NORDVIK

Fredtunveien 56

4 soverom | 185 kvm | Enebolig



Velkommen til

Fredtunveien 56

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
38	Om boligen
55	Nabolagsprofil
57	Tilstandsrapport
84	Egenerklæringsskjema
92	Andre vedlegg
93	Vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026









Nøkkelinformasjon

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

Prisantydning	**12 650 000,-**
Omkostninger	**317 340,-**
Totalpris	**12 967 340,-**
BRA-i	**185 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1911**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en sjarmerende og stilren enebolig med tilhørende låve, beliggende i et rolig og veletablert boligområde nær Asker sentrum. Her bor du med kort vei til togstasjon, dagligvarebutikker og med trygg gangvei til Bondi barneskole. Flotte turområder finnes like i nærheten – perfekt for barnefamilier.

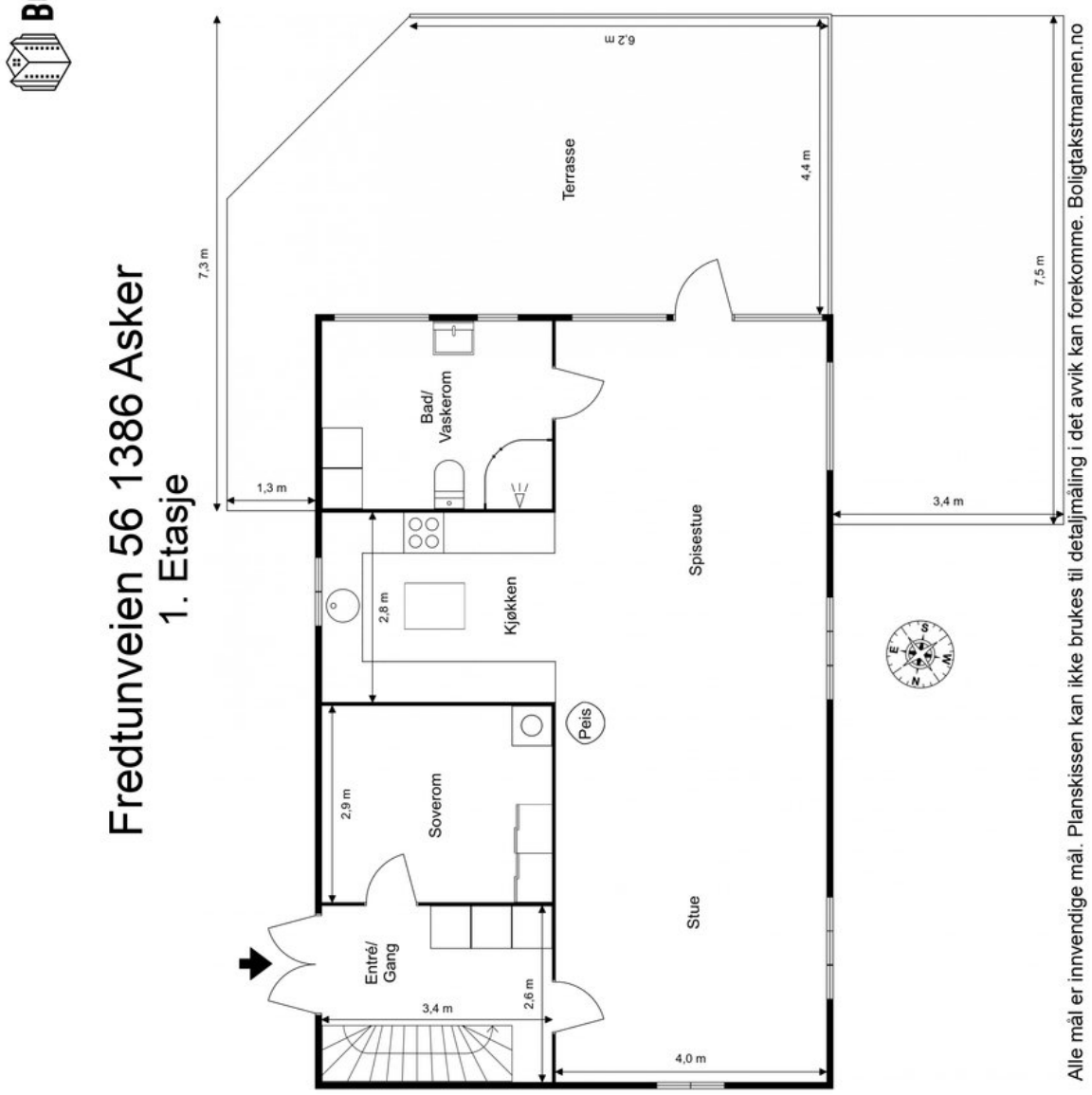
Eiendommen har en romslig og solrik tomt med sydvestvendt terrasse. Boligen kombinerer klassiske detaljer med moderne oppgraderinger og gode løsninger. Hovedhuset er fra 1911, og er oppgradert i perioden 2015–2021.

Høydepunkter:

- Stilrent og moderne kjøkken fra 2021
- To pene og moderne bad
- 4 gode soverom
- God takhøyde og fine romforhold
- Varmepumpe, peisovn og koksovn
- Elbillader
- Låve på ca. 88 m² med gode lagringsmuligheter
- Hybel (ikke godkjent for varig opphold)

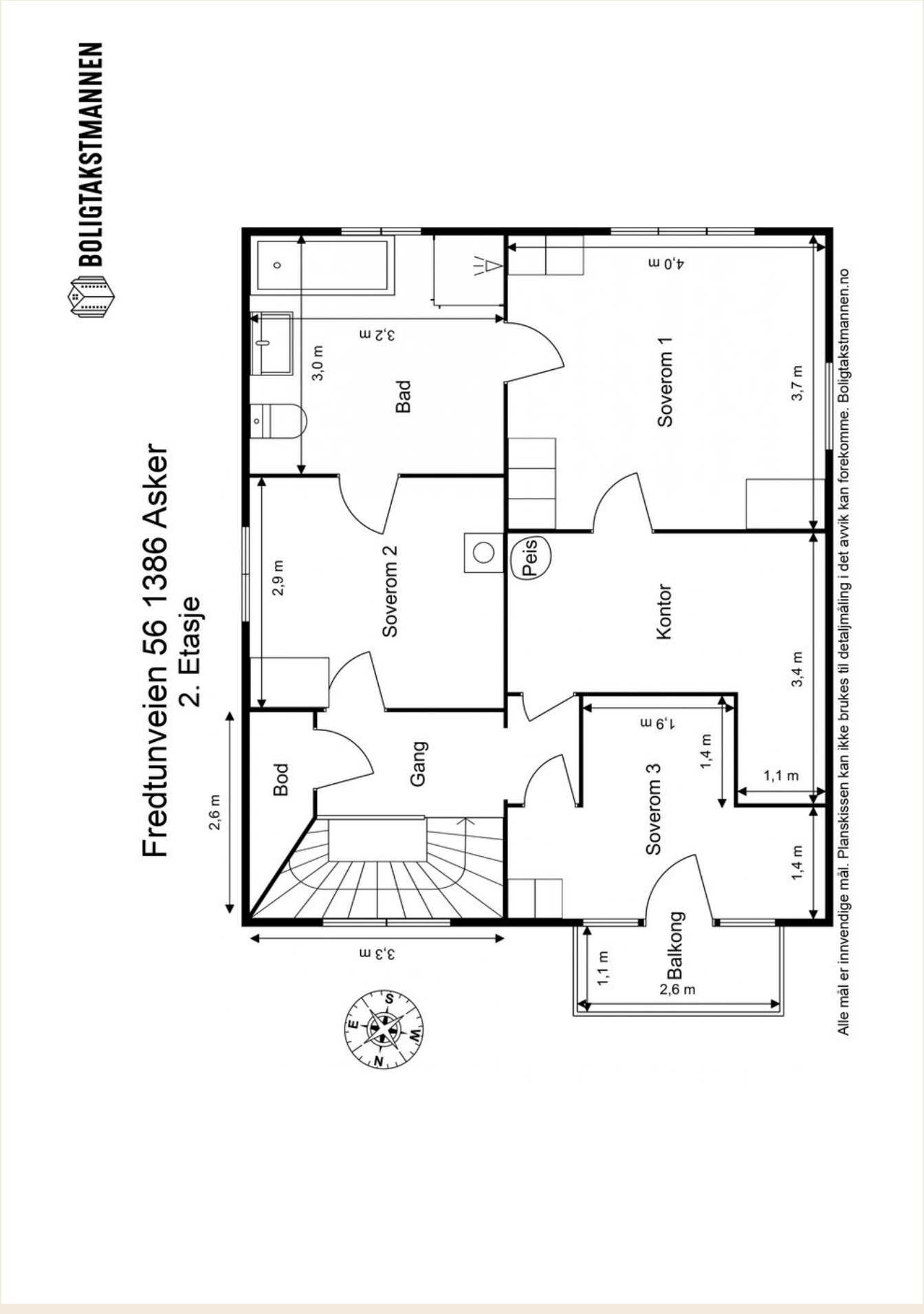
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm



