NORDVIK

Fredtunveien 40A

2 soverom | 96 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fredtunveien 40A

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
19 Om boligen
30 Nabolagsprofil
32 Tilstandsrapport
49 Egenerklæringsskjema
57 Andre vedlegg
83 Kontaktinfo
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.02.2026









Nøkkelinformasjon

Velholdt leilighet over 2 plan | Påkostet og oppgradert | Balkong og solrik terrasse | Gangavstand til Asker sentrum

Prisantydning	**5 600 000,-**
Omkostninger	**141 380,-**
Totalpris	**5 741 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 642,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velholdt og oppgradert bolig over to plan med attraktiv beliggenhet i rolig småhusområde i Asker. Boligen har moderne kjøkken (2022), delikat bad (2023), oppgradert stue med nye gulv og vedovn (2025), samt flere tekniske forbedringer de senere år.
Her får du to gode soverom, lys og romslig stue med utgang til balkong, samt solrik terrasse. Kort gangavstand til Asker stasjon, sentrum, skoler og idrettsanlegg. En praktisk og innflyttingsklar bolig med gjennomført standard og familievennlig beliggenhet.

-Attraktiv og familievennlig beliggenhet
Moderne kjøkken fra 2022
Nye gulv i stue, kjøkken og gang (2025)
Ny vedovn fra 2025
To gode soverom
Nærhet til tur- og friluftsområder
Solrike uteplasser og hyggelig bomiljø
Gangavstand til Asker stasjon

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 74 kvm

Fredtunveien 40 A

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

























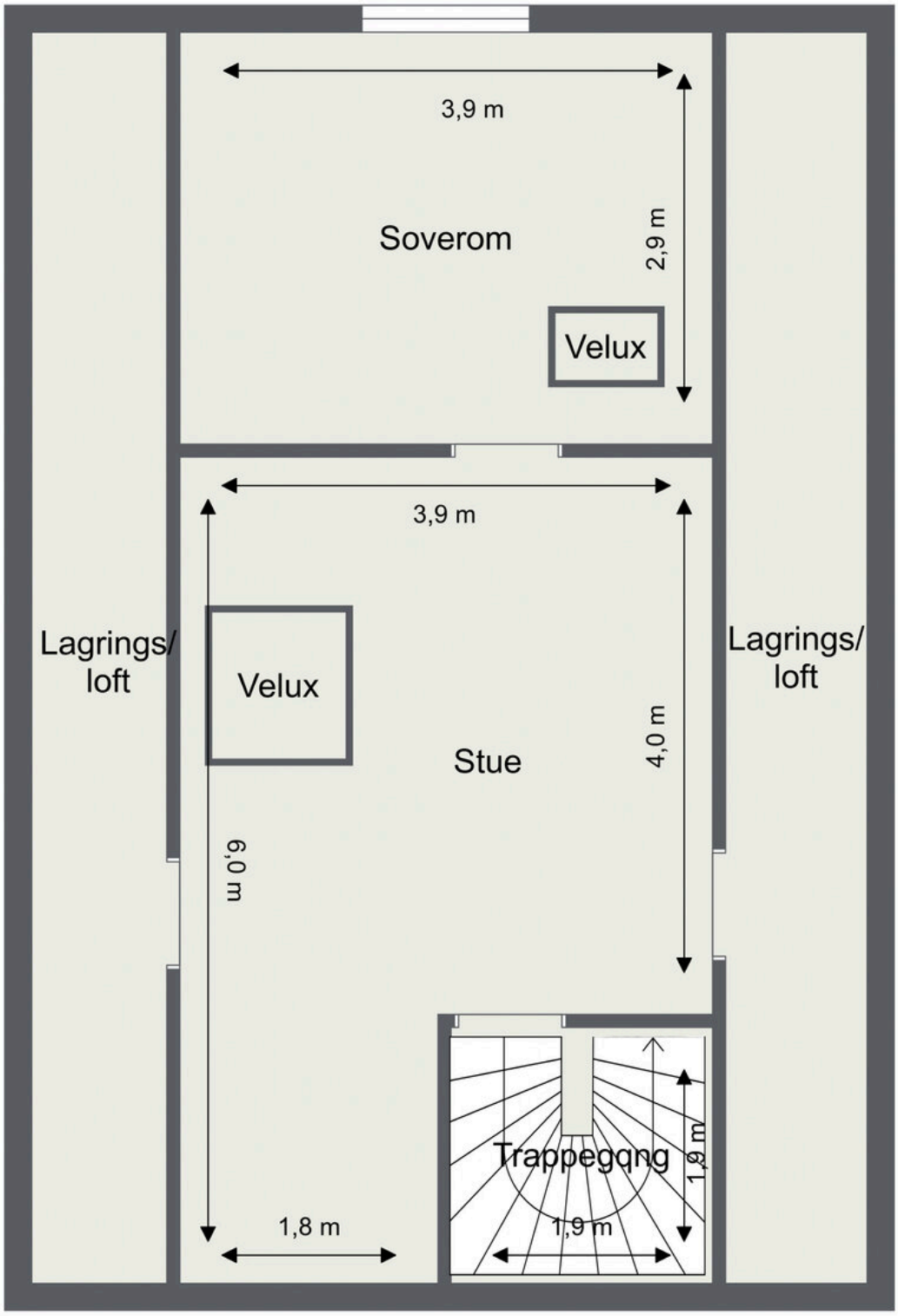


Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 26 kvm
Total BRA: 26 kvm

Fredtunveien 40 A

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende









Boligen har en praktisk planløsning fordelt over 2 plan





Flott terrasse med gode solforhold



Uteplassen har god plass til utemøblement




40 A

Asker stasjon

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0041/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fredtunveien 40A, 1386 ASKER
Gnr 52, bnr 186, snr 4 i Asker kommune

Selger
Idun Bente Tiller

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
140 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
141 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
154 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 741 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 754 380,- (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
1988

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 100 kvm
TBA: 66 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Vindfang, stue, kjøkken, bad, soverom, bod og trapperom
BRA-e: 4 kvm. Utebod
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 66 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Stue og soverom
Total BRA: 26 kvm.

Solforhold
Terrassen har sol morgen, formiddag og kveld. Balkongen har sol fra kl 13-14 til solnedgang klokken 22.

Innhold
Boligen har en praktisk planløsning fordelt over 2 plan og inneholder:
1. etasje:
- Vindfang
- -Stue
- Kjøkken
- Bad
- Soverom
- Trapperom
- Bod

Det er også en utebod i tilknytning terrasse.

2. etasje:
- Stue
- Soverom

Standard
Entrè | Velkommen inn! Lys og trivelig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og adkomst videre til boligens rom. Ny ytterdør fra 2025 gir et moderne uttrykk og et solid kvalitetsinntrykk.

Stue | Lys og trivelig stue med god romfølelse og fine møbleringsmuligheter. Her er det plass til både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater (nye vinduer fra 2018) slipper inn rikelig med dagslys og gir en lun og

behagelig atmosfære.
Ny vedovn fra 2025 er tilkoblet elementpipe og skaper både varme og stemning på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til balkong – et hyggelig uterom for morgenkaffen eller sene sommerkvelder.

Kjøkken |Tidsriktig og pent kjøkken fra 2022 med profilerte, malte fronter og gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, smal oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/frys. Ventilator med kullfilter fra 2022. Her får du en moderne og funksjonell kjøkkenløsning som harmonerer godt med boligens oppgraderte standard.

Bad |Delikat, fliselagt bad fra 2023 med moderne uttrykk. Badet har veggmontert wc, servant med glatt innredning og speil, samt dusj med glassdører og regnfallsdusj. Fliselagt gulv med varmekabler gir god komfort. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk fra rommet.

Soverom | Boligen har to gode soverom fordelt over to plan, noe som gir en fleksibel og praktisk planløsning. I 1. etasje ligger et soverom med plass til seng og garderobeløsning – et rom som egner seg godt som hovedsoverom, barnerom eller hjemmekontor. I 2. etasje finner du et lyst og trivelig soverom med takvindu som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Her er det god plass til dobbeltseng og oppbevaring.

_____
Innvendige overflater |
Gulv med fliser, belegg og laminat.
Vegger med malte flater, forblendingstein og fliser.
Himlinger med malte flater.

Tekniske installasjoner |
Det er nyere vannrør av type rør i rør fra 2023 til bad, og en blanding av eldre vannrør i kobber og rør i rør opplegg fra 2022 til kjøkken.
Det er originale hovedvannrør i bygningen.
Det er nyere avløpsrør i plast innvendig i boligen. Det er eldre hovedsoil i bygningen.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler til luftekanaler og i vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra bad.
Det er bereder på ca. 100 liter fra 2022 i kjøkkenbenk.
Det er el-anlegg med en blanding av originale og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m.
Det er sikringsskap med automatsikringer fra 2022.

Parkering
Hver seksjon har bruksrett til en biloppstillingsplass. Øvrige biloppstillingsplasser disponeres i fellesskap for gjester/sporadisk bruk

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende påkostninger/oppgraderinger:
2025 - Totalrenovering av stue. Byttet ut vedovn. Lagt nye gulv på stue, kjøkken og gang - Bygg Betong og Stein AS. Elektrisk: WWK ELEKTRO AS
2025 - Andre etasje omdefinert fra tilleggsareal til boligareal. Godkjent av kommune. - Gjort selv
2025 -Takvindu på soverom 2. etasje installert - WW Tak og Blikk
2025 - Ny ytterdør installert - Bygg Betong og Stein AS
2025- Vannlekkasje fra varmtvannstank. Ny ventil på vv tank pluss reduksjonsventil og ekspansjonstank installert -Snersrud & Pedersen AS
2023- Totalrenovert bad. - Drammen VVS
2022 - Nytt kjøkken - Kjøkken fra IKEA, montert av Montera
2021- Skjeggkre-behandling - Pelias
2021- Ny terrasse, nytt golv på balkong- Danila Bygg
2018- Nye vinduer i stue og kjøkken -Promo Bygg
2018- Malte huset utvendig - Husker ikke navn på firma
2018- Byttet tre av innedørene selv - Gjort selv
2018- Pusset opp gangen og vindfanget - Gjort selv
2015- Skiftet takvindu, 2x soveromsvindu, altandør - Håndtverkcompaniet
2014- Skiftet drenering, satt opp ny trapp og ny støttemur - Graving: Arvid Hansen Maskin. Støping av mur og trapp: Arnesen Frøhaug
2009 / 2010- Inspiserte og reparerte tak - Håndtverkcompaniet
2007 - Malte huset utvendig - Gjort selv
2006 / 2007- Byttet rekkverk på balkong. Bygde inn 2. etg. - Husker ikke navn på snekker

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS. Badet ble totalrenovert i august / september 2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1

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: Tak 2009 / 2010, Håndverkcompaniet Nytt gulv på balkong og terrasse 2021, Danila Bygg Nytt takvinduer 2025, WW Tak og Blikk Byttet vinduer i 2015 (Håndtverkcompaniet) og 2018 (Promo Bygg)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arvid Hansen

Maskin byttet drenering rundt hus og på gårdsplass. Arnesen Frøhaug støpte ny støttemur mot gårdsplass og ny trapp

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: Montera. I forbindelse med installasjon av nytt kjøkken. 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 11 juli 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har planer om installasjon av ladere. Det er lagt opp egen kurs i sikringsskapet til dette formål.

