Elektro AS den 05.02.202

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: I henhold til tidligere salgsoppgave ble rørarbeid på bad i 2. etasje utført av Hurum Rør/Bademiljø i 2007. Rørarbeid på kjellerbad ble utført av Hurum Rør/Bademiljø i 2008/2009. I 2023 ble utvendig vannkran flyttet i forbindelse med ombygging av utvendig trapp/uteområde. Arbeidet ble utført av fagperson.

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: I 2023 ble det utført ombygging/oppgradering av kjeller/hybel, herunder nye åpninger i lecavegger, ny vegg, nytt gulv med varmekabler samt ny utvendig trapp. Arbeidet ble utført av Tømrermestrene Kristiansen & Stensrud AS. Det er i ettertid avdekket at igangsettingstillatelse og ferdigattest ikke ble formelt avsluttet av entreprenør. Boxs Arkitektstudio bistår nå med å ferdigstille søknadsprosessen overfor kommunen. Det er samtidig igangsatt søknad om bruksendring for tidligere innredning av kjeller utført av tidligere eier.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble i 2007 foretatt radonmåling. Måleresultat viste 70 Bq/$m^3$ i stue 1. etasje og 314 Bq/$m^3$ i kjellerstue. Det ble deretter gjennomført tiltak, herunder installasjon av balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke utført ny radonmåling i vår eiertid.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Det forekommer fuktpåvirkning på innvendige gipsplater i garasje når vann/snø dras inn med bil. Det er ikke kjent at det er lekkasje, men garasjen har begrenset fall mot utløp. Terrasse har noe grønske og normal slitasje. Det er enkelte terrassebord som bør skiftes. Det har vært avdekket råte i deler av utvendig listverk rundt enkelte vinduer. Skadede partier er fjernet og erstattet som egeninnsats. Det er ikke kjent at det foreligger ytterligere skade.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Det har oppstått mindre sprekkdannelser i overganger mellom nytt og eksisterende bygningskonstruksjon etter ombygging i 2023. Dette er vurdert av fagperson som normal bevegelse/uttørking i nye konstruksjoner. Det er ikke kjent at det foreligger konstruksjonsmessige setningsskader.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: Det oppstod akutt vannlekkasje på utvendig vannledning i januar 2026. Lekkasjen ble lokalisert til anboring mellom 63 mm og 40 mm PE-ledning. Det ble gravd opp og etablert ny overgang/anboring samt ny bakkekran. Arbeidet ble utført av Rørproff AS og BK-Anlegg AS. Lekkasjen ble utbedret og vannforsyningen reetablert.

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 forekommer skjeggkre i boligen. Det observeres sporadisk (ca. én gang per uke). Det er satt ut feller og gjennomført enkle tiltak for å redusere forekomsten. Det har også vært sporadisk observasjon av enkeltstående maur innendørs, uten at dette har utviklet seg til et kjent problem.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra 2019 utarbeidet i forbindelse med tidligere salg av boligen. Det foreligger også dokumentasjon/rapport knyttet til utbedring av utvendig vannlekkasje i 2026.

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 tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2019.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja
Beskriv: Det pågår søknadsprosess via Boxs Arkitektstudio vedrørende ferdigstillelse av byggesak fra 2023 samt bruksendring for deler av kjeller. Ferdigattest foreligger derfor ikke per i dag.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen? Ja.
Beskriv: Søknadsprosess pågår via Boxs Arkitektstudio vedrørende ferdigstillelse av byggesak fra 2023 samt bruksendring for deler av kjeller.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Ja.
Beskriv: Eiendommen ligger til privat vei. Veien er noe ujevn og har behov for vedlikehold. Vedlikehold har frem til nå vært utført ved dugnad mellom berørte eiendommer (etterfylling av grus m.m.). Det har vært uformell dialog om eventuell etablering av veiforening for fremtidig utbedring, men det er ikke fattet vedtak.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**Bygningssakkyndig**
Johannes Barbantonis

**Byggemåte**
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 2-lags isolerglass.

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: 0
TG-1: 10
TG-2: 13
TG-3: 0
TG-IU: 3

Følgende er kommentert med TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Terrasse med behov for overflatebehandling.
- Vinduer og dører: Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag.
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
- Yttervegger, garasje: Det var synlige fuktmerker på innvendige vegger mot vest.
- Takkonstruksjon og loft: Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
- Taktekking: Stålplater har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
- Varmtvannsbereder: Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.

- Baderom, overflater: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Baderom, membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
- Baderom, sanitærutstyr: En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.
- Bad/vaskerom, overflater: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad/vaskerom, membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
- Bad/vaskerom, sanitærutstyr: En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

Følgende er kommentert med TG-IU (ikke undersøkt):
- Skorstein over tak: Skorstein kunne ikke undersøkes pga. den er tildekket.
- Baderom, fukt: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner i betong og yttervegg.
- Bad/vaskerom, fukt: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner i betong.

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 hvitevarer følger med boligen: Ingen.
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Flott lekestativ med 2 sklier og husker oppført i 2022.

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**
Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
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 har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i stue og soverom i underetasjen.
- Varmekabler i gulv på bad/vaskerom og trapperom i underetasjen.
- Varmekabler i gulv i entré i 1. etasje.
- Vedovn i stue i 1. etasje.
- Varmekabler i gulv på bad i 2. etasje.

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. kr. 31 500,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 27 495,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing.

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.

**Velavgift**
Kr 2 000,- pr. år
Østenstad Vel

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

- Årlig bygningsforsikring i Storebrand, polisenummer 5820704: kr 8 268,-
- Kabel-tv/internett fra Telenor: ca. kr 1 000,- per måned
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: kr 2 000,-
- Kontingent Østenstad Vel: kr 2 000,-

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

**Formuesverdi**
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 508 521,-
Som sekundærbolig: kr 6 034 085,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 046 kvm (Eiertomt)
Tomten er romslig og opparbeidet med flere hyggelige uteplasser som gir gode solforhold gjennom dagen. Eiendommen har en terrasse i underetasjen på flere nivåer, totalt ca. 65 kvm, som gir fine soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. I tillegg er det en delvis overbygget balkong med utgang fra stue i 1. etasje på ca. 20 kvm, samt en balkong fra hovedsoverom på ca. 9 kvm.

Uteplassene er oppført med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt treverk, og det er installert både utelys og strømuttak som gir god brukskomfort. I 2023 ble uteområdet ytterligere oppgradert med ny utvendig trapp i impregnert treverk, samt ny trapp til terrasse. Tak over heve- og skyvedør ble samtidig forsterket og det ble montert snøfangere, noe som bidrar til økt kvalitet og trygg bruk av utearealene.

**Radonmåling**
Det ble gjennomført radonmåling i 2007, med måleresultat på 70 Bq/m³ i stue i 1. etasje og 314 Bq/m³ i kjellerstue. På bakgrunn av dette ble det iverksatt tiltak, herunder installasjon av balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke utført ny radonmåling i nåværende eiers eiertid.

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³, og det anbefales å gjennomføre tiltak dersom nivået overstiger dette.

I henhold til strålevernforskriften er utleier ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig ikke overstiger 200 Bq/m³. Dersom nivået er over 100 Bq/m³, skal tiltak alltid gjennomføres. Dette er særlig relevant ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal benyttes til utleie.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Boligen i Andrénbakken 16 ligger i et etablert og svært barnevennlig boligområde på Østenstad og Blakstad på Vettre i Asker kommune. Her bor du i rolige omgivelser med trygge oppvekstvilkår og et bredt aktivitetstilbud for barn og unge, et ideelt sted for den aktive familien.

Nærområdet byr på det beste fra flere verdener, med kort vei til både sjø og skog, samtidig som du har enkel tilgang til skoler, barnehager, kollektivtransport og servicetilbud. Fra boligen er det ca. 10 minutters gange til nærmeste badeplass. Langs kysten finner du flere av Askers mest populære utfartsområder som Vollen Marina, Hvalstrand bad, Blakstadstranda, Konglungen, Kariskjær, Spirabukta og Selvikbukta, alle innen gang- og sykkelavstand. Kyststien, som strekker seg fra Holmen til Sætre, gir flotte turmuligheter langs fjorden gjennom hele året.

Hvalstrand bad er et spesielt populært samlingspunkt, med sandstrand, store gressarealer og en nyoppusset

restaurant. For båt- og sjøinteresserte er det gangavstand til både Leangbukta marina og Asker seilforening på Blakstadtangen.