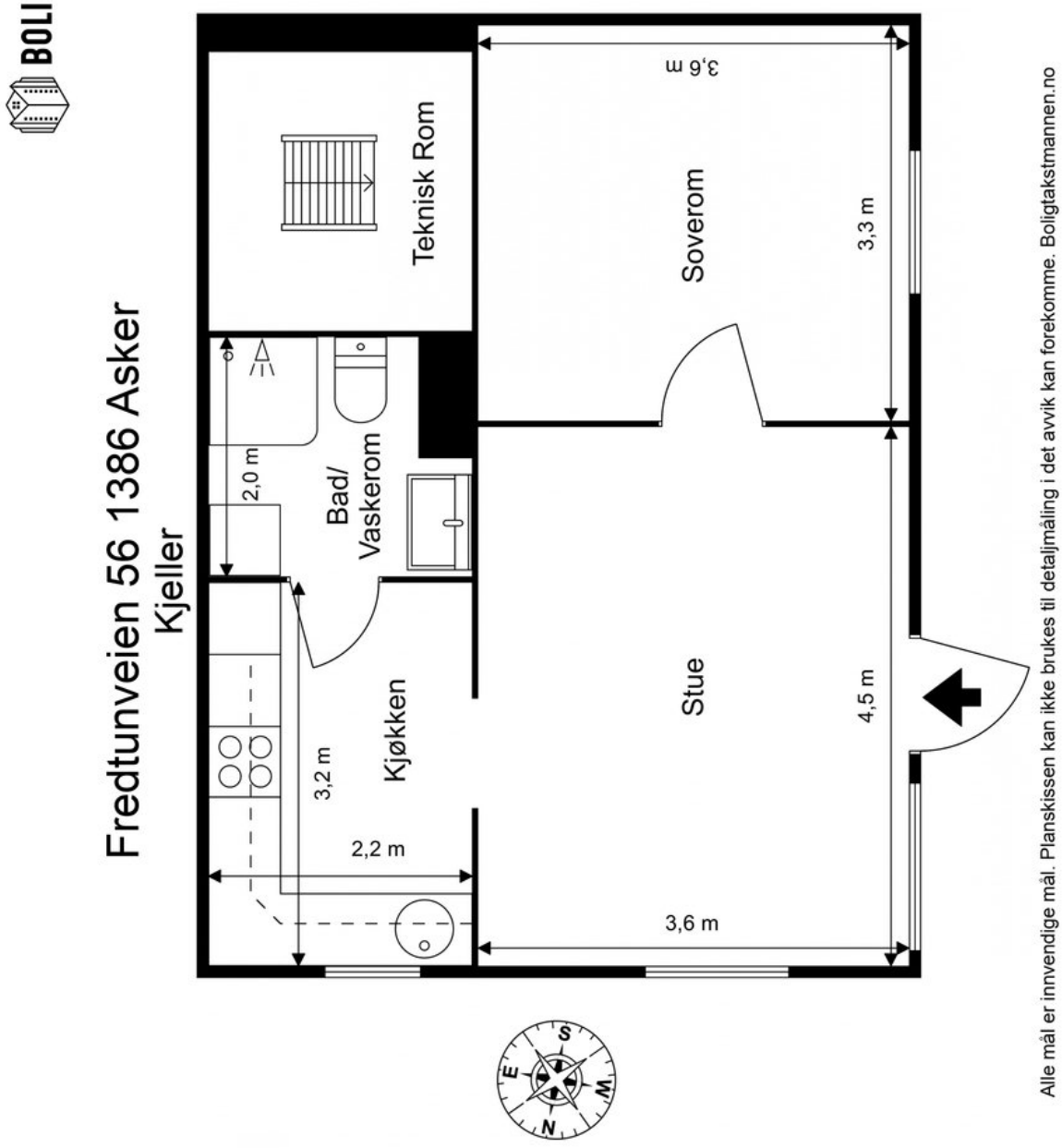
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm






















FAMILIE-
KOKEBOK


FAMILIE-
KOKEBOK




























JURASSIC PARK
Bubble Yum







































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0032/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

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

Selgere
Haakon Aavik
Tonje Reitan Forbregd

Kjøpesum og omkostninger
12 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
316 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
317 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
337 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 967 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 987 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1911

Antall soverom
4

Arealer og innhold
BRA-i: 185 kvm
BRA-e: 88 kvm
Totalt BRA: 273 kvm
TBA: 71 kvm

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 43 kvm. Hybel: Stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.
Total BRA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré/gang, stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom og et soverom.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 61 kvm. Markterrasse ved stuen.

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Gang, tre soverom, kontor, bad og bod.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 3 kvm. Nordvest-vendt balkong utenfor soverom.

Låve
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm. Entré/gang og boder.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 7 kvm. Markterrasse på østsiden av låven.

2. etasje:
BRA-e: 44 kvm. Gang og boder.
Total BRA: 44 kvm.

Ikke målbare arealer:
Gulvareal (GUA):
Kjelleretasje 50 kvm. Av dette arealet er 43 kvm målbart areal og 7 kvm arealer med lav himlingshøyde (ALH).

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.
Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, 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 14.05.2026, utført av Johannes Barbantonis.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Intervju med selger
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Det er mye! Den fine, lyse stua som har store vinduer som slipper inn masse fint lys. At vi kan gå rett ut i hagen fra stua. Den koselige peisen om vinteren. Garderoberom og bad rett ved soverommet. Og ikke minst treningsrommet i låven.

Fortell litt om nærmiljøet.
Det er deilig med kort avstand til tog. Sentrum er tilgjengelig i gå-avstand.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Fine turer rundt Semsvannet både om vinter og sommer.

Standard
Entré
Entréen er lys og innbydende med adkomst gjennom en tofløyet dør som gir et åpent og hyggelig førsteinntrykk. Gulvet i entréen er flislagt med varmekabler. Vegger og himling er kledd med malt panel, som sammen med klassiske detaljer skaper et helhetlig og sjarmerende uttrykk. Det er et garderobeskap til oppheng av jakker, samt smarte skap for oppbevaring av sko under trappen. Den vakre trappen til 2. etasje fungerer som et naturlig midtpunkt i rommet, med fine detaljer og godt lysinnslipp fra tilhørende vinduer.

Stue og spisestue
Stuen og spisestuen i 1. etasje har en åpen planløsning med naturlige soner for både sofakrok og spiseplass. Midt i rommet er det plassert en stilren peisovn som fungerer som et naturlig midtpunkt og tilfører både varme og koselig stemning. Store vindusflater på flere sider gir rikelig med dagslys og fin utsikt mot den pent opparbeidede hagen og terrassen.

Det er god takhøyde i store deler av etasjen, over 2,6 meter, som sammen med gjennomgående lysinnslipp gir en luftig romfølelse. Gulvet er belagt med herdet tregulv fra Bjelin med gulvvarme, og veggene er holdt i slette, og malt i en lun beige rone. Spisestuen har direkte utgang til en solrik terrasse, noe som gir en naturlig overgang mellom inne- og uterom.

Kjøkken
Kjøkkenet er moderne og stilrent med innredning fra 2021, og ligger i åpen løsning mot spisestuen som gir en naturlig sosial sone. Innredningen kombinerer hvite, glatte fronter på høyskapene med underskap i trestruktur, noe som gir et lunt og harmonisk uttrykk.

Den helhetlige utformingen understrekes av en elegant benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps, svingbart blandebatteri i krom med dusjfunksjon.

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

Bad/vaskerom i 1. etasje
Badet i 1. etasje er utformet som et kombinert bad og vaskerom. Rommet ble modernisert og utvidet i 2021 ved å inkludere tidligere gangareal. Det er utstyrt med flislagt gulv og vegger, og malt himling. Det gjøres oppmerksom på at det i området som tidligere var gang ikke er etablert membran, og det er derfor installert dusjkabinett for å unngå direkte vannsprut på gulvet ved dusjing. Rommet har vegghengt toalett, dusjkabinett med glassdører, samt baderomsinnredning med servant, moderne blandebatteri og speil. I tillegg er det praktisk tilrettelagt med plass for vaskemaskin og tørketrommel, godt med skapplass til oppbevaring.

Soverom
Boligen er innredet med fire soverom, med et i 1. etasje og tre i 2. etasje. I tillegg finner vi et kontor i 2. etasje med plass til sofa og skrivebord. Soverommet i 1. etasje har plass til en dobbeltseng og er fint til gjesterom. Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng. rommet er malt en en lekker blåtone som fremhever den klassiske panelen. Dette rommet ligger i tilknytning til badet i 2. etasje. Mot veggen til badet er det et garderobeskap. De to andre rommene i øverste etasje er flotte til barnerom. På det ene rommet er det en plassbygget seng med hems og spiler for å utnytte takhøyden som er på ca 2,77 meter. Hemsen kan benyttes som ekstra leke- eller soveplass.

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

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

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

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

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

Parkering
Selger opplyser at de disponerer to biloppstillingsplasser foran huset.

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

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

Boligen har i tillegg benyttet en parkeringsplass bak låven, med egen innkjørsel. Denne innkjørselen/parkeringsplassen er ikke meldt eller godkjent, og og liten del av plassen ligger på areal eid av kommunen og regulert til kommunal vei.. Denne benyttes i dag av leietaker i utleiedelen.

Modernisering og påkostninger
Tidligere eier har utført følgende arbeider:
2016: Hybelen ble etablert i kjelleren med bl.a. nytt baderom og kjøkken. Baderom i 2. etasje ble renovert.
2020: NRC Gravco AS, utført drenering rundt hele huset.
2023: Elbillader ble installert av BKA elektro AS.
2021: Boligen ble pusset opp og romfordelingen ble endret i 1 og 2. etg. Terrassen ble bygd.

Nåværende eier har utført følgende arbeider i perioden 2025/2026:
- Bygget markterrasse ved låven.
- Montert smarthus-løsning fra Plejd.
- Satt inn noen flere spotter og lagt opp utelys til låven.
- Malt innvendige overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i august 2025. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Tidligere eier etablerte bad i 1 etg. og 2 etg, Sandvika rørleggerbedrift AS + egeninnsats. Også har tidligere eier utvidet bad i 1 etg,

Rørleggermester Thomas Irgens AS har lagt opp rør til vaskemaskin og tørketrommel. Drammen Mur og Flis AS har lagt flis på flis. Sterk Elektro har stått for arbeidet med strøm.

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

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

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

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Tidligere eier har oppdatert elektrisk anlegg, ved Protech elektro AS. Nytt elektrisk på kjøkken i.f.m renovering. Lagt opp stikk i stue. Ny kabel under bakke til låve. Nye spotter i stue. Elbillader. Ekstra stikk i 2 etg. Nåværende eier (faglært elektriker), oppgradert all lysstyring og termostater til Plejd. Byttet belysning på vaskerom, vindfang stue og Walk-in. Montert utelys på låven. (foreligger ikke samsvarserklæring).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. El-tilsyn 28.10.2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Tidligere eier: Installert av BKA elektro AS, 28.02.2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Tidligere eier: bad 1 og 2 etg ved Sandvika rørleggerbedrift AS. Rørleggermester Thomas Irgens AS har lagt opp nytt røropplegg til vaskemaskin 1 etg, samt nytt røropplegg til kjøkken.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret

eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. Tidligere eier etablerte utleiedel i kjeller.

"Tillatelse til bruksendring i kjeller til varig opphold" Gitt av Asker kommune 14.11.2017. Tiltaket/tillatelsen er ikke gjennomført og utgått.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Tidligere eier, Planert ut hage. Bygget markterrasse med levegg (2020-2021). Satt opp skyveport bak låve. Nåværende eier: Bygget markterrasse bak låve (2025).

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Tidligere eier: Drenering gjort i 2017 var ikke tilfredstillende og ikke gjort etter forskrift. Ny drenering i 2020 ved NRC Gravco AS. Ved befaring av Barbantonis 12.03.2026 ble det registrert forhøyede fuktverdier i et hjørne i kjeller. Årsak ble antatt å være tett nedløpsrør fra takrenne, som deretter ble utbedret/renset. Nye målinger 16.04.2026 viste vesentlig lavere verdier (ca. 40 % reduksjon), og ved kontroll 12.05.2026 var måleverdiene innenfor det som ble opplyst å være akseptable og tilsvarende nivå målt i 2025. Forholdet ble meldt inn til boligkjøperforsikring for vurdering, og sak er fortsatt under behandling. Uavhengig takstmann har vært involvert i vurderingen. Selger gir ingen garanti for videre utvikling eller eventuelle fremtidige tiltak utover det som allerede er utført og opplyst.
* Meglers kommentar: Den faglige vurderingen av dreneringen følger vedlagt til salgsoppgaven.