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, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: WW Tak og Blikk satte inn nytt takvinduer i soverom i andre etasje for å få andre etasje godkjent som hoveddel.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Privat stikkledning fra kommunale ledninger

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg Betong og Stein totalrenoverte stue og satte inn ny vedovn i 2025 IKEA / Montera satte inn nytt kjøkken i 2022 Varmtvannstank byttet i 2006 og 2022. Siste gang av Montera Snersrud og Pedersen installerte reduksjonsventil og ekspansjonstank i kjøkkenbenken for å redusere trykk inn til varmtvannstank etter lekkasje våren 2025 Ny ytterdør installert i 2025 av Bygg Betong og Stein

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk i gulvfliser. Men badet ble totalrenovert i 2023, så det er ikke relevant nå

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: Fukt i leiligheten under. Men drenering ble skiftet i 2014, så det er ikke lenger relevant

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Setninger. Men dette ble rettet opp i 2014 da dreneringen ble skiftet ut.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Lekkasjer i varmtvannstank grunnet for høyt trykk inn i tanken. Dette ble fikset med installasjon av reduksjonsventil og ekspansjonskar i 2025.

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: Rotter da jeg flyttet inn. Sameiet har kontrakt med skadedyrfirma. Ikke hatt problemer med dette på mange år. Skjeggkre oppdaget i 2021. Alle fire leilighetene ble behandlet med gift. Pelias behandlet min leilighet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Blir utarbeidet tilstandsrapport i forbindelse med salg

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? Blir utført i tilstandsrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Mottatt godkjennelse for bruksendring for andre etasje fra tilleggsdel til hoveddel i november 2025. Tar tid før matrikkelen oppdateres.

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: Forslag til byggeplaner for Lensmannslia 30 ligger ute til høring. Ingen vedtak.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Huset ligger i gul støysone

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Eiendommen hører til et veilag for den private stikkveien. Det betales et årlig beløp for brøyting, som i fjor var på 4000 kr. Jeg betaler årets brøyteutgifter.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bolig fundamentert med støpt såle/mur, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 2-lags glass, malte dører/furufyllingsdører og saltak tekket med takstein. Det er terrasse med skifer/tregulv ved inngangspartiet, og balkong i treverk ut fra stue. Utvendig støpt trapp med skifer.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Innvendig |
- Overflater: Det er stedvis knirk i gulv, og glipper i gulv. Det er riper/merker i trepanel på vegg i stue i 2 etasje, det er stedvis noe ujevnheter i himlinger.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendige trapper: Det er noe slitasje på trapp.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Avtrekk på kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner |
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold |
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig |
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold |
- Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Boligen har ingen TG3.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
Vaskemaskin og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Kråskap over sofa

Følgende løsøre blir stående:
Blomsterkasser på terrasse og balkong blir stående

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - 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.

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

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

Oppvarming
Vedovn i stue, forøvrig elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8685 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

Felleskostnader
Kr 1 642,- pr. mnd.
Inkluderer: Forsikring og felles sparing til utgifter som maling og annet vedlikehold.
Beløpet er opplyst av kasserer for sameiet, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått på møtene sine.

Kommunale avgifter
Kr 14 919,-pr. 2025

Avløp: kr. 4 501,02,-
Feiing: kr. 355,00,-
Renovasjon: kr. 5 746,00,-
Vann: kr. 4 316,51,-

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

- Årlig bygningsforsikring betales via felleskostnader.
- Ikke koblet til alarm.
- Telia TV og bredbånd, 1599 pr måned. Telenor fiber er trukket opp til huset, og det er enkelt å koble seg på hvis man ønsker det. Koblingsboks på husveggen.
- Ca. 4000 kr pr år til Veilaget for brøyting og strøing av privat stikkvei

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 314 252,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 257 008,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor fiber er trukket opp til huset, og det er enkelt å koble seg på hvis man ønsker det. Koblingsboks på husveggen.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Fredtunveien 38-40, orgnr. 925032573

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 32 224,- pr. 19.02.2026

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres pr i dag ingen faste dugnader, men alle tar i et tak med snørydding, hekklipping, samt å passe på robotklipperen hvis den har kjørt seg fast.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6556542

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 230 kvm (Eiertomt)
Tomten for firemannsboligen er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, støttemurer, trapper, plen og beplantninger.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fredtunveien 40A har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et rolig og etablert småhusområde i Asker. Området er preget av hyggelige naboer og et trygt bomiljø, og Asker kommune har vedtatt at området skal bevares som småhusbebyggelse – noe som sikrer den lune og åpne karakteren også i fremtiden.

Boligen ligger kun ca. 6 minutters gange fra Asker stasjon med tog- og bussforbindelser, og rundt 10 minutters gange fra Asker sentrum med kino, kulturhus, butikker, kaféer og restauranter. Det er gangavstand til både skoler og barnehager.

På veien til sentrum går store deler av turen går på bilfrie veier og stier – trygt og praktisk for både store og små. Fra boligen er det også spaseravstand til Risenga idrettspark med svømmehall, samt kun to minutter til treningssenter i Lensmannslia.

Området byr på flotte turmuligheter og er ypperlig for hundeeiere. Her er det kort vei til grønne områder, og man får ofte besøk av rådyr – en hyggelig påminnelse om nærheten til naturen.

Eiendommen har en stor og solrik terrasse samt balkong med ettermiddags- og kveldssol. Hagearealet er felles og byr på blant annet markjordbær, bringebær, rips og enkelte år også plommer – et hyggelig og sosialt innslag i bomiljøet.

Nabolaget består av rolige og trivelige beboere i ulike livsfaser, noe som bidrar til et godt og harmonisk bomiljø.

Dette er en svært praktisk bolig med god planløsning, perfekt for deg som ønsker en sentrumsnær, men samtidig rolig og grønn beliggenhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 17.12.1991.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, det er noe avvik fra disse.
I de opprinnelige byggetegningene er 2. etasje angitt som loft/disponibelt rom. Selger opplyser at det i ettertid er søkt om og innvilget bruksendring til rom for varig opphold, og det foreligger ferdigattest fra kommunen på dette grunnlaget.
I forbindelse med søknaden ble det innsendt tegninger hvor ett rom på loftet er inntegnet som soverom, mens øvrig areal er angitt som loftsstue. Ferdigattest er gitt på bakgrunn av disse tegningene.

Kjøper overtar det fulle ansvar og den fulle risiko knyttet til disse forholdene, herunder risikoen for eventuelle pålegg, krav om tilbakeføring, tvangsmulkt eller andre reaksjoner fra bygningsmyndighetene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/20
20100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer Delareal 90 m
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 1 140 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 1 230 m
BestemmelseOmrådenavn#1 Avvikssone støy
KP Bestemmelse Hjemmel byggegrenser,
utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 1 230 m
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelse Hjemmel byggegrenser,
utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 1 230 m
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelse Hjemmel byggegrenser,
utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 02202016014
Navn E18 Slependen-Drengsrud
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.11.2016
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 1 140 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavno_
Delareal 90 m
Arealbruk Veg, Framtidig

Kommunedelplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202509
Navn Kommunedelplan for sentrale Asker
Status Planlegging igangsatt
Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 0220123B
Navn N. Bondi, Skeie
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.09.1923
Delarealer Delareal 1 230 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Per dd. behandler kommunen byggesak for Lensmannslia 30. Planforslaget omfatter følgende formål:
- Kontor, tjenesteyting, bevertning i første etasje.
Det etableres et torg/forplass i overgangen mellom fortau og inngangen til første etasje.
- Kontor og tjenesteyting i etasjene over. Tjenesteyting kan omfatte undervisning,forsamlingslokale, kulturinstitusjon samt helse- og omsorgsinstitusjon uten botilbud.
- Forretning (dagligvarebutikk)/ lager i sokkeletasje
- Bilparkering, sykkelparkering og tekniske rom i to etasjer under bakken.

Planforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn/høring på kommunens hjemmeside
www.asker.kommune.no/planarbeid

Konsesjon
Ingen konsesjon. Ingen Odel. Ingen boplikt eller driveplikt.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/52/186/4:
07.06.1988 - Dokumentnr: 17754 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver gnr 52 bnr 186
Overført fra: Knr:3203 Gnr:52 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1988 - Dokumentnr: 20055 - Erklæring/avtale
Overenskomst om rett for Asker Elverk til å anlegge en 22 kv
jordkabel over d.e. m.v.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:52 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1988 - Dokumentnr: 39781 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 117/386
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 30975 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:52 Bnr:186 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 82182 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:52 Bnr:186 Snr:4

14.12.1999 - Dokumentnr: 33324 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:52 Bnr:228
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rådgivning kr. 3 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 750,-

Samlet skal selger betale kr. 159 850,- 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 26. februar 2026

Megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Megler 2
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fredtunveien 40A

Nabolaget Bondi/Risenga - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.)	390 elever, 21 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.)	313 elever, 19 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Asker International School (1-...	626 elever, 30 klasser	25 min 🚶 2 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl....	456 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1 km
NTG-U Asker (8-10 kl.)	188 elever, 12 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Asker videregående skole	486 elever	8 min 🚶 0.6 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	14 min 🚶 1.1 km

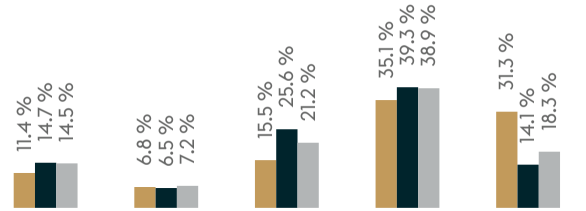
Offentlig transport

Fredtunveien	Linje 260, 285, 290	5 min 🚶 0.3 km
Asker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	9 min 🚶 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚗 24.1 km
Oslo Gardermoen		55 min 🚗

Barnehager

Morellveien barnehage (1-5 år)	72 barn	17 min 🚶 1.4 km
Bleikerfaret barnehage (1-6 år...	98 barn	18 min 🚶 1.4 km
Leikestua barnehage (1-5 år)	28 barn	18 min 🚶 1.6 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

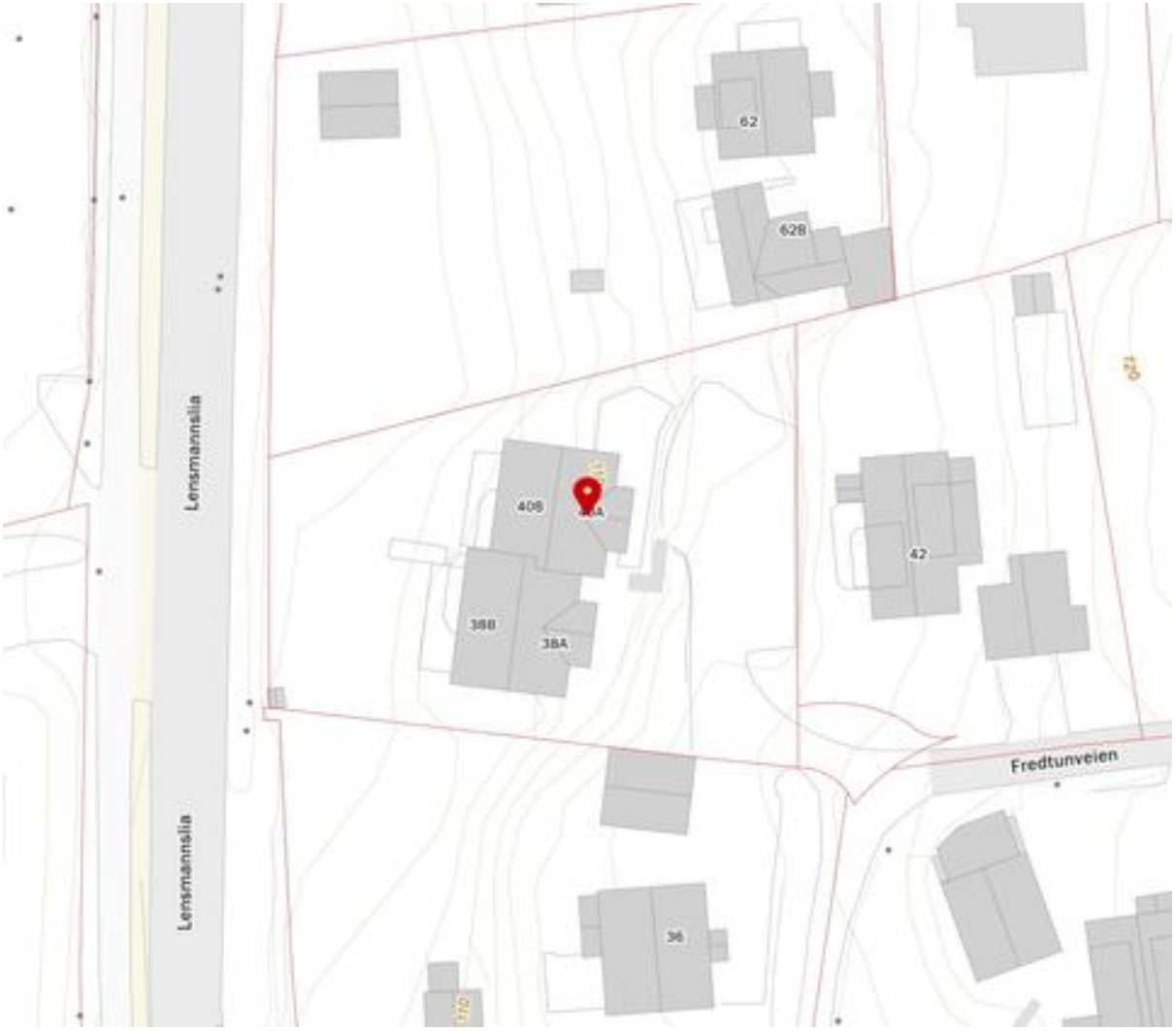
Sport

Nordre Bondi gård ballbinge	3 min
Asker videregående	4 min
Actic Asker	6 min
SATS Asker	10 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

Tilstandsrapport

Leilighet over 2 plan.
Fredtunveien 40 A, 1386 ASKER
ASKER kommune
gnr. 52, bnr. 186, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2149 **Referansenummer:** VJ2034

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt såle/mur, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 2-lags glass, malte dører/furufyllingsdører og saltak tekket med takstein.

Bolig med normalt god standard.

Boligen er påkostet med bl.a. ny vedovn og gulv i flere rom, montert takvindu på soverom, montert ny ytterdør, montert ny bereder, ventil, trykktank m.m. i 2025, fliselagt bad i 2023, kjøkken i 2022, balkonggulv og terrasse i 2021, nye vinduer i stue og kjøkken i 2018, malt utvendig i 2018, pusset opp v.f. og gang i 2018, takvinduer og soveromsvinduer i 2015 m.m.

Eier opplyser at det er drenering, utvendig støpt felles trapp og støttemur i betong fra 2014.

Leilighet over 2 plan. - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Det er taktekking av betongstein fra byggeåret. Grunnet snø på befaringen var det ikke mulig å inspisere taket.
Det er beslag ,renner og nedløp fra byggeåret. Grunnet snø på befaringen, var det ikke mulig å inspisere beslag, renner m.m.
Det er trevegger med stående kledning fra byggeåret. Normal elde og slitasje.
Det er saltak konstruert som et varmt tak med isolerte skråhimlinger på boligen. Det er synlige luftespalter til tak i utebod.
Konstruksjoner er fra byggeåret.
Det er vinduer med 2-lags glass fra 2018 og 2015 i boligen. Det er et takvindu fra 2025 og et fra 2015. Normal elde og slitasje.
Det er malt ytterdør med glass fra 2025, og balkongdør med glass fra 2015.
Det er terrasse med skifer/tregulv ved inngangspartiet, og balkong i treverk ut fra stue.
Utvendig støpt trapp med skifer.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med fliser, belegg og laminat. Vegger med malte flater, forblendingstein og fliser. Himlinger med malte flater.
Det er etasjeskillere med trebjelkelag i boligen.
Det er original elementpipe, tilkoblet vedovn fra 2025 i stue.
Det er innvendig tretrapp fra byggeåret.
Det er malte dører og furu fyllingsdører i boligen. Noen dører er nyere og noe er fra byggeåret.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fliselagt bad fra 2023 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass og det er montert regnfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra v.f., uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning fra 2022 med profilerte malte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, smal oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/frys.
Det er ventilator med kullfilter fra 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er nyere vannrør av type rør i rør fra 2023 til bad, og en blanding av eldre vannrør i kobber og rør i rør opplegg fra 2022 til kjøkken.
Det er originale hovedvannrør i bygningen. Koblingsskap til rør i rør opplegg er i vegg mellom soverom og baderom.
Det er nyere avløpsrør i plast innvendig i boligen. Det er eldre hovedsoil i bygningen.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler til luftekanaler og i vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra bad.
Det er bereder på ca. 100 liter fra 2022 i kjøkkenbenk.
Det er el-anlegg med en blanding av originale og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer fra 2022. Det er foretatt el-kontroll i boligen i 2025, uten bemerkninger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Eier opplyser om at dreneringen rundt boligen er fra 2014. Grunnet snø på befaringen, var det ikke mulig å inspisere grunnmursplast m.m. inntil grunmur.
Det er antatt støpt grunnmur fra byggeåret.
Det er felles støttemur i betong fra 2014 på eiendommen.
Grunnet snø på befaringen, var det ikke mulig å se om det er fall på terreng ut fra boligen.
Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra bygningen.

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

Det er for lave rekkverk på balkong og terrasse. Det mangler håndløper på innvendig trapp. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Soverom i 2 etasje tilfredstiller ikke krav til rømningsvei. Det mangler fastmontert brannstige fra soveromsvindu i 2 etasje og ned til terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

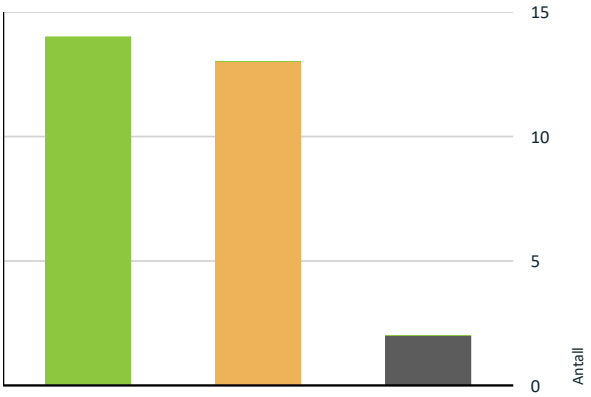
Lovlighet Gå til side

Leilighet over 2 plan.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over 2 plan.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN.