I tillegg har du kort vei til marka, med gode turmuligheter året rundt. Vinterstid er Vardåsen skisenter og preparerte lysløyper kun en kort kjøretur unna.

Området har et godt tilbud innen idrett og fritidsaktiviteter. Risenga-området, med ungdomsskole, idrettshall, svømmehall og ishall, ligger ca. 3 km unna. Ved Nedre Bleiker barnehus finnes flere aktivitetsanlegg, inkludert ballbinge, volleyballbane og trimløype.

Dagligvarehandel kan gjøres enkelt ved Bunnpris, kun ca. 160 meter fra boligen, med post i butikk og frisør i umiddelbar nærhet. Kiwi Vettre ligger ca. 1,9 km unna. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud ligger både Trekanten kjøpesenter og Asker sentrum en kort kjøretur unna. Asker sentrum byr på et variert tilbud innen handel, servering, kultur og opplevelser.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass på Blakstad Hageby ca. 250 meter fra boligen. Herfra går det hyppige avganger, inkludert ekspressbuss til Oslo i rushtiden. Fra Asker stasjon er det gode togforbindelser mot både Oslo og Drammen. Med bil tar det ca. 6 minutter til Asker sentrum, 12 minutter til Sandvika og rundt 25 minutter til både Oslo og Drammen.

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk, med ca. 1 km til Blakstad barneskole og ca. 3,1 km til Vollen ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærområdet, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, hvor Espira og Østenstad menighetsbarnehage er blant de nærmeste.

SELGER FORTELLER
Det vi kommer til å savne mest med boligen er den rolige og skjermede beliggenheten i en lite trafikkert gate, hvor barna trygt kan leke både i hagen og i oppkjørselen. Her har vi hatt en hverdag som oppleves trygg, sosial og enkel, med kort vei til både skole, barnehage, kollektivtransport og dagligvarebutikk.

Hagen har vært en stor glede gjennom året, med rikelig av frukt og bær som epler, moreller, plommer, rips, stikkelsbær, markjordbær og rabarbra. I tillegg er det god plass til å dyrke egne grønnsaker og blomster.

Boligen byr på flere oppholdsrom, noe som har gjort det enkelt å samle familie og venner. Utleiedelen har vært spesielt praktisk ved besøk over lengre tid. I vår- og sommerhalvåret oppleves terrassene som en naturlig forlengelse av boligen, og vi tilbringer mye tid ute.

Vi har vært svært heldige med naboene våre. Nabolaget er preget av hyggelige familier og et godt samhold, hvor både små og store trives. Barna har hatt mange lekekamerater i området, og gata har vært et trygt sted å vokse opp.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter året rundt. Vi har særlig satt pris på turene ned til sjøen og Asker Seilforening, langs elven fra Blakstad mot stranden, rundt Østenstaddammen, samt turer mot Vardåsen med gode muligheter for både tur og bærplukking. Skogsområdene i nærheten har også fine turstier med gapahuk og bålplass.

**Bebyggelse**
Området består i hovedsak av eneboliger og tomannsboliger.

**Skoler og barnehager**
Østenstad Menighetsbarnehage
Espira Dumpa barnehage
Vepsebolet barnehage

Blakstad barneskole
Vollen ungdomskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 16.03.1955. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Tilbakestående arbeider blir utført innen 15.06.1955.

Om disse forholdene er ferdigstilt tilfredsstillende er ikke undersøkt nærmere av megler.

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.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 07.10.1953. Det er avvik fra opprinnelige tegninger og dagens bruk. Underetasjen er opprinnelig byggemeldt som boder. I 2022/23 ble det utført ombygging og oppgradering av kjeller/hybeldel, herunder etablering av nye åpninger i lecavegger, oppføring av ny vegg, nytt gulv med varmekabler samt ny utvendig trapp. Arbeidene er utført av Tømrermestrene Kristiansen & Stensrud AS.

Det er i ettertid avdekket at igangsettingstillatelse og ferdigattest ikke ble formelt sluttført av entreprenør. Boxs Arkitektstudio bistår per i dag med å følge opp og ferdigstille søknadsprosessen overfor kommunen.

Det er også igangsatt søknad om bruksendring knyttet til tidligere innredning av kjeller utført av tidligere eier. Rom som i dag benyttes til varig opphold er ikke omsøkt eller godkjent for dette formålet.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Opprinnelig wc og bad i 2. etasje er slått sammen og utvidet ved å innlemme deler av gangen.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei..

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er uregulert, og kommuneplanens bestemmelser gjelder. Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023–2035, vedtatt 13.06.2023.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse, med et delareal på 1 046 kvm. Videre ligger eiendommen innenfor område «#8 Nullvekst nord», hvor det gjelder bestemmelser knyttet til blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

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**
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
08.04.1954 - Dokumentnr: 3186 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Det foreligger en tinglyst overenskomst om vei, vann og kloakk mellom flere eiendommer i området . Avtalen gir gjensidige rettigheter til fremføring og bruk av vann- og avløpsledninger, samt rett til adkomst for vedlikehold og reparasjoner. Videre regulerer den fordeling av kostnader knyttet til drift, vedlikehold og opparbeidelse av både vei og ledningsnett. Det er også fastsatt begrensninger, blant annet at det ikke kan bygges over ledninger eller gjøres tiltak som kan skade anlegget. Avtalen er bindende for eiendommene og gjelder også for fremtidige eiere.

31.12.1954 - Dokumentnr: 12025 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Meglers kommentar: Det foreligger en tinglyst erklæring om private felles vann- og avløpsledninger . Denne gir rett til å ha liggende både felles og egne ledninger over eiendommen, samt adgang til nødvendig vedlikehold og reparasjon. Videre innebærer erklæringen et felles ansvar med øvrige eiendommer for drift, vedlikehold og eventuelle reparasjoner av anlegget. Kommunen har også rett til å stenge vannet ved behov, eksempelvis av tekniske hensyn eller for å sikre at gjeldende bestemmelser overholdes.

11.12.1958 - Dokumentnr: 1902 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Det foreligger en tinglyst avtale om samvirke knyttet til vertikaldelt tomannsbolig . Avtalen regulerer eierskap og bruk, hvor hver eier disponerer sin del av bolig og tomt, men med gjensidige forpliktelser. Dette omfatter blant annet krav om likt utvendig vedlikehold og fargevalg, samt at utvendige endringer ikke kan gjøres uten samtykke. Videre stilles det krav til felles forsikring, og ved eventuell skade eller brann plikter eier å gjenoppføre boligen. Avtalen regulerer også forhold ved salg og pantsettelse, og den er bindende for fremtidige eiere.

04.09.1984 - Dokumentnr: 24079 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Det foreligger en erklæring som gir eiendommen rett til å koble seg til eksisterende privat vann- og avløpsnett, med samme rettigheter og forpliktelser som øvrige tilknyttede eiendommer

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

**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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 66 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 9 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 185 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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

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

**Megler**
Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93040668

**Meglerforetaket**
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

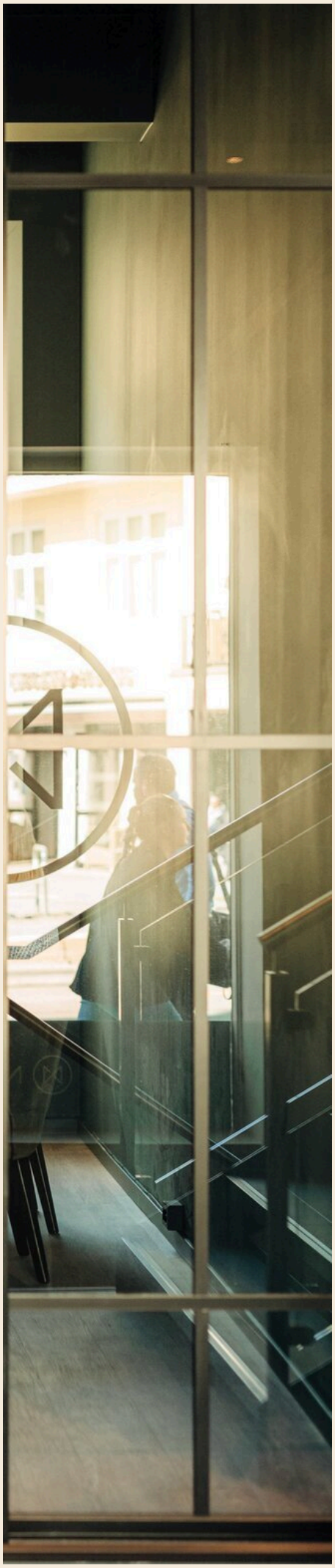
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

# Nordvik 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.



Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
**66 78 71 00**







# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






Blakstad barneskole ligger kun 1 km unna.