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. Tidligere eier informerte om: Det har tidligere vært mus, ble musesikret via fagfolk i 2022 av tidligere eier. Tidligere eier og nåværende eier har ikke hatt problemer med dette siden.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei. Tillatelse til bruksendring av kjeller til varig opphold ble gitt av Asker kommune 14.11.2017. Tiltaket er ikke gjennomført innen fristen informerer tidligere eier.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsrapport fra 2025 i forbindelse med salg/kjøp. Gitt av Johannes Barbantonis, Boligtakstmannen.no/Linima AS.

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

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Lensmannslia 30.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Eiendom bestående av en enebolig og en låve.

Eneboligen har byggeår 1911 og er over tre plan, herav en kjelleretasje. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Tidligere eier, bad 1 og 2 etg ved Sandvika rørleggerbedrift AS. Rørleggermester Thomas Irgens AS har lagt opp nytt røropplegg til vaskemaskin 1 etg, samt nytt røropplegg til kjøkken. Vannledninger i rør i rør system. Deler av innvendige vannrør ble skiftet i 2016 i forbindelse med renovering av boligen.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2015 er plassert på teknisk rom. Varmtvannsbereder til hybel på 116 liter fra 2015 er plassert på tekknisk rom. Det er montert varmepumpe i stuen. Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene. Elektrisk avtrekk på våtrommene.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap i gangen og i hybel. Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn datert 28.10.2022. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det opplyses å være utført noe egeninnsats i forbindelse med montering av utstyr fra Plejd (smarthus).

Uisolert låve som står på støpt betong. Låven går over 2 etasjer samt gjødselkjeller (brukes til lagring). Reisverk i tre uten vind tetting. Taket har saltaksform tekket med takstein. Enkle vinduer og dører.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven

følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 2
TG-1: 19
TG-2: 12
TG-3: 0
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Drenering: Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
- Rom under terreng: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres normale fuktverdier.
- Yttervegger: Det er stedvis redusert lufting.
- Taktekking: Alder på taktekking er ikke kjent.
- Kjøkken: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
- Kjøkken i hybel: Det er ikke montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).
- Bad/vaskerom i 1. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke etablert membran på gulv i hele rommet, det er direkte avløp fra dusjkabinett til sluk. En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.
- Bad i 2. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.
- Våtrom i hybel: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Bad i hybel: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Til informasjon:
- Rekkverk på balkong ble målt til ca. 87 cm, og har dermed lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på 100 cm. Forholdet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
- Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker

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

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet (stekeovn, kjøleskap, fryser, mikro/stekeovn, kokeplate og oppvaskmaskin)

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Lysekrone i spisestuen
- Taklampe på hovedsoverom
- Garderobeskap på garderoberom og soverom i 1. etasje
- Vaskemaskin og tørkeskap

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

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

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

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

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

Det ble i 2017 gitt tillatelse til bruksendring av kjeller. Tillatelsen var gyldig i 3 år og tiltaket skulle avsluttes med midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Dette foreligger ikke. Se mer under punkt om "Ferdigattest". Selger og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - gul
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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

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

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

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30 000 kWh. 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 23 125,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon. I tillegg kommer gebyr for 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.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 10 200,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 500,- pr mnd.
- Internett fra Telia kr 750,- pr mnd.
- Selger har benyttet omkring kr 5 000,- på ved til fyring.
- Privat brøyting ca kr 500-800,- avhengig av snømengde for denne eiendommens andel.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 2 094 834
Som sekundærbolig: kr 8 379 335

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

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

Boligen har en flott uteplass med markterrasse på ca. 61 kvm som strekker seg rundt boligen. Terrassen vender mot sydvest og byr på gode solforhold gjennom dagen. Uteområdet er pent opparbeidet med en gjennomtenkt inndeling i flere nivåer, som skaper naturlige soner for både spiseplass og sittegrupper. Integrerte blomsterkasser gir en fin overgang til hagen, mens levegg sørger for god skjerming. Dette er et flott uteområde perfekt for sosiale sammenkomster og rolige dager i solen.

Boligen har en nordvestvendt balkong på ca. 3 kvm i 2. etasje, med direkte adkomst fra ett av soverommene.

Balkongen er lun og skjermet, med plass til et café-sett – perfekt for å nyte kveldssolen. Herfra er det hyggelig utsyn mot nærliggende grøntområder og skogkledde åser.

På østsiden av låven er det etablert en markterrasse på ca. 7 kvm.
Selger beskriver solforholdene som gode, med sol på terrassen fra rundt kl. 10 til 20 midtsommers. du får solen på balkongen i 2. etasje omkring kl. 20 og har den til den går ned.

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

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse med eneboliger.

Skoler og barnehager
Bleikerfaret barnehage
Morellveien barnehage
Læringsverkstedet Risenga
Nedre Bleiker Barnehus

Bondi barneskole
Risenga ungdomsskole

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

I og med at det ikke foreligger opprinnelige byggetegninger på eiendommen har ikke megler fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til.

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

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

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

risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger ferdigattest for endring i bærende konstruksjoner, åpning i bærevegg datert 21.05.2021.

Det ble åpne vegger i stuen for å etablere en mer åpen planløsning.

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

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

Selger opplyser å ha hatt en årlig brøyteavgift på kr 500-800,- for privat brøyting, men at dette vil være avhengig av snømengde og aktiv avtale.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (1 158 kvm) og felles avkjørsel (158 kvm) i henhold til reguleringsplan Asker sentrum (id 0220119B) datert 14.02.1922.

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

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

Eiendommen ligger om under Kommunedelplan for E18 Slependen til Drengsrud datert 08.11.2016. Det er igangsatt planlegging for Kommunedelplan for sentrale Asker.

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

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

Selger har mottatt nabovarsel vedrørende utvikling av Lensmannslia 30, beliggende mot togstasjonen. Planen legger til rette for oppføring av et kontorbygg på inntil 6 etasjer, med en tilbaketrukket toppetasje. Parkering er planlagt etablert under bakken. Formålet er tilpasset områdets beliggenhet nær kollektivknutepunkt.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Boligen overdras fri for pengeheftelser.

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

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

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

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

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

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

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

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

Dagboknr 816882, tinglyst 11.10.2007, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Gnr. 50, bnr. 26, 29 og 3 (Fredtunveien 50, 54, 56 og 58 eier felles stikkledninger for overvann, vann og avløp fra hovedledninger ved Fredtunveien 58. Ledningseierne er i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold. Man skal ikke gjøre ledningene utilgjengelig eller utføre arbeid som kan skade de. Det er fri adkomst for nødvendig vedlikehold og reparasjon. De økonomiske forpliktelsene fordeles med lik andel per gbnr.

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

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling

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

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

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

Både låven og bolighuset har svært høy verneverdi.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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: 0,68% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 156 487,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. mai 2026

Megler
Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler /
Partner
Tlf. 99593420

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).



Fredtunveien har en attraktiv og sentral plassering med gangavstand til Asker sentrum. Det er anslagsvis 5 til 10 minutters gange til sentrum, som byr på et rikt utvalg av butikker, servicetilbud og hyggelige møteplasser.





For den som liker shopping, tilbyr Trekanten kjøpesenter et bredt spekter av butikker. Trekanten senter flere spennende butikker, samt mathall.

Asker stasjon ligger cirka 500 meter unna, og herfra går det hyppige togavganger både mot Oslo, Drammen og Spikkestad.



Boligen sogner til Bondi barneskole.





På Risenga finner du gode idrettstilbud som svømmehall, ishall, tennisbaner og flerbrukshall.

Det finnes også flere båthavner i nærheten, som Leangbukta, Asker Seilforening og Holmenskjæret båthavn.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Fredtunveien 56

Nabolaget Bondi/Risenga - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	23 min 1.8 km
Asker International School (1-... 600 elever, 29 klasser	23 min 1.8 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 449 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	18 min 1.6 km
Asker videregående skole 486 elever	5 min 0.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km

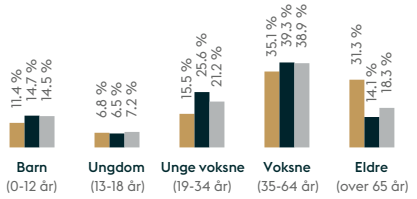
Offentlig transport

Fredtunveien Linje 260, 285, 290	5 min 0.4 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 24.2 km
Oslo Gardermoen	55 min

Barnehager

Bondi barnehage (1-2 år) 12 barn	13 min 1.1 km
Leikestua barnehage (1-5 år) 29 barn	16 min 1.4 km
Morellveien barnehage (1-5 år) 72 barn	16 min 1.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

Asker videregående	2 min
Nordre Bondi gård ballbinge	4 min
Actic Asker	6 min
SATS Asker	7 min

Støynivået
Lite støynivå 90/100

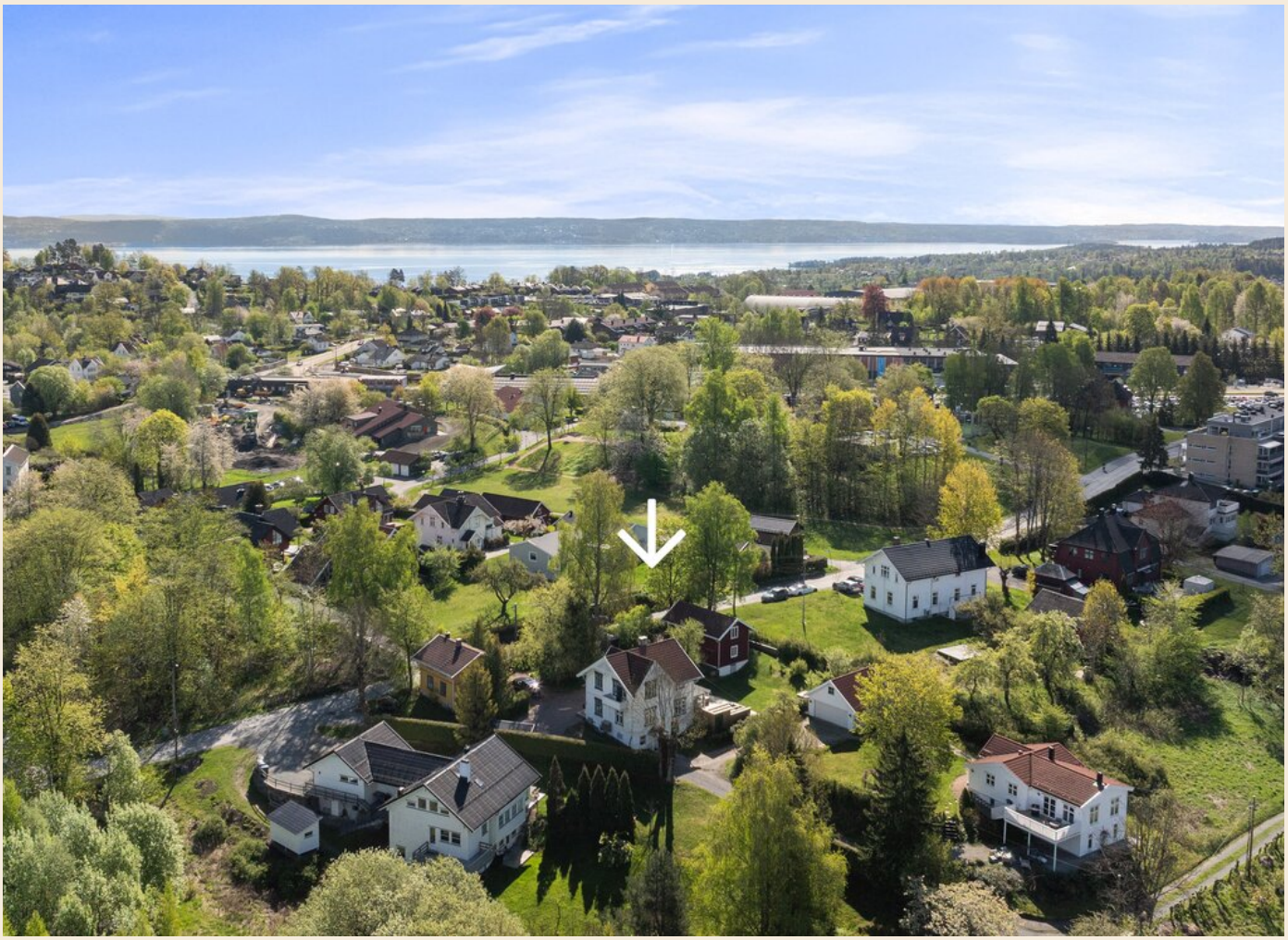
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 81/100