Byggeår
1988

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er taktekking av betongstein fra byggeåret. Grunnet snø på befaringen var det ikke mulig å inspisere taket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er beslag ,renner og nedløp fra byggeåret. Grunnet snø på befaringen, var det ikke mulig å inspisere beslag, renner m.m.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Det er trevegger med stående kledning fra byggeåret. Normal elde og slitasje.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak konstruert som et varmt tak med isolerte skråhimlinger på boligen. Det er synlige luftespalter til tak i utebod. Konstruksjoner er fra byggeåret.



TG 1 Vinduer

Det er vinduer med 2-lags glass fra 2018 og 2015 i boligen. Det er et takvindu fra 2025 og et fra 2015. Normal elde og slitasje.

TG 2 Dører

Det er malt ytterdør med glass fra 2025, og balkongdør med glass fra 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør bør justeres.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse med skifer/tregulv ved inngangspartiet, og balkong i treverk ut fra stue.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp med skifer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser, belegg og laminat. Vegger med malte flater, forblendingstein og fliser. Himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis knirk i gulv, og glipper i gulv. Det er riper/merker i trepanel på vegg i stue i 2 etasje, det er stedvis noe ujevnheter i himlinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskillere med trebjelkelag i boligen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er original elementpipe, tilkoblet vedovn fra 2025 i stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig tretrapp fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Det er malte dører og furu fyllingsdører i boligen. Noen dører er nyere og noe er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det mangler terskellister på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Terskellister bør monteres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2023 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2023





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2023

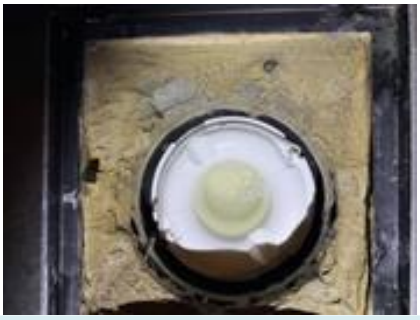
ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass og det er montert regnfallsdusj.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra v.f., uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er kjøkkeninnredning fra 2022 med profilerte malte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, smal oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/frys.

Årstall: 2022





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ventilator med kullfilter fra 2022.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er nyere vannrør av type rør i rør fra 2023 til bad, og en blanding av eldre vannrør i kobber og rør i rør opplegg fra 2022 til kjøkken. Det er originale hovedvannrør i bygningen. Koblingsskap til rør i rør opplegg er i vegg mellom soverom og baderom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eldre vannrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er nyere avløpsrør i plast innvendig i boligen. Det er eldre hovedsoil i bygningen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder originale soilrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler til luftekanaler og i vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Det er bereder på ca. 100 liter fra 2022 i kjøkkenbenk.

Årstall: 2022

Elektrisk anlegg

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

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

Det er el-anlegg med en blanding av originale og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer fra 2022. Det er foretatt el-kontroll i boligen i 2025, uten bemerkninger.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er skiftet innmat i sikringsskap, det er skiftet elektrisk på bad og kjøkken, det er lagt opp ny el-kurs m.m.
   Det foreligger dokumentasjon på dette arbeidet.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg anbefales alltid.

Generell kommentar

Det ble observert en løs ledning/ledning uten rør i knevegg på lagringsloft. Denne bør festes/legges i rør.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Eier opplyser om at dreneringen rundt boligen er fra 2014. Grunnet snø på befaringen, var det ikke mulig å inspisere grunnmursplast m.m. inntil grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er antatt støpt grunnmur fra byggeåret.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er felles støttemur i betong fra 2014 på eiendommen.

TG IU Terrengforhold

Grunnet snø på befaringen, var det ikke mulig å se om det er fall på terreng ut fra boligen.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra bygningen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er for lave rekkverk på balkong og terrasse. Det mangler håndløper på innvendig trapp. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Soverom i 2 etasje tilfredstiller ikke krav til rømningsvei. Det mangler fastmontert brannstige fra soveromsvindu i 2 etasje og ned til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Fastmontert brannstige fra soveromsvindu i 2 etasje og ned til terreng må monteres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet over 2 plan.

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	70	4		74	66		74
2 Etasje	26			26		9	35
SUM	**96**	**4**			**66**	**9**	**109**
SUM BRA	**100**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, bod 2, trapperom, bad, soverom, stue, kjøkken	Utebod	
2 Etasje	Stue, soverom		

Kommentar

Det bemerkes lav takhøyde i 2 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet flere vinduer og ytterdør, det er skiftet vedovn, det er lagt nye gulv i flere rom, det er skiftet bereder, det er skiftet kjøkken, det er laget nytt bad m.m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	52	186		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fredtunveien 40 A

Hjemmelshaver
Tiller Idun Bente

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde i Asker.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har normale lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, plen, trær, støttemur, parkeringsplasser m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VJ2034

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tiller, Idun Bente	9578-5999-4-867861	2026-02-15 20:34:49

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
15. feb. 2026

Oppdragsnummer
56-0041/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fredtunveien 40A, 1386 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Idun Bente Tiller

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. november 2006

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: 6556542
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS. Badet ble totalrenovert i august / september 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1

---

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: Tak 2009 / 2010, Håndverkcompaniet Nytt gulv på balkong og terrasse 2021, Danila Bygg Nytt takvinduer 2025, WW Tak og Blikk Byttet vinduer i 2015 (Håndtverkcompaniet) og 2018 (Promo Bygg)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arvid Hansen Maskin byttet drenering rundt hus og på gårdsplass. Arnesen Frøhaug støpte ny støttemur mot gårdsplass og ny trapp

---

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: Montera. I forbindelse med installasjon av nytt kjøkken. 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 11 juli 2025

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har planer om installasjon av ladere. Det er lagt opp egen kurs i sikringsskapet til dette formål.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: WW Tak og Blikk satte inn nytt takvinduer i soverom i andre etasje for å få andre etasje godkjent som hoveddel.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Privat stikkledning fra kommunale ledninger

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg Betong og Stein totalrenoverte stue og satte inn ny vedovn i 2025 IKEA / Montera satte inn nytt kjøkken i 2022 Varmtvannstank byttet i 2006 og 2022. Siste gang av Montera Snersrud og Pedersen installerte reduksjonsventil og ekspansjonstank i kjøkkenbenken for å redusere trykk inn til varmtvannstank etter lekkasje våren 2025 Ny ytterdør installert i 2025 av Bygg Betong og Stein

---

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?

Ja

Beskriv: Sprekk i gulvfliser. Men badet ble totalrenovert i 2023, så det er ikke relevant nå

---

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: Fukt i leiligheten under. Men drenering ble skiftet i 2014, så det er ikke lenger relevant

---

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?

Ja

Beskriv: Setninger. Men dette ble rettet opp i 2014 da dreneringen ble skiftet ut.

---

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

Ja

Beskriv: Lekkasjer i varmtvannstank grunnet for høyt trykk inn i tanken. Dette ble fikset med installasjon av reduksjonsventil og ekspansjonskar i 2025.

---

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: Rotter da jeg flyttet inn. Sameiet har kontrakt med skadedyrfirma. Ikke hatt problemer med dette på mange år. Skjeggkre oppdaget i 2021. Alle fire leilighetene ble behandlet med gift. Pelias behandlet min leilighet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Blir utarbeidet tilstandsrapport i forbindelse med salg

---

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? Blir utført i tilstandsrapport

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Mottatt godkjennelse for bruksendring for andre etasje fra tilleggsdel til hoveddel i november 2025. Tar tid før matrikkelen oppdateres.

---

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: Forslag til byggeplaner for Lensmannslia 30 ligger ute til høring. Ingen vedtak.

---

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?

Ja

Beskriv: Huset ligger i gul støysone

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Eiendommen hører til et veilag for den private stikkveien. Det betales et årlig beløp for brøyting, som i fjor var på 4000 kr. Jeg betaler årets brøyteutgifter.

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: 56-0041/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tiller, Idun Bente	**2026-02-15**

Identifikasjon

bankID Tiller, Idun Bente

Signicat

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

sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kostnader til utearealer og adkomst, skal ikke belastes etter sameiebrøk. Slike kostnader skal fordeles likt pr seksjon (1/4 på hver).

§ 4
VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar omfatter vedlikehold av arealer som sameieren har eksklusiv bruksrett til. Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal eller areal med eksklusiv bruksrett og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon evt. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

§ 5
STYRET OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på fra en til fire medlemmer. Ved valg av færre enn tre medlemmer til styret velges minst et varamedlem. Dersom styret består av flere enn ett medlem, velges styremedlemmer for to år av gangen. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 6
STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

VEDTEKTER

for
Sameiet Fredtunveien 38-40

Vedtatt i konstituerende sameiermøte i 1989.
Revidert i sameiermøter, senest den 25. april 1998.

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn skal være «Sameiet Fredtunveien 38-40». Sameiet har forretningskontor i Asker kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 52 / bnr. 186 i Asker med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

Sameiet består av 4 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 18.11.1988. Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet. Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd. F. 38 A og F. 40 A har enerett til bruk og plikt til vedlikehold av areal og installasjoner øst for bygningen til der mur/skråning slutter (gjelder ikke areal nedenfor trapp som benyttes som adkomst for alle seksjonene). F. 38 B og F. 40 B har enerett til bruk og plikt til vedlikehold av areal og installasjoner som er bebygget med terrasse og skråning nedenfor denne.

Eiendommen er utbygd etter godkjent regulerings- og bebyggelsesplan. Kart over området, som viser bebyggelsen og det areal som seksjonene disponerer skal vedlegges dette dokument.

Hver seksjon har bruksrett til en biloppstillingsplass. Øvrige biloppstillingsplasser disponeres i fellesskap for gjester/sporadisk bruk.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og evt. husordensregler fastsatt av sameiet.

§ 3
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken og skal innbetales på forskuddsvis innen den 20. i mnd. før påbegynt periode. Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot

tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder (møteleder behøver ikke være sameier).

§ 10
SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gå ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11
HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske sær-interesse i.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 7
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2/4-del av sameierne, representert ved 2 sameiere, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de han/hun har gyldig forfall. Møte- og talerett har styremedlemmer og leier av boligseksjon.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 8
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer som er på valg.