Vollen ungdomsskole ligger ca. 3,1 km unna.

Riviera restaurant i Leangbukta.



# Andrénbakken 16

Nabolaget Blakstad - vurdert av 74 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Blakstad skole (1-7 kl.)**<br>300 elever, 14 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| **Vettre skole (1-7 kl.)**<br>324 elever, 18 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| **Vollen Montessoriskole (1-7 kl...**<br>91 elever, 5 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| **Akademiet ungdomsskole Asker (...**<br>74 elever, 5 klasser | 5 min<br>3.2 km |
| **Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>268 elever, 15 klasser | 5 min<br>3.1 km |
| **Bleiker videregående skole**<br>460 elever, 32 klasser | 6 min<br>3.9 km |
| **Asker videregående skole**<br>486 elever | 7 min<br>4.2 km |

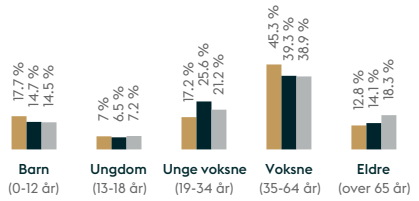
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Blakstad hageby**<br>Totalt 7 ulike linjer | 4 min<br>0.3 km |
| **Gullhella stasjon**<br>Linje L1 | 6 min<br>2.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 27 min<br>25.5 km |
| **Oslo Gardermoen** | 57 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Østenstad menighetsbarnehage (...**<br>18 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Espira Blakstad barnehage (1-5...**<br>92 barn | 12 min<br>1.1 km |
| **As Barnas Hus Gullhella (1-5 å...**<br>50 barn | 19 min<br>1.5 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Blakstad | 1 582 | 693 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 88/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 75/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Blakstad ballplass | 4 min |
| Øvre Isveien balløkke | 8 min |
| Feel24 Vollen | 21 min |
| Feel24 Asker Langenga | 5 min |

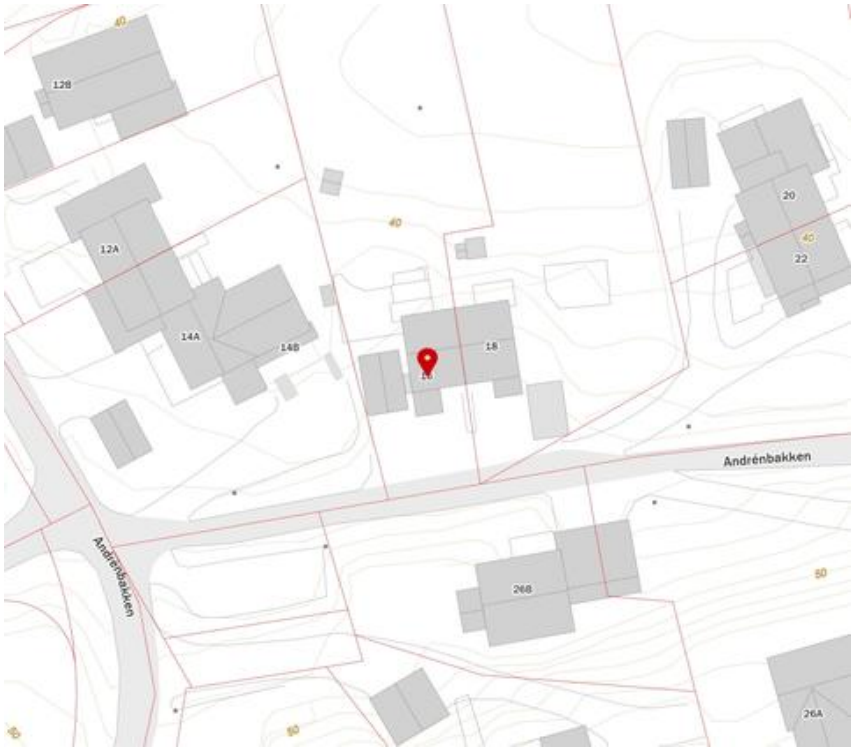
*«Kort vei til vann og utmark. Masse gode naboer i et godt og trygt miljø.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100




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

# Andrénbakken 16
# 1392 VETTRE

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Vertikaldelt tomannsbolig |
| Byggeår: | 1954 |
| Vertikaldelt tomannsbolig BRA: | 156 $m^2$ |
| Vertikaldelt tomannsbolig BRA-i: | 151 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA: | 175 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA-i: | 151 $m^2$ |
| Rapportdato: | 23.3.2026 (Gyldig til 23.3.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 10 | 13 | 0 | 3 |

Supertakst

GNR: 63 BNR: 96

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Andrénbakken 16
1392 Vettre

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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**<br>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**<br>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**<br>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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 opplysningsplikt 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

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.

## 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/40836

## 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Balkong, terrasse, platting | Terrasse med behov for overflatebehandling. |
| Vinduer og dører | Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. |
| Yttervegger | Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. |
| Yttervegger: Garasje. | Det var synlige fuktmerker på innvendige vegger mot vest. |
| Takkonstruksjon og loft | Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. |
| Taktekking | Stålplater har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. |
| Varmtvannsbereder | Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil. |
| Våtrom: Baderom. - Overflater | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. |
| Våtrom: Baderom. - Membran, tettesjikt og sluk | Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker. |
| Våtrom: Baderom. - Sanitærutstyr | En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. |
| Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflater | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. |
| Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk | Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker. |
| Våtrom: Bad/vaskerom. - Sanitærutstyr | En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Skorstein over tak | Skorstein kunne ikke undersøkes pga den er tildekket. |
| Våtrom: Baderom. - Fukt | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i betong og yttervegg. |
| Våtrom: Bad/vaskerom. - Fukt | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i betong. |

## Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Endringene som ble gjennomført i U-etg ble ikke søkt om ferdigattest før 2026. Eieren har en pågående prosess med plan og bygningsetaten hos Asker kommune for å få utstedt ferdigattest.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Et gammelt skur/uthus finnes i enden av tomta mot nord som i dag benyttes til dels som redskapsbod. Skuret er falleferdig (TG3) og anbefales revet. Videre bruk av dette skuret med dagens tilstand anbefales ikke og er på ny eierens ansvar.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **10.3.2026** | **23.3.2026** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Chellsey Cruz Ersdal** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |
| Navn: | **Torkel Rasch Ersdal** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

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

**Om bygningssakkyndig:**

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. 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 har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

**Egne premisser:**

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. 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: | **Andrénbakken 16, 1392 Vettre** | | | | | | |
| Kommunenr: | **3203** | Gårdsnr: | **63** | Bruksnr: | **96** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | **H0101** | | |
| Byggeår: | **1954** | | | | | | |
| Boligtype: | **Vertikaldelt tomannsbolig** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 2-lags isolerglass.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2021 | Elbil-lader (Defa ladepakke) med overspenningsvern ble montert i garasjen av CW Elektro AS. | Ja |
| 2022 | Utvidelse av U-etg ble gjennomført. | Ja |

| | | |
|---|---|---|
| 2023 | Eksisterende utvendig trapp ble fjernet og ny trapp ble oppført i impregnert treverk. Det ble også oppført ny trapp til terrasse. Tak over hev-/skyvedør ble forsterket, og det ble montert snøfangere. Arbeidene er utført av Tømrermestrene Kristiansen & Stensrud AS. Det ble utført elektrisk arbeid i forbindelse med ombygging av kjelleren, Arbeidet ble utført av autorisert elektriker Viken Strøm AS. Det er også byttet termostater og installert dimmeløsninger (Plejd) på flere kurser i boligen av autorisert elektriker. | Ja |
| 2025 | Hele boligen ble utvendig malt med tre strøk sommeren 2025 (med unntak av garasjevegg mot vest). | Ja |

# 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

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Vertikaldelt tomannsbolig | 156 | 151 | 5 | 0 | 94 |
| Garasje | 19 | 0 | 19 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **175** | **151** | **24** | **0** | **94** |

## Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| U. etasje | **72** | **67**<br>Romfordeling:<br>Trapperom, bad/vaskerom, kjellerstue, gang, stue og soverom. | **5**<br>Romfordeling:<br>Bod under utvendig trapp. | **0** | **65** |
| 1. etasje | **44** | **44**<br>Romfordeling:<br>Entre, gang, kjøkken og stue. | **0** | **0** | **20** |
| 2. etasje | **40** | **40**<br>Romfordeling:<br>Gang, baderom og 3 soverom. | **0** | **0** | **9** |
| **Totalt m²** | **156** | **151** | **5** | **0** | **94** |

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | **19** | **0** | **19**<br>Romfordeling:<br>Frittstående garasje for en bil.<br>Støpt gulv, | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **19** | **0** | **19** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Under utvendig trapp er det oppdrettet en utebod/lagringsplass på ca. 5 m2. Et gammelt skur/uthus (TG3 - anbefales revet) i enden av tomta mot nord som i dag benyttes til dels som redskapsbod. Terrasse i U-etasje på flere nivåer på totalt ca. 65 m2. Balkong med tilgang fra stue i 1 etg på ca. 20 m2 og balkong med tilgang fra hovedsoverom på ca. 9,3 m2. Frittstående garasje på ca. 19 m2 med el-billader. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Eiet tomt på ca. 1.046 m2.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| I den utvidende delen ble det lagt drenering i 2022. | |
| 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** |
| Ifølge tidligere salgsoppgave ble boligen drenert i 2009 av selskapet Østfold Stenmontering AS. Ny drenering i U-etg på den utvidende delen. | |

## 6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/underetasje |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Type grunnmur i kjeller | Betong, Lettklinker (lecastein eller lign) |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |
| **Oppsummering av grunnmur og fundament** | **TG-1** |

## 6.3 Rom under terreng



Fuktmåling i overflater til betong yttervegg under terreng (gang) viser ikke fukt.



Fuktmåling i overflater til betong yttervegg under terreng (soverom) viser ikke fukt.

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Innredet |

U-etasje ble utvidet i 2023. På befaringsdagen var det sparklet igjen sprekker i overganger mellom nytt og eksisterende bygningskonstruksjon. Det ble målt etter avvik uten at det ble påvist skjevheter i konstruksjonen. Jeg antar dette er normale senkninger og typiske mellom eksisterende bygg og nybygg.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |

Det ble bygd nytt soverom delvis under terreng i den utvidende delen i 2022.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Nei |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Nei |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |

| | |
|---|---|
| **Oppsummering av rom under terreng** | **TG-1** |

Det er betongvegger under terreng og derfor ingen mulighet til hulltaking. Det er utført søk med fuktindikator i synlige betong overflater  i samtlige rom under terreng og ndersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong, Terrasse |

Det er etablert en delvis overbygd nord-vest balkong på ca. 20 m2, med tilgang fra stue i 1 etg, og en nord-vestvendt balkong med fra hovedsoverom på ca. 9,3 m2. Terrasse i U-etasje på flere nivåer på totalt ca. 65 m2. Samtlige uteplasser er med trykkimpregnerte terrassebord, rekkverk til balkongene i malt treverk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Uteplassene har vært jevnlig vedlikeholdt etter behov.

| | |
|---|---|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

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

Terrasse med behov for overflatebehandling.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandling av samtlige uteplasser og spesielt terrasse bør gjennomføres. Enkelte terrassebord bør skiftes ut.

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangdør med glassrute. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Vinduene og balkongdørene med glass fra 2006 og 2007. Skyvedøren til den utvidende delen i U-etg er fra 2023.

| | |
|---|---|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Ja |

**Oppsummering av vinduer og dører** **TG-2**

Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettets funksjon er å lede vann vekk fra vindu og fasade, og fungerer også som en visuell innramming av selve vinduet. Det skal være en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Det ble registrert stedvis noe oppsprekking av utvendige vinduskarmer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utvendig innramming av vinduer der dette er aktuelt må justeres til å ha en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Konsekvens, dersom dette ikke utbedres, kan bli at innramming kan slå sprekker og vinduer mister deler av sin tiltenkt funksjon.

## 6.6 Yttervegger

| | |
|---|---|
| Type fasade | Liggende kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Huset ble malt i 2025, eneste som ikke ble malt da er garasje veggen mot naboen i vest.

| | |
|---|---|
| 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-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det kan også være åpninger i underkant av kledning hvor smådyr (mus o.l.) kan krype gjennom.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre.

## 6.7 Yttervegger: Garasje.

| | |
|---|---|
| Type fasade | Liggende kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Garasjen ble malt i 2025, med unntak av veggen mot naboen i vest.

| | |
|---|---|
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Ja |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |

**Oppsummering av yttervegger** **TG-2**

Det var synlige fuktmerker på innvendige vegger mot vest, eieren opplyser om følgende: "Det forekommer fuktpåvirkning på innvendige gipsplater i garasje når vann/snø dras inn med bil. Det er ikke kjent at det er lekkasje, men garasjen har begrenset fall mot utløp".

## 6.8 Skorstein over tak



Felles med naboen skorstein over tak.

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Totalvurdering av skorstein over tak** **TG-IU**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildsted ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen. Det gjøres likevel oppmerksomt på at pipa er trolig en eldre teglsteinspipe og erfaringsmessig vet vi at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering. Skorstein er kledd med stålplater og ikke mulig å inspisere.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Skorstein kunne ikke undersøkes pga den er tildekket. Jeg vil anbefale at dekkingen fjernes for kontroll, eller at det gjennomføres en videoundersøkelse av røykløpet for å utelukke brannfare. Eieren opplyser at feieren har vært og kontrollert pipeløp uten anmerkninger.

## 6.9 Takkonstruksjon og loft

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type loft | Kaldtloft |
| Utvendig inspeksjon | Fra bakken |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Nei |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Ja |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

**Totalvurdering av takkonstruksjon og loft** **TG-2**

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Bedre lufting av konstruksjonen anbefales.

## 6.10 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type tekking | Lakkerte stålplater |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Ifølge tidligere salgsoppgave er taktekking fra 1994.

| | |
|---|---|
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | 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? | Ja |

**Oppsummering av taktekking** **TG-2**

Stålplater har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Man bør undersøke undertak via kaldloft og med stige eller på taket på utsiden med jevne mellomrom for å sjekke eventuelle lekkasjer fra tak. En slik kontroll med avvik, kan resultere til at f. eks. enkelte takplater må byttes ut eller at taktekking skal vurderes i sin helhet.

## 6.11 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-1**

Marbodal kjøkkeninnredning fra 2014 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i limtre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Benkeplate og enkelte fronter med bruksslitasje.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |

Kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

## 6.12 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Eieren opplyser om følgende: "I 2023 ble det utført ombygging/oppgradering av kjeller/hybel, herunder nye<br>åpninger i lecavegger, ny vegg, nytt gulv med varmekabler samt ny utvendig trapp. Arbeidet ble utført av Tømrermestrene Kristiansen & Stensrud AS. Det er i ettertid avdekket at igangsettingstillatelse og ferdigattest ikke ble formelt avsluttet av entreprenør. Boxs Arkitektstudio bistår nå med å ferdigstille søknadsprosessen overfor kommunen. Det er samtidig igangsatt søknad om bruksendring for tidligere innredning av kjeller utført av tidligere eier". | |
| 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? | Ja |
| Endringene som ble gjennomført i U-etg ble ikke søkt om ferdigattest før 2026. Eieren har en pågående prosess med plan og bygningsetaten hos Asker kommune for å få utstedt ferdigattest. | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ja |
| Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Et gammelt skur/uthus finnes i enden av tomta mot nord som i dag benyttes til dels som redskapsbod. Skuret er falleferdig (TG3) og anbefales revet. Videre bruk av dette skuret med dagens tilstand anbefales ikke og er på ny eierens ansvar. | |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | 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 |
| Er det krav til snøfanger? | Ja |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Nei |

## 6.13 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderom og kjøkken. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| 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** |

## 6.14 Vannledninger



Åpen rørfordeling plassert i bod under trapp i U-etg.



| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderom og kjøkken. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | 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 |

Hovedstoppekran plassert i vegg på bad/vaskerom.



Rørfordelerskap for varmt og kaldt vann plassert i vegg på bad/vaskerom.




Kursfortegnelse rørfordelerskap for varmt og kaldt vann plassert i vegg på bad/vaskerom.