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





Fredtunveien 56
1386 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig med utleie
Byggeår:	1911
Enebolig med utleie BRA:	185 m^2
Enebolig med utleie BRA-i:	185 m^2
Sum alle bygg BRA:	273 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	185 m^2
Rapportdato:	14.5.2026 (Gyldig til 14.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	19	12	0	1

Supertakst

GNR: 50 BNR: 3 SNR: 1

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Fredtunveien 56
1386 Asker

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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/40968

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
Drenering	Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
Rom under terreng	Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres normale fuktverdier.
Yttervegger	Det er stedvis redusert lufting.
Taktekking	Alder på taktekking er ikke kjent.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Kjøkken: Utleiedel. - Overflater og innredning	Det er ikke montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).
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	Det er ikke etablert membran på gulv i hele rommet, det er direkte avløp fra dusjkabinett til sluk.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Sanitærutstyr	En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.
Våtrom: Baderom 2 etg. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Baderom 2 etg. - Sanitærutstyr	En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.
Våtrom: Utleieenhet. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Utleieenhet. - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Flere vegger mellom stuene ble fjernet og hele rommet ble åpnet opp, i tillegg til vegg mellom stue og kjøkken. I 2re etg ble det reist vegger som skilte deler av rom til det som er soverom og kontor. Endringene gjelder innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. Egen utleiedel ble etablert i kjelleren. Dette er et søknadspliktig tiltak som ikke er blitt gjennomført av tidligere eier.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong ble målt til ca. 87 cm, og har dermed lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på 100 cm. Forholdet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.3.2026

Rapportdato
14.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Haakon Aavik** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Tonje Reitan Forbregd** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Tittel: **Takstingeniør.**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

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. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fredtunveien 56, 1386 Asker**

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

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

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2016	Hybelen ble etablert i kjelleren med bl.a. nytt baderom og kjøkken. Baderom i 2 etg ble renovert av tidligere eier.	Nei
2020	NRC Gravco AS, utført drenering rundt hele huset i 2020.	Ja
2023	Elbillader ble installert av BKA elektro AS.	Ja
2021	Boligen ble pusset opp, romfordelingen ble endret i 1 og 2. etg. Terrassen ble bygd.	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)
Enebolig med utleie	185	185	0	0	64
Låve	88	0	88	0	7
Totalt m²	**273**	**185**	**88**	**0**	**71**

Bygning: Enebolig med utleie

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**43**	**43** Romfordeling: Hybel: Stue, soverom, kjøkken og bad/vaskerom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**78**	**78** Romfordeling: Entre/gang, stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom 4.	**0**	**0**	**61**
2. etasje	**64**	**64** Romfordeling: Gang, 3 soverom, kontor, bod og baderom.	**0**	**0**	**3**
Totalt m²	**185**	**185**	**0**	**0**	**64**

Gulvareal

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

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**44**	**0**	**44** Romfordeling: Entre/gang, boder.	**0**	**7**
2. etasje	**44**	**0**	**44** Romfordeling: Gang og boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**88**	**0**	**88**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en nord-vestvendt balkong på ca. 3 m2 med tilgang fra soverom3, en markterrasse på totalt ca. 61 m2 med utgang fra stuen og en markterrasse på ca. 7 m2 på østsiden av låven. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt. Det er montert el-billader. Teknisk rom i kjelleren med tilgang via gulvluke på kjøkkenet er lavere enn 1,90m og dermed ikke målbart BRA (er med som ALH (areal med lav himlingshøyde). Eiendommen har for øvrig en frittstående låve på ca. 88 m2. Låven er fra ukjent byggeår, har store skjevheter, er uisolert og brukes til lagring.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2020.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
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-2**
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser svake tegn til fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan også tyde mer på kapillæroppsug fra grunnen enn inntrengning fra utsiden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. God utlufting må ivaretas.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
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 (soverom) viser noe forhøyde fuktverdier.



Fuktmåling i overflater til betong yttervegg under terreng (soverom) viser noe forhøyde fuktverdier.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Ifølge tidligere eier ble det drenert rundt hele boligen i 2020. Deler av kjelleren ble i 2016 tatt i bruk som utleiedel og er innredet til boligformål (er ikke søkt om godkjenning hos kommunen).

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

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

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking (betongvegger). Ved måling av relativ fuktighet i betongvegger under befaringen medio mars 2026 ble det registrert et fuktinnhold som var over faregrensen for utvikling av skader. Ved nærmere ettersyn ble det registrert at drensrøret som var koblet til nedløp fra taket hadde gått av, rett utenfor området ved hybelens soverom, hvor de høye fuktverdiene ble registrert. Eieren tilbakeførte drensrøret i nedløp slik at takvann renner bort fra bygget i mars 2026. Takstmannen var og målte fukt i området på nytt, 16 april og senest 12 mai. Fuktmålingene fra 12 mai viser at fuktnivået har sunket til noe under farenivået for fuktskader, og trolig var nedløpet årsaken til at området på utsiden av boligen ble kraftig overbelastet med direkte takvann.
Man skal være klar over at fundamenter og kjellergulv er, med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet, etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt fra bakken også (kapillært sug).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punktet må leses i sammenheng med punktet om "drenering". Etter mine siste målinger virker det som om det ikke skal være behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å måle fukt i vegger under terreng med jevne mellomrom slik at man kan forebygge eventuelle skader som kan oppstå dersom drenering ikke fungerer som tiltenkt.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse

Det er etablert en nord-vestvendt balkong på ca. 3 m2 med tilgang fra soverom3, en markterrasse på totalt ca. 61 m2, som går rundt boligen mot sydvest og en markterrasse ved den østlige siden av låven på ca. 7 m2. Balkongens gulv er med plastheller og rekkverk i tre, mens terrassen er over to plan/nivåer og er sammen med markterrassen med trykkimpregnerte terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Tidligere eier, Planert ut hage. Bygget markterrasse med levegg (2020-2021). Satte opp skyveport bak låve.
Det ble i 2025 bygget markterrasse på østsiden av låven.

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-1**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører er som følger: i kjelleren er alle vinduer med PVC ramme og 2-lags isolerglass fra 2017, i 1 etg er alle vinduene i stue, gang og spisestue samt kjøkken med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre fra 2021, fastkarmsvinduer mot syd og sydvest samt bad/vaskeroms vindu er 2+1 vinduer med 2 lags isolerglass fra 2017. I 2 etg er terrassedøren med 2 lags isolerglass fra 2018, side vinduene til denne er fra byggeår med 1+1 enkle glass. Vinduene med 2-lags isolerglass på soverom2 og på baderom er fra 1980, vinduene på soverom1 er 3-lags isoler vinduer fra 2021. Resten er vinduer med 2+1 isolerglass vinduer fra 2017. Malt tofløyet inngangsdør fra 2016. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.

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

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

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

6.6 Yttervegger

Type fasade	Annet, Stående kledning

Original kledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Fasadene ble overflatebehandlet i 2016. Hele yttervegg mot øst ble malt 2023, 1. etg mot sør ble malt 2024.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	**TG-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Utvendig panel med synlige hakk og merker i overflater, muligens på grunn av skraping av overflater før maling. Originale bord som er overflatebehandlet og fremstår i god stand. Kledningen er fra byggeår de bør overflatebehandles med jevne mellomrom. På grunn av manglende lufting anbefales det å benytte pustende maling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av manglende lufting anbefales det å benytte pustende maling.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

Pipeløp ble rehabilitert av tidligere eier, det ble også installert to innvendige stålrør. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedene ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.

6.8 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?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja

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

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-1**

Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

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

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?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Alder på taktekking er ikke kjent og umulig å forutse, men takstein skal ha passert 30 år for at tettheten kan begynne å svikte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales igjen om noen år.

6.10 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**

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

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Kullfilter fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk som fører luften ut av rommet.

6.11 Kjøkken: Utleiedel.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

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

6.12 Lovlighet / HMS

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

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Flere vegger mellom stuene ble fjernet og hele rommet ble åpnet opp, i tillegg til vegg mellom stue og kjøkken. I 2re etg ble det reist vegger som skilte deler av rom til det som er soverom og kontor. Endringene gjelder innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. Egen utleiedel ble etablert i kjelleren. Dette er et søknadspliktig tiltak som ikke er blitt gjennomført 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?	Nei

Tidligere eier etablerte utleiedel i kjeller. "Tillatelse til bruksendring i kjeller til varig opphold" ble gitt av Asker kommune 14.11.2017. Tiltaket/tillatelsen er ikke gjennomført og utgått. Ny eier anbefales å ny søknad for å få deler av kjelleren (utleiedelen) godkjent til rom med varig opphold.

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?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong ble målt til ca. 87 cm, og har dermed lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på 100 cm. Forholdet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

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?	Ja

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

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

Tidligere eier, bad 1 og 2 etg ved Sandvika rørleggerbedrift AS. Rørleggermester Thomas Irgens AS har lagt opp nytt røropplegg til vaskemaskin 1 etg, samt nytt røropplegg til kjøkken.

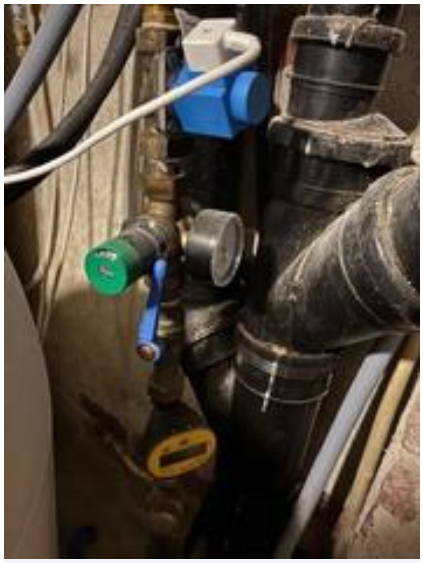
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet i utleiedel.