§ 9
INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene (innkalling kan skje pr. e-mail) med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to

NORDVIK

nordvikbolig.no

Sameiet Fredtunveien 38-40

Fredtunveien 38 A
1386 Asker

Vår ref: 56-0041/26
Bekkestua, 19.02.2026

Megleropplysninger på Fredtunveien 40A - gnr. 52, bnr. 186, snr. 4 i Asker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Idun Bente Tiller	Fredtunveien 40 A, 1386 Asker	02.03.1960

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Viktor Johannes Olstad	Tlf.: 41346449	E-post.: viktor.olstad@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 52	Bnr.: 186	Snr.:	Kommune: Asker
Sameiets org.nr:	925 032 573	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Tryg Forsikring - 6556542			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	40A	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger med ved overtakelse			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

§ 12
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet trenger ikke å ha revisor.

§ 13
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

§ 15
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: Det er varslet offentlig etterstyn av detaljregulering for Lenmannslia 30. Saken er til behandling i kommunen

For Sameiet Fredtunveien 38-40

Asker, 23.02.26 — Sted, dato

Viktor Olstad — Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.hansen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

L12 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 Bekkestua

Med vennlig hilsen

Marthe Hansen
Eiendomsmeglerfullmektig / Backoffice
+47 902 71 910 / m.hansen@nordvikbolig.no

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Gjør som man vil

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1						
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 106 313	Seksjonens andel formue? Kr 32 224

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1642	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Før 1.	Fellesutgiftene inkluderer:	Forsikring og felles sparing til utgifter som maling og annet vedlikehold		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

NORDVIK

Nordvik Bærum
Org.nr: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 Bekkestua

Seksjoner som stemte i mot: Ingen

Kommentarer:

Robotgressklipper – strøm og vedlikehold

Vedtak: Hao kjøper inn strømmåler, Eirik sjekker Black Friday-tilbud

Seksjoner som stemte i mot: Ingen

Kommentarer:

Årlig vårdugnad

Vedtak: Finner en dato i april

Seksjoner som stemte i mot: Ingen

Kommentarer:

Adkomst om vinteren – strømidler

Vedtak: Kjøper inn strømidler

Seksjoner som stemte i mot: Ingen

Kommentarer:

Fellesinnsats skifte av vinduer

Vedtak: Ikke vedtatt, mulig i fremtiden

Seksjoner som stemte i mot: Alle

Kommentarer:

Skifte av dører

Vedtak: Ja, vi innhenter tilbud på dette på våren

Seksjoner som stemte i mot: Ingen

Kommentarer: Det er et ønske om en dør man kan ha digital lås på

EL-billader

Vedtak: Innhente tilbud på vårparten

Seksjoner som stemte i mot:

Kommentarer: Kommunen gir tilskudd. Kontakter kommunen før julen

Møteprotokoll

Ekstraordinært sameiermøte i sameiet Fredtunveien 38-40

Seksjoner som deltok i møtet: Fredtunveien 38A v/ Viktor Olstad og Hannah Vegge, Fredtunveien 38B v/ Hao Wu, Fredtunveien 40A v/ Idun Bente Tiller, Fredtunveien 40B v/ Eirik Asdøl

Dato: 21.11.2023

Saksliste

Valg av styremedlemmer og styreleder

Vedtak: Alle (Idun Tiller, Hao Wu og Eirik Asdøl) er medlem i styret, Viktor Olstad velges som styreleder

Seksjoner som stemte i mot: Ingen

Kommentarer:

Skadedyrkontroll

Vedtak: Styret skal undersøke forskjellige muligheter og innhenter tilbud

Seksjoner som stemte i mot: Ingen

Kommentarer:

Regnskap og budsjett

Vedtak: Vedtas med økning på 1250 kr

Seksjoner som stemte i mot: Ingen

Kommentarer:

Oppmerking av parkeringsplasser

Vedtak: Vi oppmerker parkeringsplasser – 4 plasser i midten og én på hver siden

Seksjoner som stemte i mot: Ingen

Kommentarer: Idun lager skilt, så måler vi opp.

Be veilaget flytte grusbeholder

Vedtak: Viktor tar kontakt med veilaget for å flytte grusbeholder

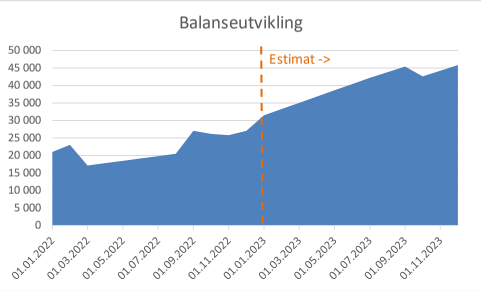


Signaturer:

Viktor Olstad

Idun Bente Tiller

Estimater 2023 – balanse på ca. 46' ved utløp av året



Dato	Balanse	Innbetaling	Forsikring	Bank	Skadedyr
31.01.2023	31 499	6 844	2 383	2	
28.02.2023	33 280	4 167	2 383	2	
31.03.2023	35 062	4 167	2 383	2	
30.04.2023	36 843	4 167	2 383	2	
31.05.2023	38 625	4 167	2 383	2	
30.06.2023	40 406	4 167	2 383	2	
31.07.2023	42 187	4 167	2 383	2	
31.08.2023	43 802	4 167	2 550	2	
30.09.2023	45 416	4 167	2 550	2	
31.10.2023	42 631	4 167	2 550	2	4 400
30.11.2023	44 245	4 167	2 550	2	
31.12.2023	45 860	4 167	2 550	2	

Regnskap 2022

Tekst	Sum
Husforsikring	27 346,48
Skadedyrkontroll	4 000,00
Bankgebyr	24,00
Avrundinger	-0,52
Årets kostnad	31 369,96
Inntekter - Årets felleskostn.	50 000,00
"Resultat" = Overskudd til uforutsette kostnader/vedlikeholdsfodfc	18 630,04

Det er ikke periodisert kostnader (skadedyrkontroll).

Budsjett 2024 - forutsetninger

Nøkkelparametre/poster:	
Total innbetaling 2024	65 000
Pris forsikring 2024	24 000
Pris skadedyr 2024	4 752
Diverse årlig	3 000
Inflasjon forsikring	8 %
Inflasjon skadedyr	5 %
Oppnådd rente	4 %

- Styreleder har et mål om å ha en konto som generer renteinntekter for sameiet
- Mottatt et tilbud på forsikring som gir 25% lavere pris enn dagens
- Må sette av mer penger til fremtidig vedlikehold
- Diverse inkluderer strømidler og strøm til robotgressklipper

Vedlikehold

Vedlikeholdsbudsjett				
	Kostnad	Tidshorisont	Årlig	Pr mnd.
Male hus	150 000	Innen 5 år	30 000	2 500
Skifte/fornye rør	300 000	Innen 15 år	20 000	1 667
Diverse årlig	5 000	na	5 000	417
Sum	**na**	**na**	**55 000**	**4 583**

- Vi må forvente betydelig vedlikehold i et bygg fra 1988
- Med dagens nivå på felleskostnader er sameiet underfinansiert mtp. vedlikehold
- Vi bør ha en ordentlig vedlikeholdsplan, diskuteres ved neste møte
- Målet med vedlikeholdsplanen bør være at ingen vedlikeholdskostnader kommer som en overraskelse og krever stort innskudd fra sameierne

Tabell årlige estimater neste 10 år

Estimat årlig neste 10 år (pr utg. av året)									
År	Balanse	Resultat	Innbetaling	Rente	Forsikring	Skadedyr	Male	Div drift	Div vedl.
2024	84 658	38 798	65 000	2 550	24 000	4 752	0	3 000	
2025	116 202	31 544	67 158	3 386	25 920	4 990		3 090	5 000
2026	148 915	32 713	69 481	4 648	27 994	5 239		3 183	5 000
2027	182 842	33 926	71 982	5 957	30 233	5 501		3 278	5 000
2028	44 136	-138 706	74 676	7 314	32 652	5 776	173 891	3 377	5 000
2029	73 671	29 536	77 577	1 765	35 264	6 065		3 478	5 000
2030	104 284	30 613	80 701	2 947	38 085	6 368		3 582	5 000
2031	136 014	31 730	84 066	4 171	41 132	6 687		3 690	5 000
2032	168 902	32 888	87 691	5 441	44 422	7 021		3 800	5 000
2033	202 992	34 090	91 596	6 756	47 976	7 372		3 914	5 000

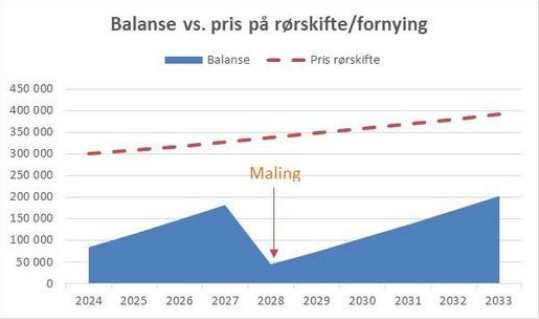
Budsjett 2024 – oppstilling – budsjettert resultat på ca. 40'

Estimat 2024							
Dato	Balanse	Resultat	Innbetaling	Rente	Forsikring	Skadedyr	Div
Inngående balanse	45 860						
31.01.2024	49 427	3 567	5 417	150	2 000		600
29.02.2024	53 005	3 578	5 417	162	2 000		600
31.03.2024	56 595	3 590	5 417	174	2 000		600
30.04.2024	60 197	3 602	5 417	185	2 000		
31.05.2024	63 811	3 614	5 417	197	2 000		100
30.06.2024	67 437	3 626	5 417	209	2 000		100
31.07.2024	71 074	3 637	5 417	221	2 000		100
31.08.2024	74 723	3 649	5 417	233	2 000		100
30.09.2024	78 385	3 661	5 417	245	2 000		
31.10.2024	77 306	-1 079	5 417	257	2 000	4 752	
30.11.2024	80 976	3 670	5 417	253	2 000		200
31.12.2024	84 658	3 682	5 417	265	2 000		600
Sum	**84 658**	**38 798**	**65 000**	**2 550**	**24 000**	**4 752**	**3 000**