**Oppsummering av vannledninger** TG-1

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.
Eieren opplyser at i januar 2026 oppstod det en akutt vannlekkasje på utvendig vannledning. Lekkasjen ble utbedret og det ble etablert ny overgang/anboring samt ny bakkekran. Arbeidet ble utført av Rørproff AS og BK-Anlegg AS.

## 6.15 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i U-etg.




Kursfortegnelse sikringsskap.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Ja |

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn datert 15.02.2023. Kontrollen visste ingen avvik.
I 2023 ble det utført elektrisk arbeid i forbindelse med ombygging av kjeller ved Tømrermestrene Kristiansen & Stensrud AS. Arbeidet ble utført av autorisert elektriker Viken Strøm AS. Elbil-lader (Defa ladepakke) med overspenningsvern ble montert i 2021 av CW Elektro AS. Det er også byttet termostater og installert
dimmeløsninger (Plejd) på flere kurser i boligen av autorisert elektriker.

## 6.16 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i bod under trapp i U-etg.

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Bod | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2005 | |
| Størrelse | |
| 198 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.
Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Bereder bør kobles til strøm med fast tilkobling. Det bør monteres vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra bereder.

## 6.17 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Balansert ventilasjonsanlegg ble ifølge tidligere salgsoppgave montert ca. i 2008. Anlegget er plassert i kaldloft.

| | |
|---|---|
| Når var siste service på anlegget? | |
| Det ble foretatt service på anlegget sist i 2019 av selskapet Emer-PrioduktbAS. | |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Nei |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha et intervall på hvert fjerde år. | |

## 6.18 Våtrom: Baderom.



Baderomsluk plassert delvis under badekar.



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (gang) viser normale fuktverdier.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave renovert i 2007. I følge tidligere eier var det Hurum Rør og Bademiljø AS som gjennomførte renoveringen. | |
| 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 |
| 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 |
|---|---|
| Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er dårlig med fall på gulv, men det er installert to sluk - en i dusjsone og en under badekar, samt en høyere terskel ved dør. Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er ikke tilgang til undertak fra loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier. | |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast, Rustfritt stål |
| 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 |



Baderomssluk plassert i dusjsone.

| | |
|---|---|
| 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? | Ja |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert benkeplate i limtre, servantskap med topp servant, speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, håndkletørker og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Hjørnebadekar. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| 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. Det registreres riss i emaljen til servant.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

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? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

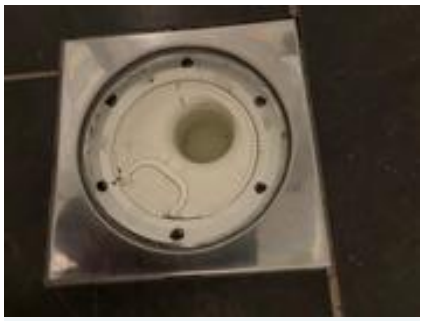
**Oppsummering av fukt** **TG-IU**

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer i dette tilfellet betongvegg og yttervegg) for hulltaking mot våtsone. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser) i og omkring våtsoner, i tillegg til rom fra tilliggende rom. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.19 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.




Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave renovert i 2008/2009. | |
| 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? | Ja |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | 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) |

**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. Gulvet har lite fall mot sluk og det anbefales å installere et tett dusjkabinett.

**Anbefalte tiltak overflater**

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### 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? | Ja |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|
| Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. | |

| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk |
|---|
| Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Det er etablert benkeplate i limtre, med servantskap og topp servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv, rørfordelerskap og hovedstoppekran er plassert på rommet. |

| | |
|---|---|
| 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 |
|---|
| 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? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-IU |
|---|---|
| TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer i dette tilfellet betongvegger) for hulltaking mot våtsone. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser) i og omkring våtsoner, i tillegg til rom fra tilliggende rom. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.20 Radon.

| Beskrivelse |
|---|
| I tidligere salgsoppgave opplyses at i 2007 ble det foretatt radonmåling. Måleresultat viste 70 Bq /$m^3$ i stue 1. etasje og 314 Bq/$m^3$ i kjellerstue. Det ble deretter gjennomført tiltak i boligen, herunder installasjon av balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke kjent om det er blitt utført radonmålinger i ettertid, noe som anbefales gjennomført. |

## 6.21 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Vertikaldelt tomannsbolig

**U. etasje**




**1. etasje**




**2. etasje**



# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Torkel Rasch Ersdal | 9578-5999-4-1921102 | 2026-03-02 21:04:33 |
| Chellsey Cruz Ersdal | 9578-5999-4-4655658 | 2026-03-03 21:36:58 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. mars 2026

Oppdragsnummer
33-0040/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Andrénbakken 16, 1392 VETTRE

**Meglerfirma**
Nordvik Asker

**Selgere**
Torkel Rasch Ersdal, Chellsey Cruz Ersdal

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
10. desember 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: 5820704
Forsikret i: Storebrand

## 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:** Ja. I henhold til salgsoppgaven fra da vi kjøpte boligen ble bad i 2. etasje totalrenovert i 2007 av Hurum Rør/Bademiljø. Bad i kjeller ble renovert i 2008/2009, hvor rørarbeid ble utført av Hurum Rør /Bademiljø og elektrisk arbeid av Elektroforum. Membran og flisarbeid på kjellerbad ble opplyst utført som egeninnsats /vennetjeneste av tidligere eier. Vi har ikke selv utført arbeid på bad/våtrom i vår eiertid.

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** I henhold til tidligere salgsoppgave ble bad i 2. etg totalrenovert i 2007. Kjellerbad ble renovert i 2008/2009, hvor membran og flisarbeid ble opplyst utført av tidligere eier (egeninnsats/vennetjeneste).

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke utover tidligere salgsoppgave.

---

### 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, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** I 2023 ble eksisterende utvendig trapp revet og ny trapp oppført i impregnert treverk. Det ble også oppført ny trapp til terrasse/port. Tak over hev-/skyvedør ble forsterket, og det ble montert snøfangere. Arbeidene er utført av Tømrermestrene Kristiansen & Stensrud AS. Hele boligen ble utvendig malt med tre strøk sommeren 2025 som ordinært vedlikehold.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Utvidelse av nye åpninger i lecavegger (2 stk dreneringer i kulvert) gjort av Tømrermestrene Kristiansen & Stensrud AS

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk arbeid ble utført i 2023 i forbindelse med ombygging av kjeller via Tømrermestrene Kristiansen & Stensrud AS. Arbeidet ble utført av autorisert elektriker Viken Strøm AS. Elbil-lader (Defa ladepakke) med overspenningsvern ble montert i 2021 av CW Elektro AS. Det er også byttet termostater og installert dimmeløsninger (Plejd) på flere kurser i boligen av autorisert elektriker. Samsvarserklæring foreligger ikke hos oss per i dag for arbeidene fra 2023. Entreprenør er kontaktet for å fremskaffe dokumentasjon.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Det ble gjennomført stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget av DLE/Elvia den 15.02.2023. Det ble ikke funnet avvik, og saken ble avsluttet.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det ble i 2021 montert fastmontert veggboks for elbil (Defa ladepakke). I den forbindelse ble det etablert overspenningsvern. Arbeidet ble utført av CW Elektro AS den 05.02.202

---

**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:** I henhold til tidligere salgsoppgave ble rørarbeid på bad i 2. etasje utført av Hurum Rør/Bademiljø i 2007. Rørarbeid på kjellerbad ble utført av Hurum Rør/Bademiljø i 2008/2009. I 2023 ble utvendig vannkran flyttet i forbindelse med ombygging av utvendig trapp/uteområde. Arbeidet ble utført av fagperson.

---

**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:** I 2023 ble det utført ombygging/oppgradering av kjeller/hybel, herunder nye åpninger i lecavegger, ny vegg, nytt gulv med varmekabler samt ny utvendig trapp. Arbeidet ble utført av Tømrermestrene Kristiansen & Stensrud AS. Det er i ettertid avdekket at igangsettingstillatelse og ferdigattest ikke ble formelt avsluttet av entreprenør. Boxs Arkitektstudio bistår nå med å ferdigstille søknadsprosessen overfor kommunen. Det er samtidig igangsatt søknad om bruksendring for tidligere innredning av kjeller utført av tidligere eier.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Det ble i 2007 foretatt radonmåling. Måleresultat viste 70 Bq /$m^3$ i stue 1. etasje og 314 Bq/$m^3$ i kjellerstue. Det ble deretter gjennomført tiltak, herunder installasjon av balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke utført ny radonmåling i vår eiertid.