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.14 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran synlig plassert på teknisk rom.



Åpen rørfordeling plassert på teknisk rom

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

Oppsummering av vannledninger	TG-1

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

6.15 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap i gangen.



Kursfortegnelse sikringsskap bolig.

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 28.10.2022.



Sikringsskap til utleiedelen er også med automatsikringer.



Kursfortegnelse sikringsskap utleiedel.

6.16 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er montert, men ukjent installasjonsår.	
Når var siste service på anlegget?	
I følge tidligere eier var det i 2024.	
Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

6.17 Varmtvannsbereder: Bolig.



Varmtvannsberederen til boligen er plassert på teknisk rom.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Bereder er plassert i rom uten sluk, men det er installert automatisk vannstoppventil.	

6.18 Varmtvannsbereder: Utleiedel.



Varmtvannsberedere til utleiedel er plassert på teknisk rom.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

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

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene. Elektrisk avtrekk på våtrommene.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og elektrisk avtrekk fra våtrom. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.20 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i under dusjkabinett.



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

Overflate

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

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

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

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 likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Våtrom: Baderom 2 etg.



Baderomssluk plassert i dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble i følge tidligere salgsoppgave blitt renovert i 2015/2016.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei



Baderomssluk plassert i gulv under badekar.



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

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 likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel. 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
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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

Hovedsluk er plassert under badekaret, hjelpesluk i dusjsonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, vegg dekkende Innmurt speil, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med fastmontert skilledør i herdet glass. Frittstående badekar. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.	

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

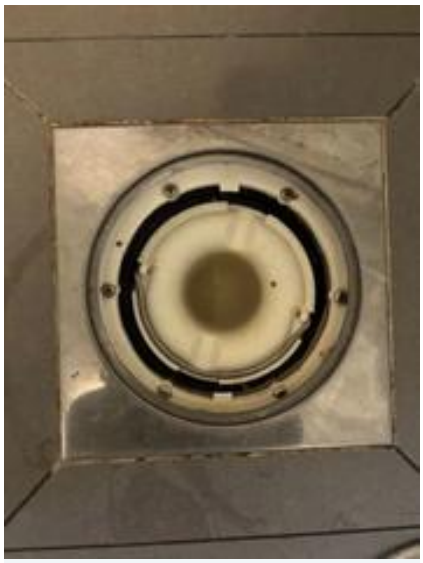
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Våtrom: Utleieenhet.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger på våtroms overflater fra tilligende rom viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble etablert i 2016.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

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. Noen løse fliser på gulv.	

Anbefalte tiltak overflater
Løse fliser kan medføre større skader i underlaget til gulvet og bør dermed repareres ved at man tar opp løse fliser og samtidig sørge for å ivareta tetsjikt før flisene limes igjen på plass.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert klosett, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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

Fuktmåling

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Teglvegg mot våtsone samt at vegg vender mot yttervegg. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet, og på overflatene til våtrommet uten at det ble oppdaget noe fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig med utleie

Kjeller



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haakon Aavik	9578-5999-4-3904956	2026-05-14 11:27:10
Tonje Reitan Forbregd	9578-5993-4-2784881	2026-05-14 11:32:10

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
14. mai 2026

Oppdragsnummer
33-0032/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fredtunveien 56, 1386 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Haakon Aavik, Tonje Reitan Forbregd

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2025

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: 9817136
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: Tidligere eier etablerte bad i 1 etg. og 2 etg, Sandvika rørleggerbedrift AS + egeninnsats. Også har tidligere eier utvidet bad i 1 etg, Rørleggermester Thomas Irgens AS har lagt opp rør til vaskemaskin og tørketrommel. Drammen Mur og Flis AS har lagt flis på flis. Sterk Elektro har stått for arbeidet med strøm.

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

Nei

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Rehabilitert pipe med to innvendige stålrør.

---

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

Ja, faglært

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

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har oppdatert elektrisk anlegg, ved Protech elektro AS. Nytt elektrisk på kjøkken i.f.m renovering. Lagt opp stikk i stue. Ny kabel under bakke til låve. Nye spotter i stue. Elbillader. Ekstra stikk i 2 etg. Nåværende eier (faglært elektriker), oppgradert all lysstyring og termostater til Plejd. Byttet belysning på vaskerom, vindfang stue og Walk-in. Montert utelys på låven. (foreligger ikke samsvarserklæring).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn 28.10.2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Installert av BKA elektro AS, 28.02.2023

---

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

Ja, faglært

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

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier etablerte utleiedel i kjeller. "Tillatelse til bruksendring i kjeller til varig opphold" Gitt av Asker kommune 14.11.2017. Tiltaket/tillatelsen er ikke gjennomført og utgått.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier, Planert ut hage. Bygget markterrasse med levegg (2020-2021). Satt opp skyveport bak låve. Nåværende eier: Bygget markterrasse bak låve (2025)

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier: Drenering gjort i 2017 var ikke tilfredstillende og ikke gjort etter forskrift. Ny drenering i 2020 ved NRC Gravco AS. Ved befaring av Barbantonis 12.03.2026 ble det registrert forhøyede fuktverdier i et hjørne i kjeller. Årsak ble antatt å være tett nedløpsrør fra takrenne, som deretter ble utbedret/renset. Nye målinger 16.04.2026 viste vesentlig lavere verdier (ca. 40 % reduksjon), og ved kontroll 12.05.2026 var måleverdiene innenfor det som ble opplyst å være akseptable og tilsvarende nivå målt i 2025. Forholdet ble meldt inn til boligkjøperforsikring for vurdering, og sak er fortsatt under behandling. Uavhengig takstmann har vært involvert i vurderingen. Selger gir ingen garanti for videre utvikling eller eventuelle fremtidige tiltak utover det som allerede er utført og opplyst.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier informerte om: Det har tidligere vært mus, ble musesikret via fagfolk i 2022 av tidligere eier. Tidligere eier og nåværende eier har ikke hatt problemer med dette siden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Nei

Eventuell kommentar: Tillatelse til bruksendring av kjeller til varig opphold ble gitt av Asker kommune 14.11.2017. Tiltaket er ikke gjennomført innen fristen informerer tidligere eier.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2025 i forbindelse med salg/kjøp. Gitt av Johannes Barbantonis, Boligtakstmannen.no/Linima AS.

---

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? Takstrapport

---

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

Ja

Beskriv: Det mangler ferdigattest utleiedel kjeller

---

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

Ja

Beskriv: Lensmannslia 30

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0032/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tonje Reitan Forbregd	**2026-05-14**	**Haakon Aavik**	**2026-05-14**

Identifikasjon

Tonje Reitan Forbregd

Identifikasjon

Haakon Aavik

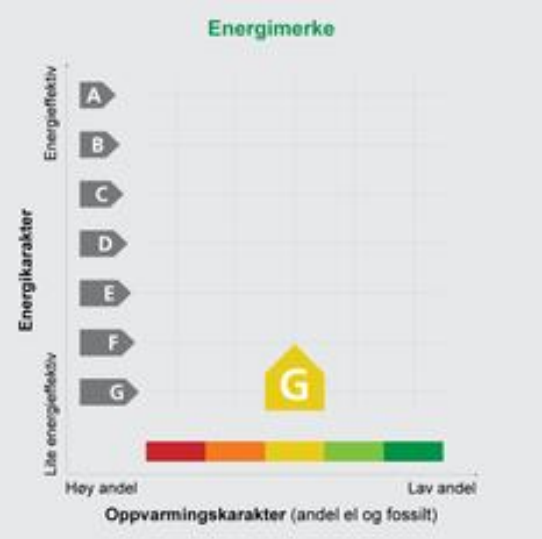
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

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



Innmeldt av	sigurd birkelund

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FAGLIG VURDERING

Befaringsdato: 05.05.2026
Rapportdato: 13.05.2026
Adresse: Fredtunveien 56, 1386 Asker

Uavhengig takstmann:
Thomas Gude Aamodt
Kompetansesenteret for Byggkeramikk AS

---

1. Mandat

Undertegnede er engasjert for å foreta en uavhengig faglig vurdering av registrerte fuktforhold i kjeller ved eiendommen Fredtunveien 56, herunder sannsynlig årsak, skadeomfang og anbefalte tiltak.

---

2. Uavhengighet

Vurderingen er utført på selvstendig faglig grunnlag. Undertegnede har ingen økonomiske eller kontraktsmessige bindinger til partene i saken.

---

3. Grunnlag

Vurderingen er basert på følgende:

- Visuell befaring utført 05.05.2026
- Tilstandsrapport datert 20.03.2026
- Fotodokumentasjon av utvendige og innvendige forhold
- Opplysninger fra oppdragsgiver
- Opplysninger om drenering etablert i 2020
- Fuktmålinger utført av takstmann som også har utarbeidet tilstandsrapporten:
    - 12.03.2026: ca. 600
    - 16.04.2026: ca. 400
    - 12.05.2026: under 200

4. Forutsetninger

Vurderingen er basert på visuell befaring og tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep eller åpning av konstruksjoner.

---

5. Beskrivelse av observerte forhold

Ved befaring ble det registrert avvik ved taknedløp på aktuell side av bygningen. Nedløpsrøret fremstod frakoblet/slitt fra hverandre, med påfølgende avrenning av takvann direkte ned langs grunnmuren.

Videre ble det observert hulrom/kryprom under terrassekonstruksjon, hvor detaljløsningen for drenering fremstod mangelfull. Drensduk var ikke ført tett og avsluttet mot grunnmur, og det ble ikke registrert en tydelig definert vannvei bort fra konstruksjonen.

Innvendig i kjeller, i tilknytning til soverom mot aktuell yttervegg, ble det registrert lokal fuktpåvirkning samt soppdannelse i hjørne ved yttervegg.

Det ble ikke registrert tilsvarende fuktpåvirkning i øvrige deler av kjelleren. Konstruksjoner på motsatt side av bygningen fremstod tørre ved befaring.

---

6. Teknisk vurdering

Det er min vurdering at den registrerte fuktproblematikken med høy sannsynlighet skyldes lokal vanninfiltrasjon som følge av unormal vannbelastning mot grunnmur, kombinert med svak detaljløsning ved drenering og bortledning av overvann.

Det registrerte avviket ved taknedløpet har medført at takvann er blitt ledet direkte ned langs konstruksjonen. Dette representerer en vesentlig høyere vannbelastning enn det et normalt fungerende drenssystem er forutsatt å håndtere.

Manglende tett avslutning av drensduk og overgang mot grunnmur medfører samtidig risiko for at vann kan trenge inn bak drenerende masser og videre mot konstruksjonen.