Felleskost øker med 1,250 kr/mnd totalt for hele sameiet

		Fordeling av kostnader			
		38A	38B	40A	40B
2022/2023	Pr år	kr 16 062,18	kr 9 326,42	kr 15 155,44	kr 9 455,96
	Pr mnd	kr 1 338,52	kr 777,20	kr 1 262,95	kr 788,00
2024	Pr år	kr 20 880,83	kr 12 124,35	kr 19 702,07	kr 12 292,75
	Pr mnd	kr 1 740,07	kr 1 010,36	kr 1 641,84	kr 1 024,40
Endring	*Pr år*	*kr 4 818,65*	*kr 2 797,93*	*kr 4 546,63*	*kr 2 836,79*
	Pr mnd	*kr 401,55*	*kr 233,16*	*kr 378,89*	*kr 236,40*

Balanseutvikling neste ti år



- Har lagt til grunn at felleskost fremover øker tilsvarende pris på forsikring/skadedyr
- Med foreslått plan vil vi ha dekning for halvparten av kostnaden av rørfornying*

*Kostnaden for rørfornying er svært usikker, estimert til 300 000 kr i 2023-kroner



U9112429
S9102034

Kommune
Asker

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1965, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)
Bistein Waal
Raumnes Hus A/S
2151 Årnes

Byggherre (navn, adresse)
A/S Batir (pr. 8.02.89)
Kongens gt. 2
0153 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Fredtunvn. 40 A	52	186		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
06.10.87	Nybygg	4-mannsbolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningsråd	12.04.88	89-88-B

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

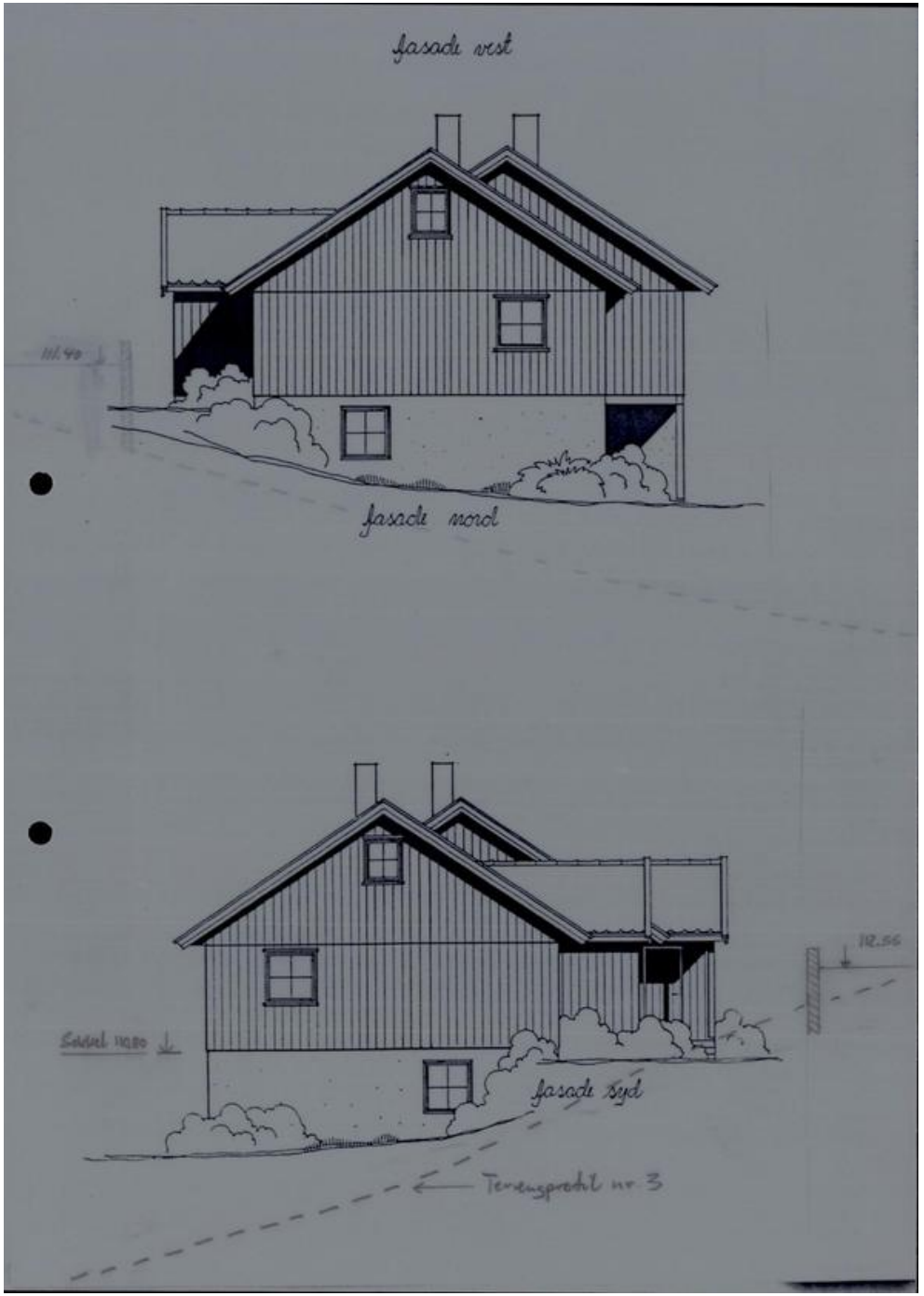
Sted	Stempel og underskrift
Asker bygningsvesen	Asker Bygningsvesen e. fullm.
Dato	Hans Jakobsen
17. desember 1991	

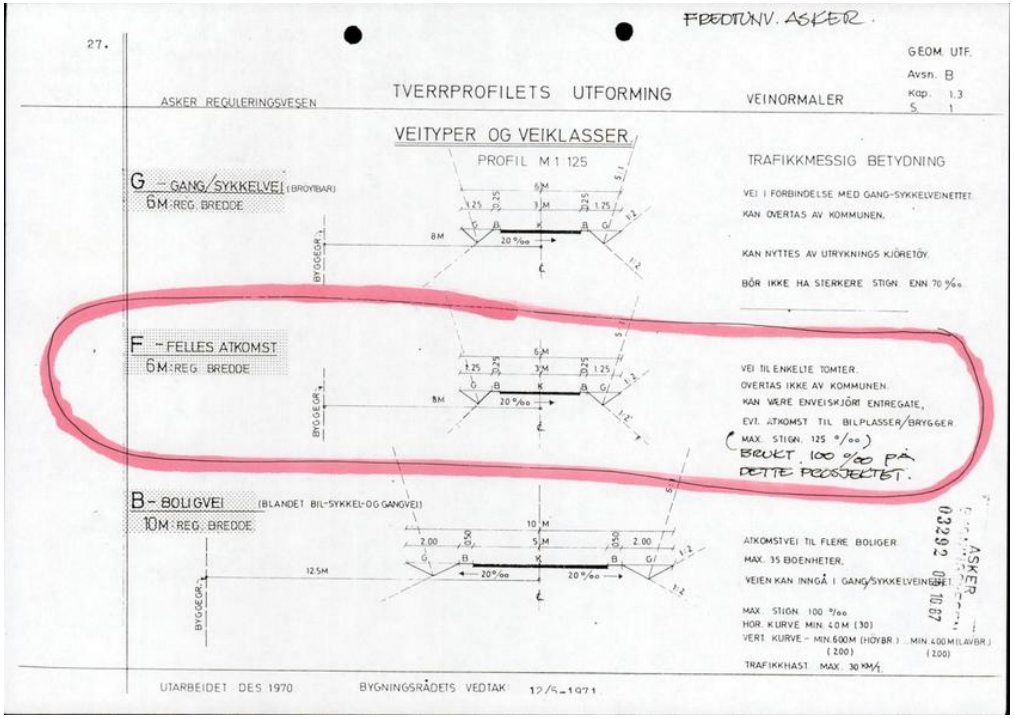
Kopi sendt til

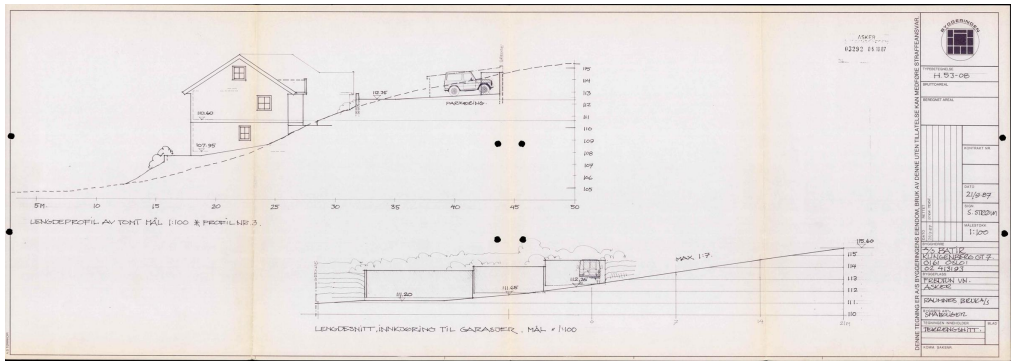
		Navn	Adresse
X	ansvarshavende	Bistein Waal	2151 Årnes
	andre		

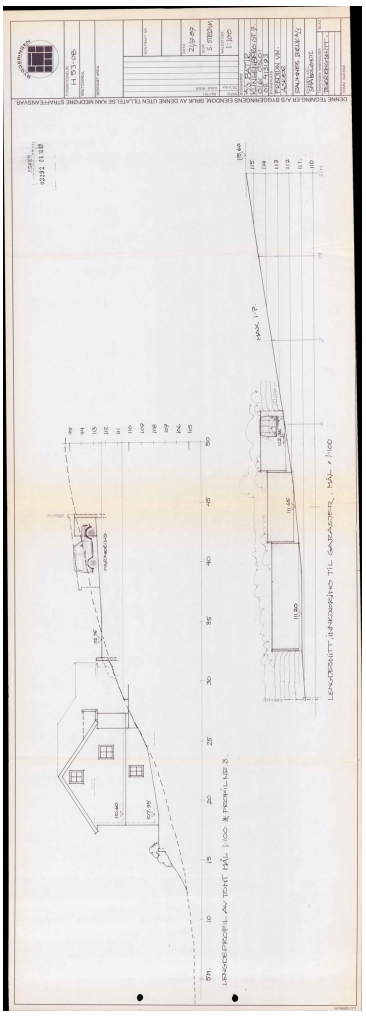
K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