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Det forekommer fuktpåvirkning på innvendige gipsplater i garasje når vann/snø dras inn med bil. Det er ikke kjent at det er lekkasje, men garasjen har begrenset fall mot utløp. Terrasse har noe grønske og normal slitasje. Det er enkelte terrassebord som bør skiftes. Det har vært avdekket råte i deler av utvendig listverk rundt enkelte vinduer. Skadede partier er fjernet og erstattet som egeninnsats. Det er ikke kjent at det foreligger ytterligere skade.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det har oppstått mindre sprekkdannelser i overganger mellom nytt og eksisterende bygningskonstruksjon etter ombygging i 2023. Dette er vurdert av fagperson som normal bevegelse/uttørking i nye konstruksjoner. Det er ikke kjent at det foreligger konstruksjonsmessige setningsskader.

---

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

Ja

**Beskriv:** Det oppstod akutt vannlekkasje på utvendig vannledning i januar 2026. Lekkasjen ble lokalisert til anboring mellom 63 mm og 40 mm PE-ledning. Det ble gravd opp og etablert ny overgang/anboring samt ny bakkekran. Arbeidet ble utført av Rørproff AS og BK-Anlegg AS. Lekkasjen ble utbedret og vannforsyningen reetablert.

---

**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 forekommer skjeggkre i boligen. Det observeres sporadisk (ca. én gang per uke). Det er satt ut feller og gjennomført enkle tiltak for å redusere forekomsten. Det har også vært sporadisk observasjon av enkeltstående maur innendørs, uten at dette har utviklet seg til et kjent problem.

---

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

Nei

---

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Det foreligger tilstandsrapport fra 2019 utarbeidet i forbindelse med tidligere salg av boligen. Det foreligger også dokumentasjon/rapport knyttet til utbedring av utvendig vannlekkasje i 2026.

**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 tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2019.

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

Ja

**Beskriv:** Det pågår søknadsprosess via Boxs Arkitektstudio vedrørende ferdigstillelse av byggesak fra 2023 samt bruksendring for deler av kjeller. Ferdigattest foreligger derfor ikke per i dag.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Søknadsprosess pågår via Boxs Arkitektstudio vedrørende ferdigstillelse av byggesak fra 2023 samt bruksendring for deler av kjeller.

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

Ja

**Beskriv:** Eiendommen ligger til privat vei. Veien er noe ujevn og har behov for vedlikehold. Vedlikehold har frem til nå vært utført ved dugnad mellom berørte eiendommer (etterfylling av grus m.m.). Det har vært uformell dialog om eventuell etablering av veiforening for fremtidig utbedring, men det er ikke fattet vedtak.

---

**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: 33-0040/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Chellsey Cruz Ersdal** | **2026-03-03** | **Torkel Rasch Ersdal** | **2026-03-02** |

Identifikasjon

Chellsey Cruz Ersdal

Identifikasjon

Torkel Rasch Ersdal

Signicat

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Andrénbakken 16, 1392 VETTRE** | |
| Dato for energimerking<br>**21.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-262135** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**149833285** |
| Gårdsnummer<br>**63** | Bruksnummer<br>**96** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1954** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig vertikal delt** |
| Bruksareal<br>**150,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**150,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

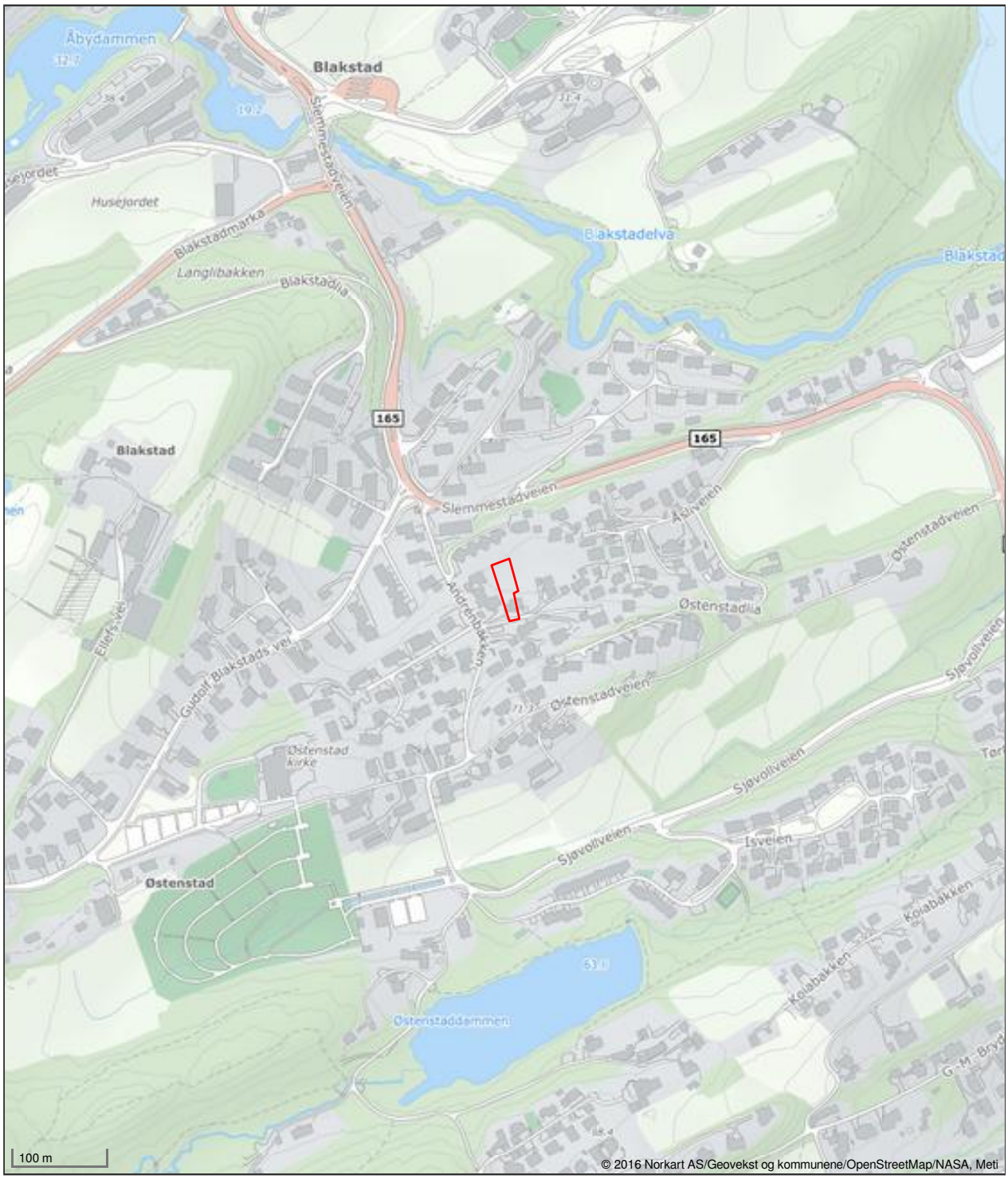
| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**293,86 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**327,70 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**51 933 kWh** |

Utskriftsdato: 24.02.2026

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 63/96//




*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.*

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 63, Bruksnr 96 | **Kommune:** | 3203 | Asker |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Andrénbakken 16, gatenr 1337 | **Grunnkrets:** | 1303 | Østenstad |
| | 1392 Vettre | **Valgkrets:** | 7 | Vollen |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 1070301 | Østenstad |
| | | **Tettsted:** | 801 | Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 03.09.1953 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 1 046,1 kvm | **Skyld:** | 0,06 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3203/63/96 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Annen forretningstype | Forretning: | 25.01.2021 | Berørt | 3203/63/96 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 03.02.2021 | Berørt | 3203/63/97 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/63/172 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/63/173 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3203/63/96 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Sammenslåing | Forretning: | 13.12.1979 | Avgiver | 0220/63/148 | -160,4 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3203/63/96 | 160,4 |
| Skylddeling | Forretning: | 27.05.1955 | Avgiver | 3203/63/96 | -1 433,5 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3203/63/101 | 1 433,5 |
| Skylddeling | Forretning: | 03.09.1953 | Avgiver | 3203/63/18 | -2 320,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3203/63/96 | 2 320,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Andrénbakken 16 | Bolig | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 149833285 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | | | | | | | |
| H01 | 1 | | | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygningsendring: Tomannsbolig, vertikaldelt – Underbygg