Det vurderes etter dette å foreligge sannsynlig sammenheng mellom registrert avvik ved bortledning av takvann og den lokaliserte fuktpåvirkningen i kjellerveggen.

Skadebildet fremstår som lokalt og avgrenset. Fuktpåvirkningen er registrert i et begrenset område, og det foreligger ikke tegn til jevnt fordelt eller generell oppfukting langs grunnmur eller gulvkonstruksjoner.

Dette er etter min vurdering ikke forenlig med et generelt kapillært oppsug fra grunnen eller en generell svikt i hele dreneringssystemet, hvor man normalt ville forventet en mer omfattende og homogen fuktpåvirkning.

De fremlagte målingene viser samtidig en tydelig reduksjon i registrerte fuktverdier over tid. Dette understøtter vurderingen av at forholdet er knyttet til lokal vannbelastning og ikke vedvarende generell grunnfukt.

Kryprommet under terrasse og manglende feste av drensduk vurderes isolert sett ikke å være den direkte fuktkilden, da konstruksjonen ikke synes å kunne akkumulere større vannmengder i selve hulrommet. Forholdet vurderes imidlertid å bidra til redusert kontroll på vannavledning og fuktsikring lokalt.

---

7. Vurdering opp mot TEK17

Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til at byggverk skal prosjekteres og utføres slik at vann og fukt ledes bort fra konstruksjoner, og slik at det ikke oppstår skade som følge av fuktpåvirkning.

Mangelfull bortledning av takvann samt utilstrekkelig detaljløsning ved overgang mellom drenering og grunnmur vurderes ikke å være i samsvar med grunnleggende prinsipper for tilfredsstillende fuktsikring.

---

8. Tilstandsvurdering

Det er registrert lokal fuktpåvirkning i kjeller ved aktuelt soverom, med risiko for videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres.

Tilstanden vurderes som avvikende fra forventet funksjon for et dreneringssystem etablert i 2020.

På bakgrunn av skadebildets omfang og karakter vurderes forholdet som lokalt begrenset.

---

9. Anbefalte tiltak

Følgende tiltak anbefales:

1. Kontroll og dokumentasjon av korrekt bortledning av takvann
2. Gjennomføring av kontrollert belastningstest (spyletest) for å verifisere vannavledning og eventuelle lekkasjepunkter
3. Lokal åpning og kontroll av drensløsning ved aktuelt område dersom testing viser utilstrekkelig vannavledning

4. Reetablering av korrekt avslutning av drensduk og overgang mot grunnmur
5. Etablering av definert og kontrollert vannvei bort fra konstruksjonen
6. Kontroll og eventuell utskifting av masser i berørt område
7. Innvendig utbedring av berørte veggflater, herunder sliping/rensing og påføring av egnet slemmesystem. En løsning med Heydi K11 Xtreme etterfulgt av Heydi Hvit Slemning vurderes som en egnet løsning basert på erfaring fra tilsvarende konstruksjoner.

Det vurderes ikke som faglig begrunnet å anbefale full omdrenering av eiendommen.

---

10. Konklusjon

Det er min vurdering at de registrerte fuktforholdene med høy sannsynlighet skyldes:

- mangelfull bortledning av takvann
- lokal svakhet i detaljløsning ved overgang mellom taknedløp, drenssystem og grunnmur

Forholdet vurderes som lokalt betinget og ikke som uttrykk for generell svikt i hele dreneringssystemet eller generelt kapillært oppsug fra grunnen.

På bakgrunn av skadebildets begrensede omfang og de registrerte forholdene vurderes målrettede lokale utbedringstiltak som tilstrekkelige.

---

11. Kostnadsvurdering

Følgende arbeider inngår i vurdert utbedringsomfang:

- Reparasjon og sikring av nedløpsrør
- Lokal utbedring av drensduk og avslutning mot grunnmur
- Innvendig sliping, rensing og slemming av berørte veggflater i to operasjoner

Anslått kostnadsnivå vurderes til:

kr 30.000 – 50.000 eks. mva

---

12. Vedlegg

- Fotodokumentasjon fra befaring
- Tilstandsrapport datert 20.03.2026

Skulle det være behov for ytterligere informasjoner, vennligst ta kontakt.

Thomas Gude Aamodt



KFB AS – Kompetansesenteret for Byggkeramikk

Basseng- og skadetakst

>50 års erfaring med fliser og konstruksjoner generelt

Spesialkompetanse:
Reklamasjons- og skadetakst
Våtrom – fliskonstruksjoner – bassenger

Sertifisert instruktør i BVN
Medlem av Standard Norges komité for mur- og flisarbeider (NS 3420: N)

VEDLEGG – BILDER OG DOKUMENTAJON

Adresse: Fredtunveien 56, Asker

Befaringsdato: 05.05.26

Rapportdato: 13.05.26

Bilde nr. 1 / Oversiktsbilde problemområde



Bilde nr. 2 / Avløpt som har sklidd fra hverandre



Bilde nr. 3 / Svertesopp innvendig mot gulv



VEDLEGG – BILDER OG DOKUMENTAJON

Bilde nr. 4 / Manglende klemlist i kryprom under terrasse



Vedlegg 2 – Rapport - UTKAST Fredtunveien_56__1386_Asker – dato 200326

Thomas Gude Aamodt
KFB AS – Kompetansesenteret for Byggkeramikk
Basseng- og skadetakst
>50 års erfaring med fliser og konstruksjoner generelt
Spesialkompetanse:
Reklamasjons- og skadetakst
Våtrom – fliskonstruksjoner – bassenger
Sertifisert instruktør i BVN
Medlem av Standard Norges komité for mur- og flisarbeider (NS 3420: N)

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

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

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

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

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

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

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

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Asker kommune

{ REF 26 }

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

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

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/1226

Delegasjonssak: 21/1221

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

Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 10.5.2021.

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

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Stig Torgersen
Teamkoordinator/jurist
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Unni Muland Rasmussen
saksbehandler
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent

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

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

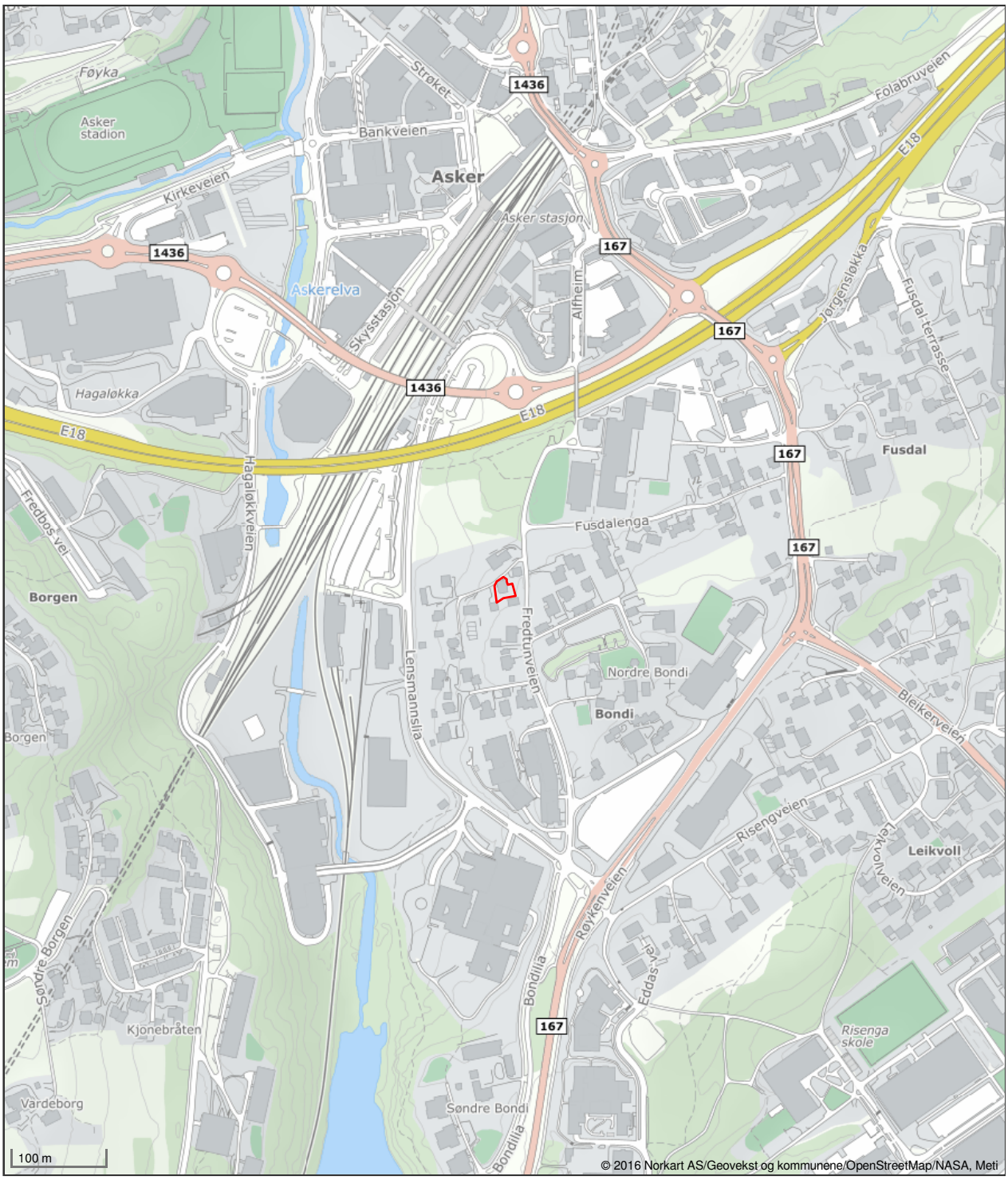
E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Utskriftsdato: 10.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 50/3//1