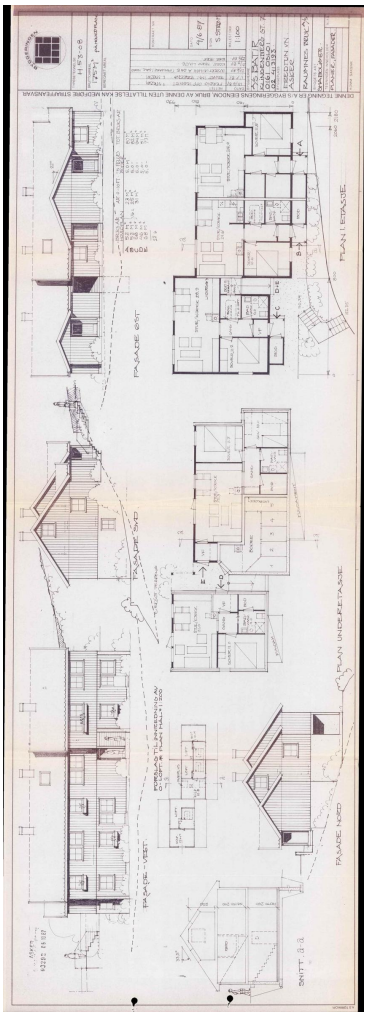


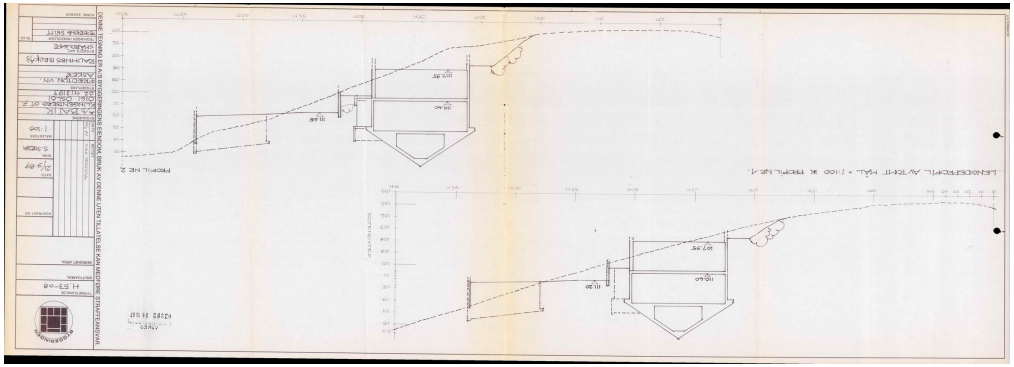

fasade vest
fasade nord
fasade syd
Terrengprofil nr 3

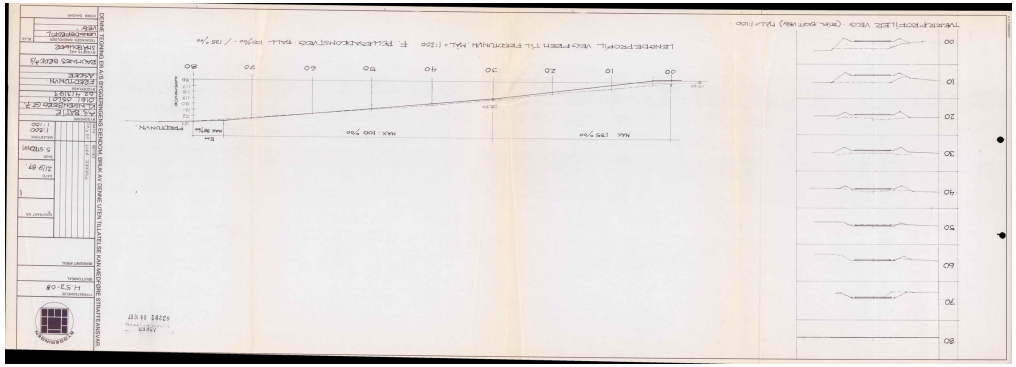

FREDTUNV. ASKER.
27.
ASKER REGULERINGSVESEN
TVERRPROFILETS UTFORMING
VEINORMALER
GEOM. UTF.
Avsn. B
Kap. 1.3
S. 1
VEITYPER OG VEIKLASSER
PROFIL M 1:125
TRAFIKKMESSIG BETYDNING
G – GANG/SYKKELVEI (BRØYTBAR)
6M: REG. BREDDE
VEI I FORBINDELSE MED GANG-SYKKELVEINETTET.
KAN OVERTAS AV KOMMUNEN.
KAN NYTTES AV UTRYKNINGS KJØRETØY.
BØR IKKE HA STERKERE STIGN. ENN 70 ‰
F – FELLES ATKOMST
6M: REG. BREDDE
VEI TIL ENKELTE TOMTER.
OVERTAS IKKE AV KOMMUNEN.
KAN VÆRE ENVEISKJØRT ENTREGATE.
EVT. ATKOMST TIL BILPLASSER/BRYGGER.
(MAX. STIGN. 125 ‰)
BRUKT 100 ‰ PÅ DETTE PROSJEKTET.
B – BOLIGVEI (BLANDET BIL-SYKKEL-OG GANGVEI)
10M: REG. BREDDE
ATKOMSTVEI TIL FLERE BOLIGER.
MAX. 35 BOENHETER.
VEIEN KAN INNGÅ I GANG/SYKKELVEINETT.
MAX. STIGN. 100 ‰
HOR. KURVE MIN. 40 M (30)
VERT. KURVE – MIN. 600 M (HØYBR.) (200) MIN. 400 M (LAVBR.) (200)
TRAFIKKHAST. MAX. 30 KM/t
BYGGEGR.
UTARBEIDET DES. 1970
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK: 12/5-1971
0292 0107
ASKER

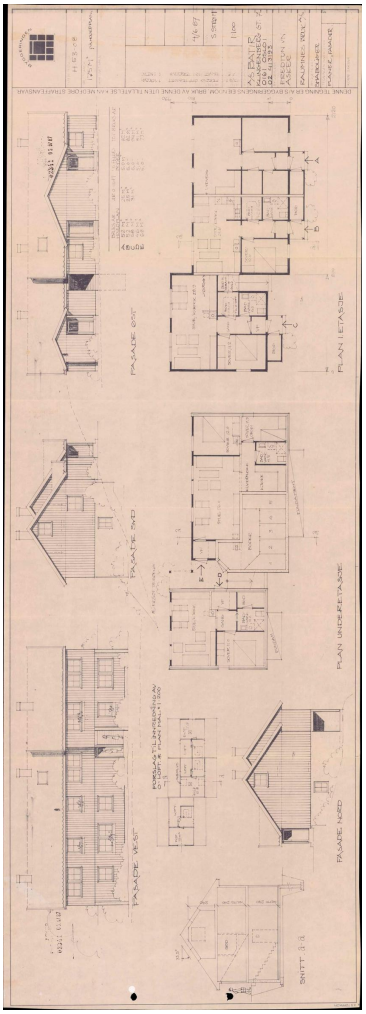

LENGDEPROFIL AV TOMT MÅL 1:100 M. PROFIL NR. 3.
LENGDESNITT INNKJØRING TIL GARASJER. MÅL 1:100
MAX. 1:7
H-153-08
2/6-87
S. STEDJA
1:100
ASKER
TRANSPORTANLEGG
TVERRSNITT

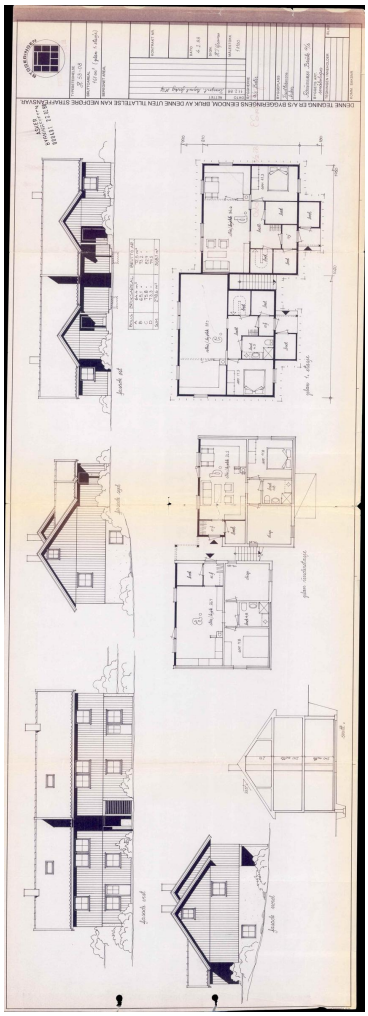












Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 20.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**52**	Bnr:	**186**	Fnr:		Snr:	**4**
Adresse:	**Fredtunveien 40A, 1386 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 20.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**52**	Bnr:	**186**	Fnr:		Snr:	**4**
Adresse:	**Fredtunveien 40A, 1386 ASKER**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Utskriftsdato: 19.02.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	186	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Fredtunveien 40A, 1386 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 140 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 230 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Utskriftsdato: 19.02.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	186	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Fredtunveien 40A, 1386 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 501,02 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	4 316,51 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ikrafttredelse	08.09.1923
Delarealer	**Delareal** 1 230 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

	Delareal 1 230 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 230 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016014
Navn	E18 Slependen-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 140 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** o_
	Delareal 90 m^2 **Arealbruk** Veg,Framtidig

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for sentrale Asker
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220123B
Navn	N. Bondi, Skeie
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