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Andrénbakken 16 | Bolig | 3,4 | | 2 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 01.12.2022 |
| Bygningsstatus: | Rammetillatelse | BRA bolig: | 3,4 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 3,4 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr / løpenr: | 149833285 / 1 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | | 3,4 | | 3,4 | | | |
| H01 | | | | | | | |

**Kontaktpersoner:**

| Rolle | Navn | Fødselsnr. / Org.nr. |
|---|---|---|
| Kontaktperson | Boxs Arkitektstudio AS | 928978648 |
| Tiltakshaver | Ersdal Torkel Rasch | 070290 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Igangsettingstillatelse | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 27.05.2009 |
| Energikilde: | | BRA annet: | 42,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 42,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygningsnr: | 300063410 | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | | | | 20,0 | 20,0 | | | | |
| H01 | | | | 22,0 | 22,0 | | | | |

**Kontaktpersoner:**

| Rolle | Navn | Fødselsnr. / Org.nr. |
|---|---|---|
| Tiltakshaver | Synnevåg Arve | 160469 |
| Tiltakshaver | Kosmo Frøydis | 130172 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



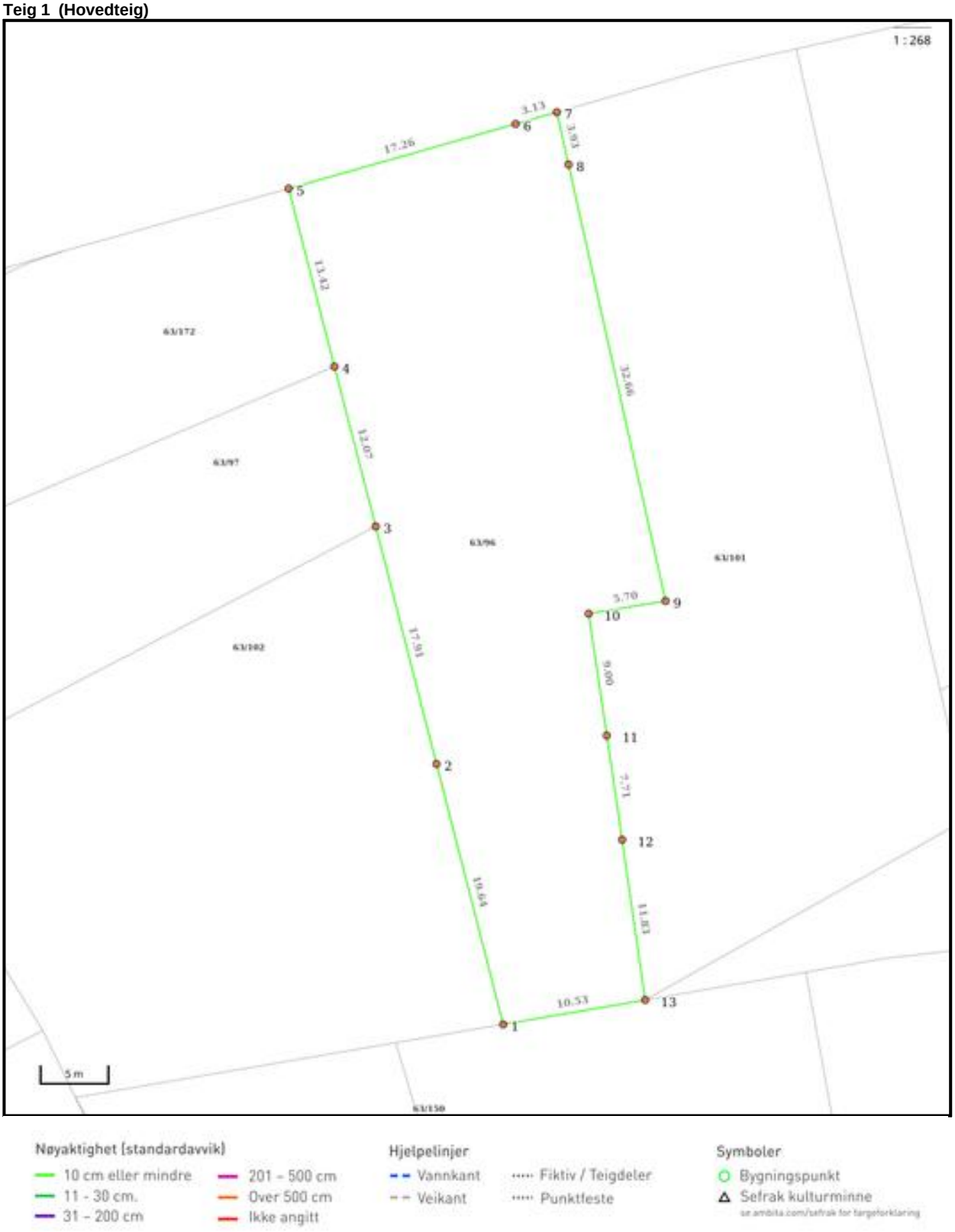

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



## Areal og koordinater

**Areal:** 1 046,10m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 631 619,67 | 582 351,97 | 19,64m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 631 638,18 | 582 345,39 | 17,91m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 631 655,06 | 582 339,39 | 12,07m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 631 666,43 | 582 335,33 | 13,42m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5 | 6 631 679,07 | 582 330,82 | 17,26m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 631 685,28 | 582 346,92 | 3,13m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 631 686,41 | 582 349,84 | 3,93m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 631 682,67 | 582 351,04 | 32,66m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 631 651,56 | 582 360,99 | 5,70m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 631 650,12 | 582 355,47 | 9,00m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 631 641,38 | 582 357,60 | 7,71m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 631 633,89 | 582 359,41 | 11,83m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 631 622,38 | 582 362,15 | 10,53m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Herrene Rolf Stokke og Harald Rogstad,
Blakstad,
A s k e r.

Herved gis midlertidig tillatelse til å ta ibruk tomannsbolig på gnr. 63, bnr. 96 i Asker på betingelser av at tilbakestående arbeider blir utført innen 15/6-55.

Asker bygningsvesen den 16/3-55.

R.G.

Reidar Gudim.

Utskriftsdato: 24.02.2026

# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
**Telefon:** 66 70 00 00

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 63 | **Bruksnr.** | 96 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Andrénbakken 16, 1392 VETTRE | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 11 499,84 kr |
| Feiing | 355,00 kr |
| Renovasjon | 4 750,41 kr |
| Vann | 10 889,28 kr |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