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

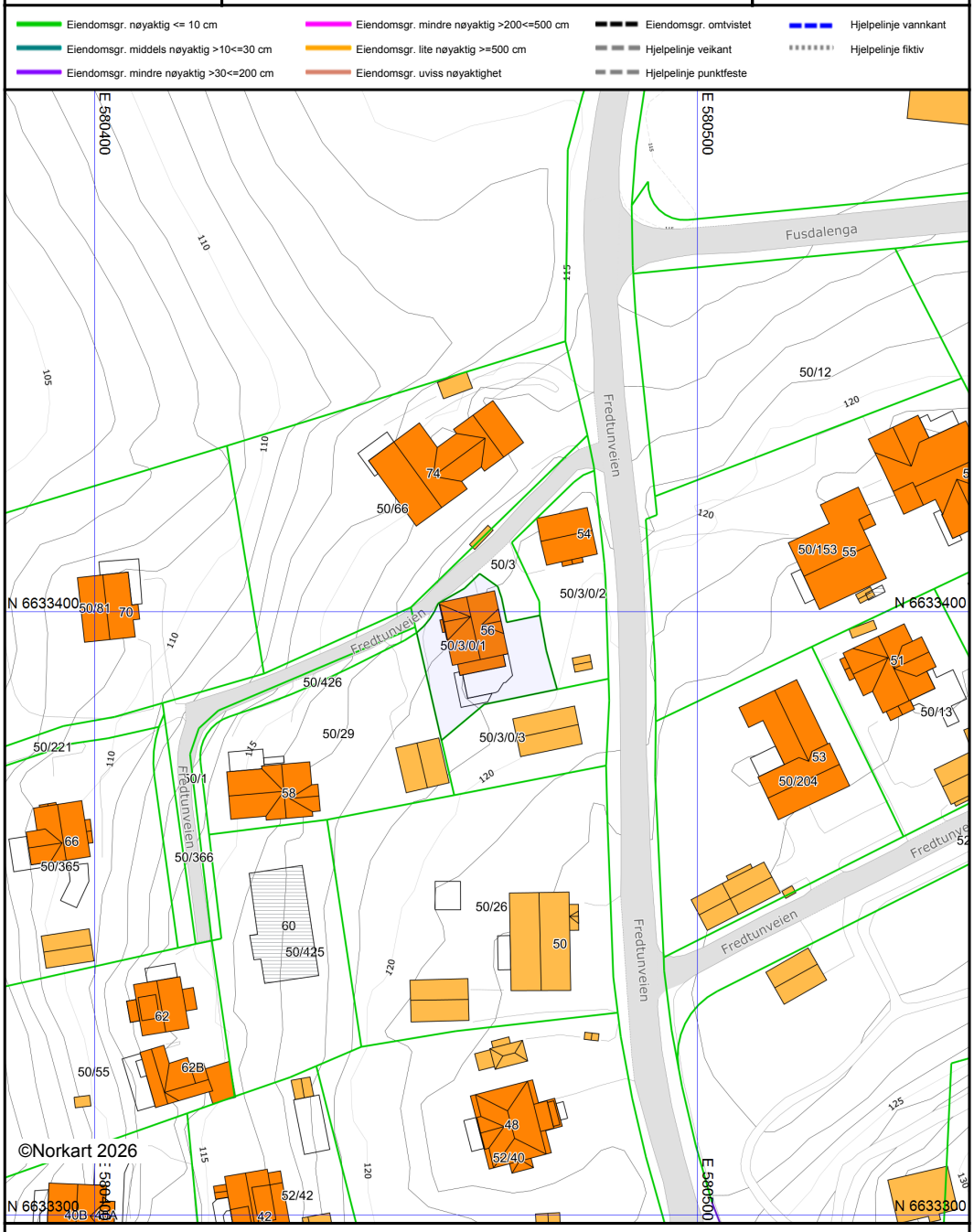
Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 50/3/0/1
Adresse: Fredtunveien 56
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

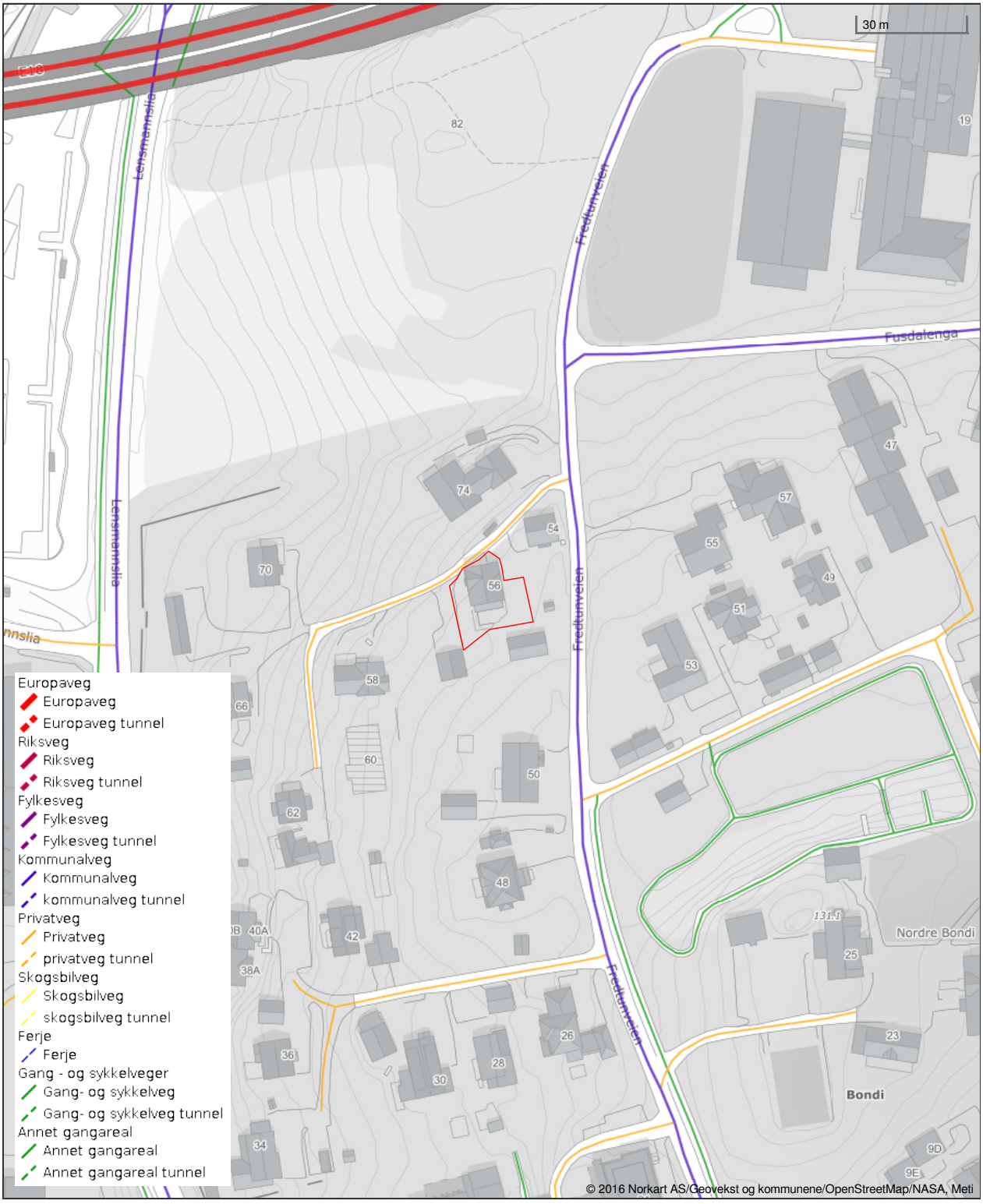
UTM-32



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

Utskriftsdato: 10.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 50/3//1



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

Asker kommune

Ledningskart

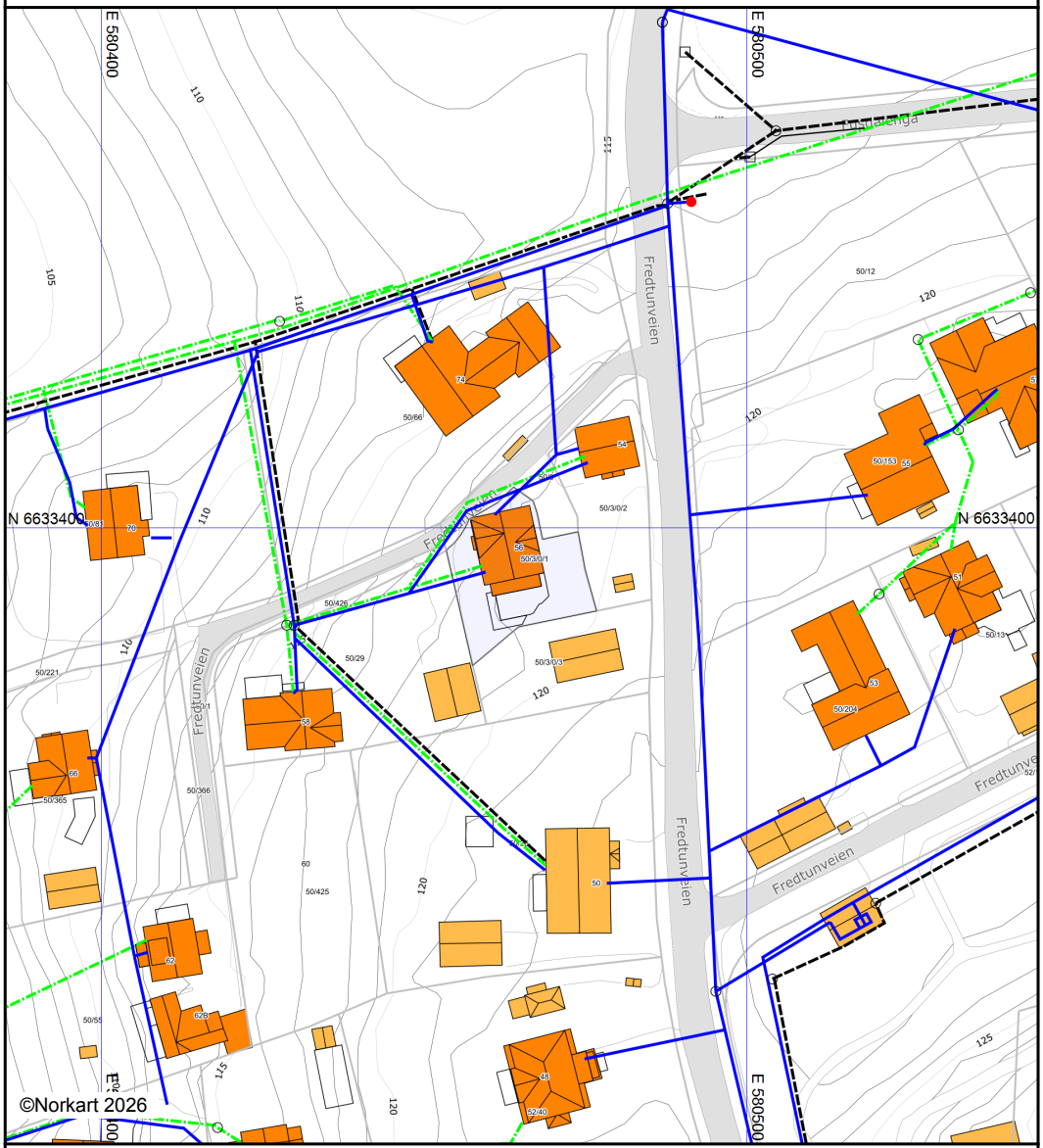
Eiendom: 50/3/0/1
Adresse: Fredtunveien 56
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