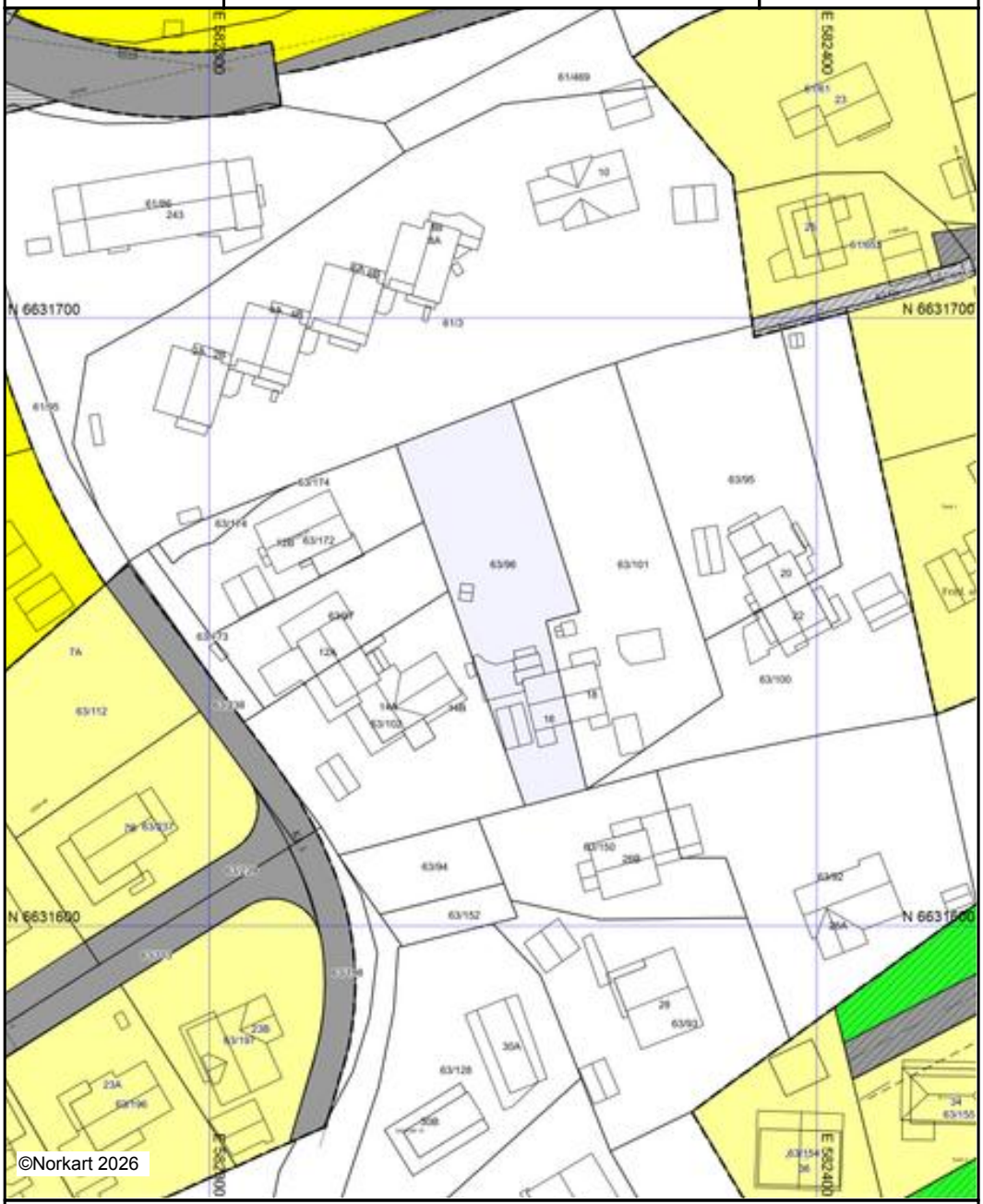
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 63/96
Adresse: Andrénbakken 16
Dato: 24.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 24.02.2026

# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
**Telefon:** 66 70 00 00

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 63 | **Bruksnr.** | 96 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Andrénbakken 16, 1392 VETTRE | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2020100 |
| **Navn** | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 046 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 1 046 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

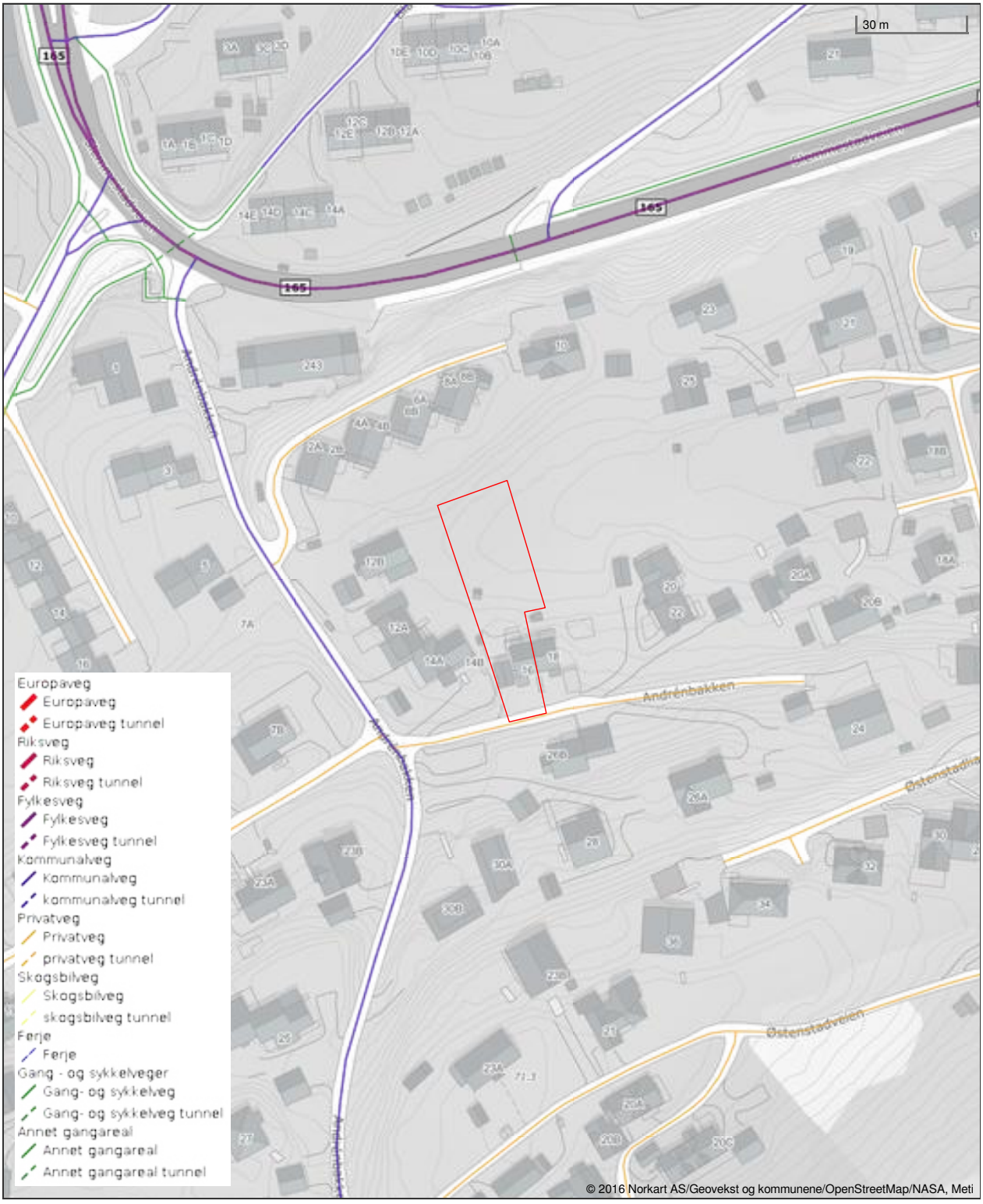
# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 3025Uregulert |
| **Navn** | Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder |
| **Plantype** | 20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi) |
| **Status** | Overstyrt |
| **Ikrafttredelse** | 14.11.2017 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf |

Utskriftsdato: 24.02.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 63/96//




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

Asker kommune

# Ledningskart

Eiendom: 63/96
Adresse: Andrénbakken 16
Dato: 24.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

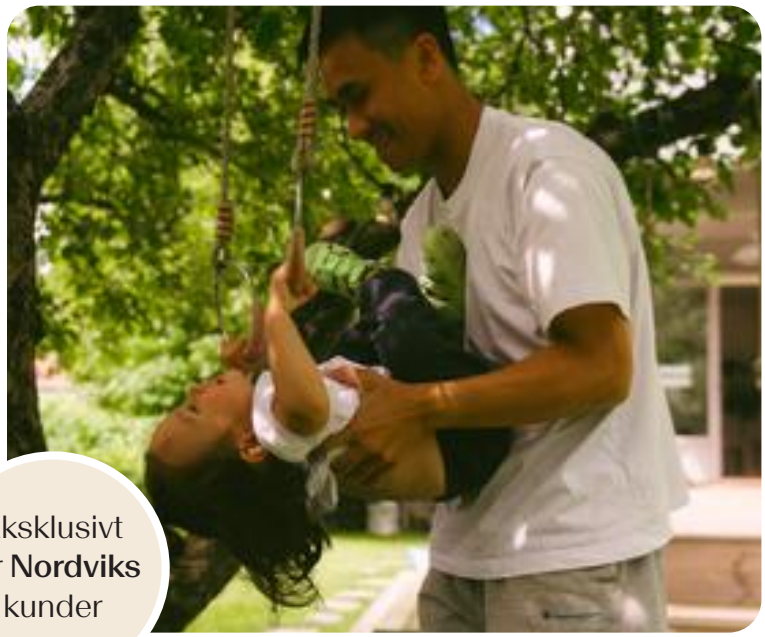



*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

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

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0040/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Andrénbakken 16 1392 VETTRE
Matrikkel: Gnr 63, bnr 96 (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: ____

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Alexander Fossum

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
a.fossum@nordvikbolig.no
930 40 668