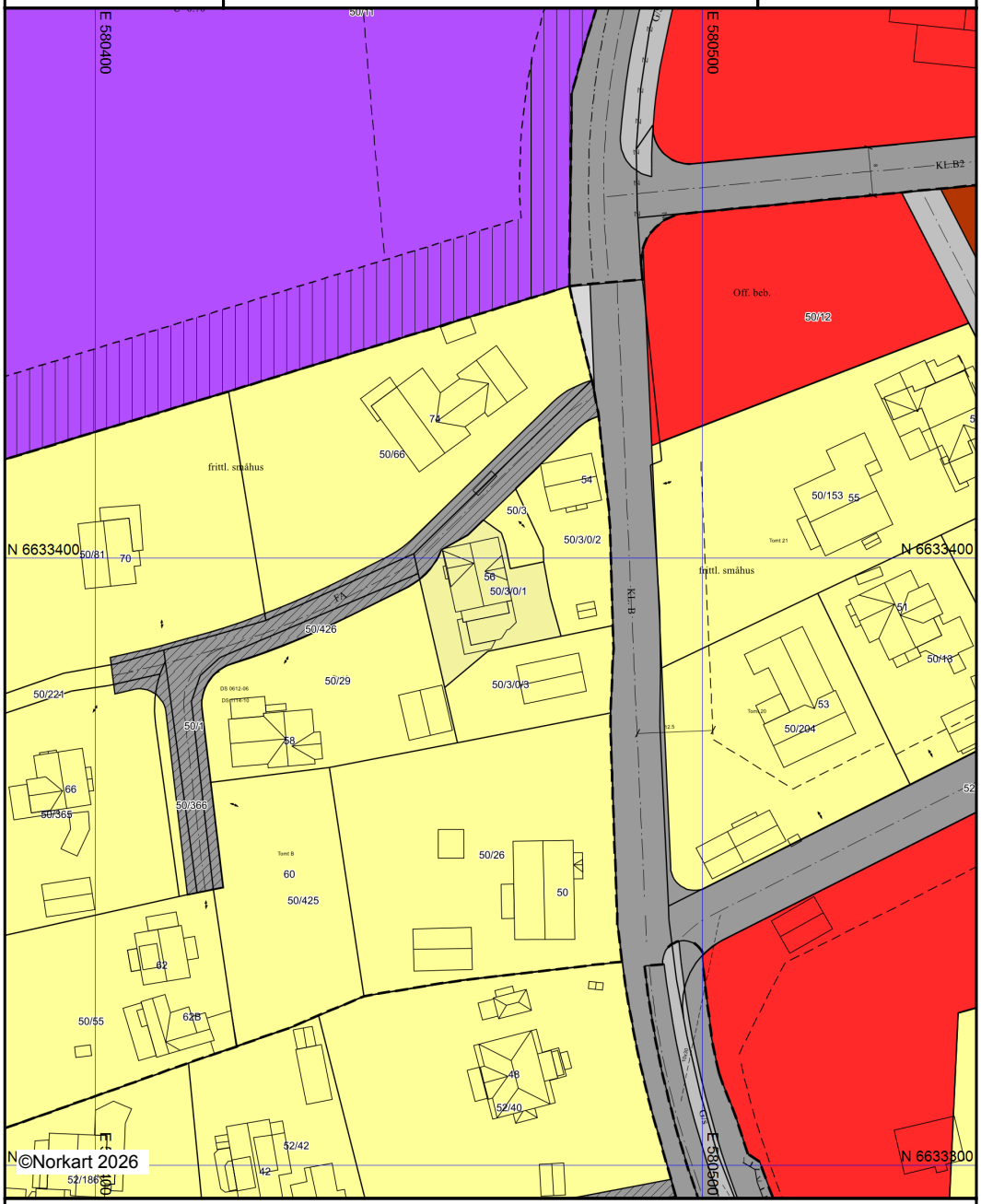
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/3/0/1
Adresse: Fredtunveien 56
Dato: 10.04.2026
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

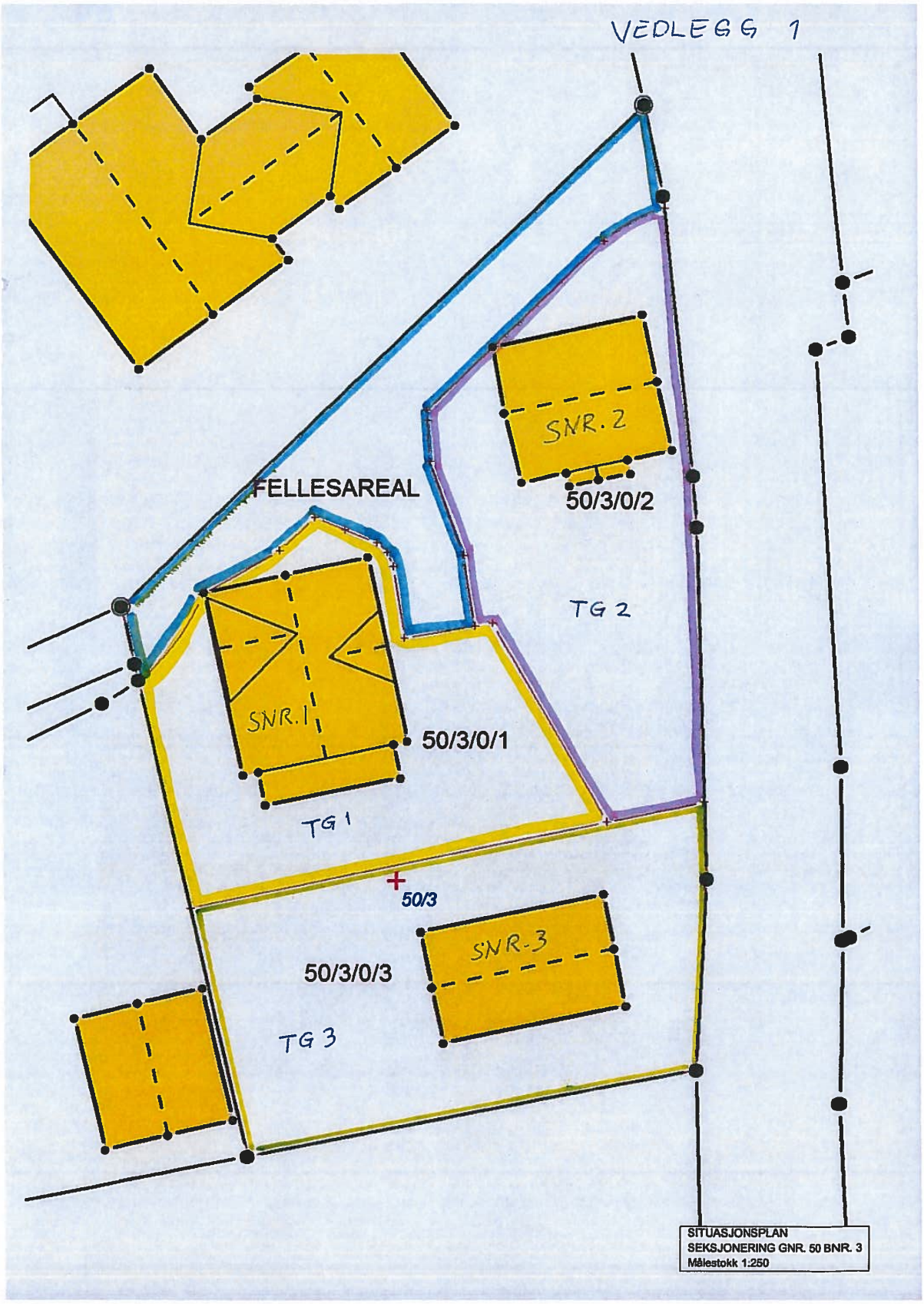
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
-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

Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

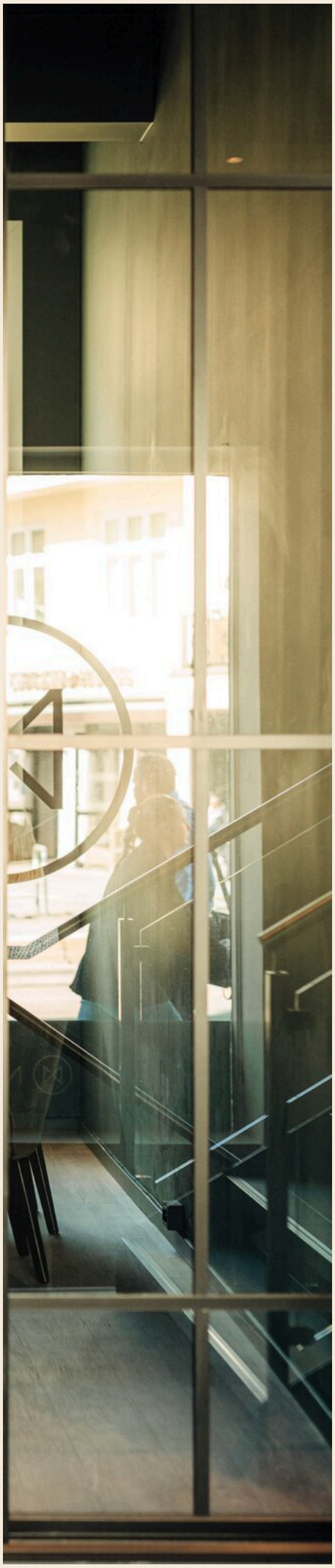

VEDLEGG 1
SNR. 2
FELLESAREAL
50/3/0/2
TG 2
SNR. 1
50/3/0/1
TG 1
50/3
SNR. 3
50/3/0/3
TG 3
SITUASJONSPLAN
SEKSJONERING GNR. 50 BNR. 3
Målestokk 1:250

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.

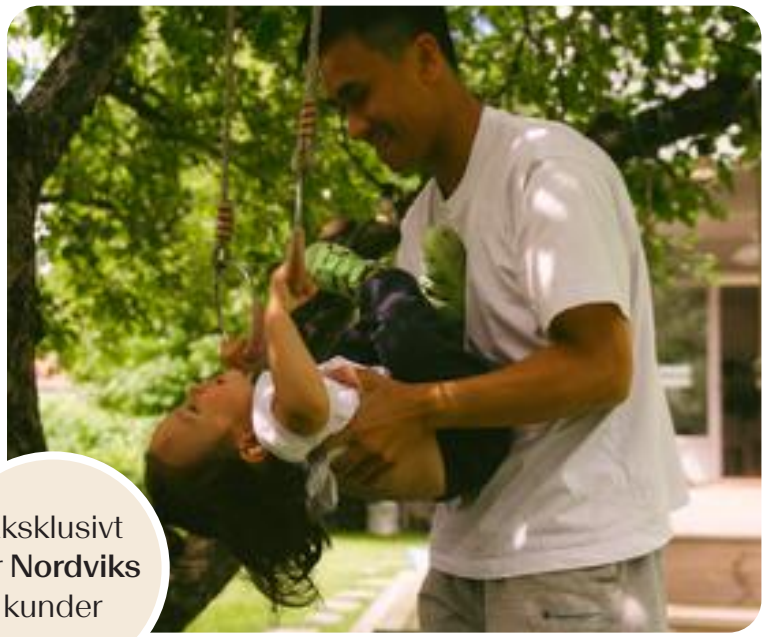


Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

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: 33-0032/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

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

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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:

Jostein Sommervoll

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
j.sommervoll@nordvikbolig.no
995 93 420