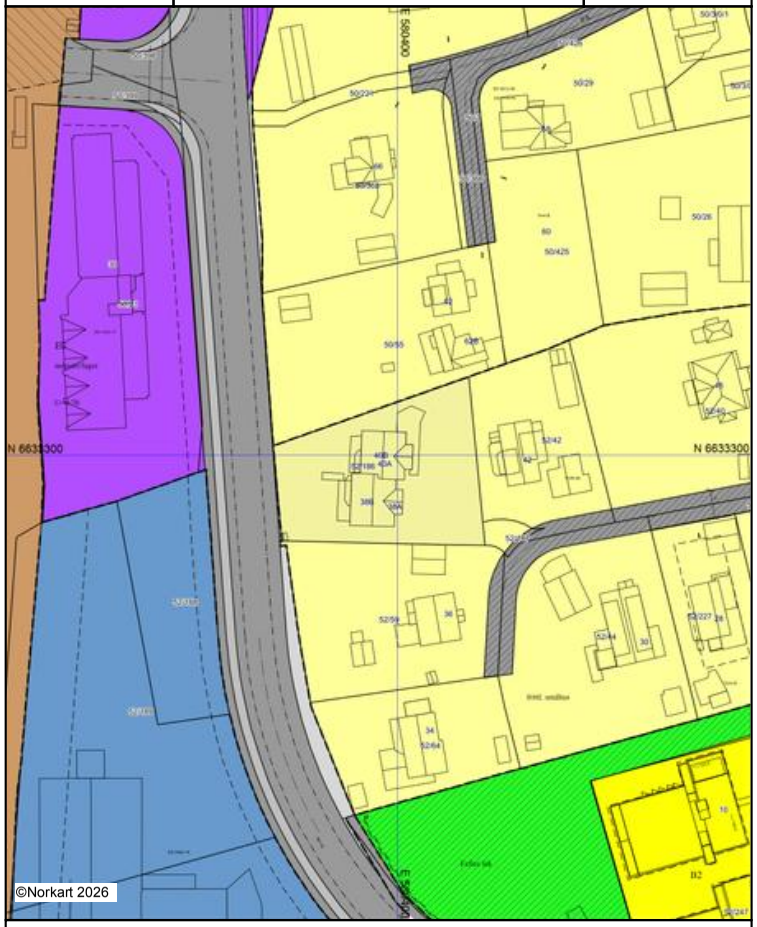
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/186/0/4
Adresse: Fredtunveien 40A
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 52/186/0/4
Adresse: Fredtunveien 40A
Dato: 19.02.2026
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.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 186, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Fredtunveien 40 A, gatenr 1478	**Grunnkrets:**	807	Bondi
(fra bruksenhet)	1386 Asker	**Valgkrets:**	4	Risenga
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 4, Andel 117/386	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	18.11.1988	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	117/386
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 230,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Kontor
- Trase for jernbane
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert nyttetre
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fredtunveien 40 A	Bolig	72,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.04.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	280,0	Igangset.till.:	29.04.1988
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	280,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	6761976			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		132,0		132,0				
H01	2		148,0		148,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

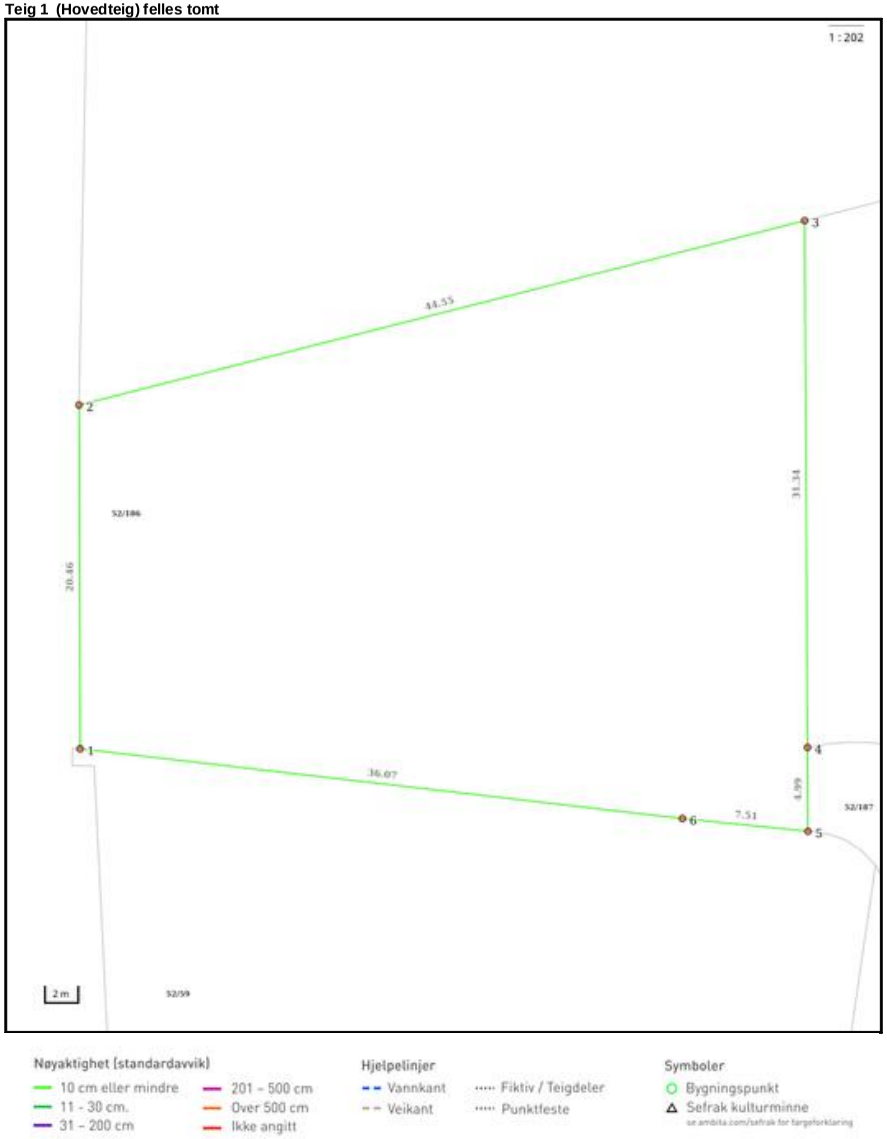
Gårdsnummer 52, Bruksnummer 186, Seksjonsnummer 4 i 3203 ASKER kommune

Forretninger:

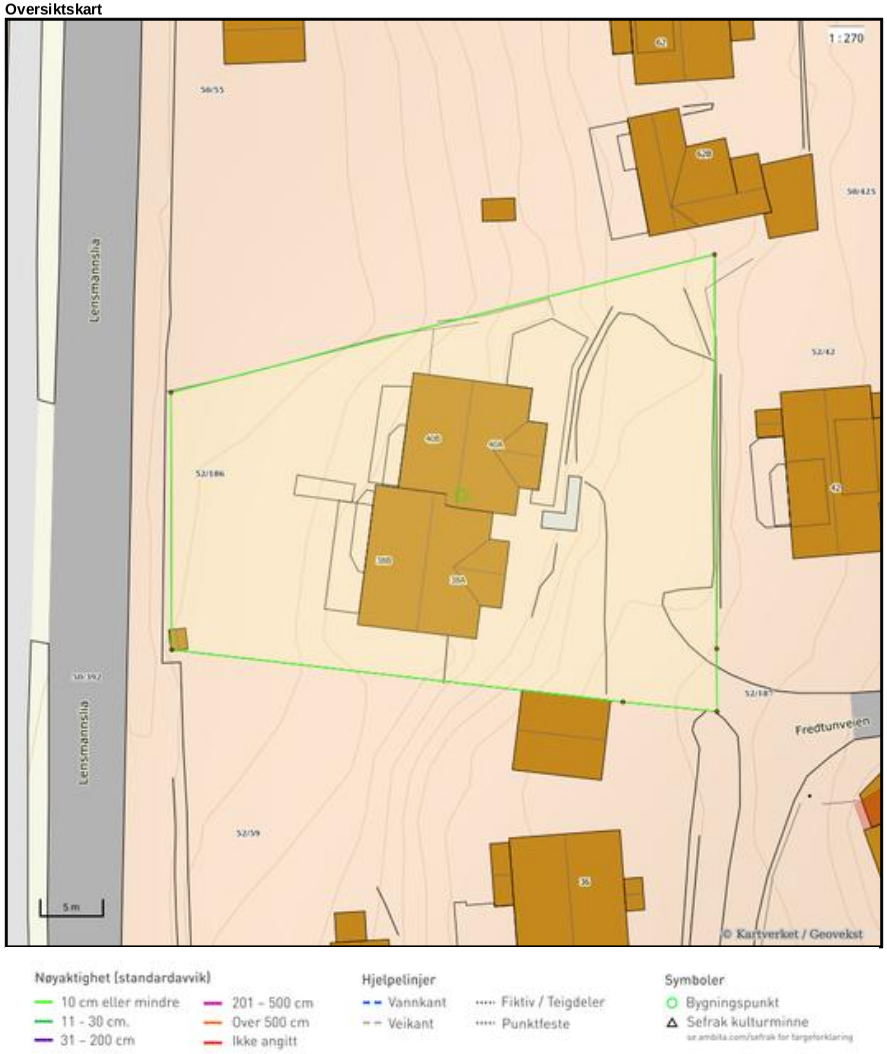
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/52/186	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/52/186/0/1	0,0
			Mottaker	3203/52/186/0/2	0,0
			Mottaker	3203/52/186/0/3	0,0
			Mottaker	3203/52/186/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/52/186	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/52/186/0/1	0,0
			Mottaker	3203/52/186/0/2	0,0
			Mottaker	3203/52/186/0/3	0,0
			Mottaker	3203/52/186/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.11.1988	Avgiver	3203/52/186	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/52/186/0/4	0,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 19.02.2026 20:00 – Sist oppdatert 19.02.2026 20:00
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Oversiktskart



enova

Energiattest

D

Adresse	
Fredtunveien 40A, 1386 ASKER	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260159**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6761976**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **186**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **101,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **101,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
186,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
204,25 kWh/m²	**21 696 kWh**

Areal og koordinater

Areal: 1 230,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 281,65	580 375,23	20,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 302,02	580 373,31	44,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 316,85	580 415,32	31,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 285,65	580 418,32	4,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 280,68	580 418,80	7,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 280,76	580 411,29	36,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Fredtunveien 40A, 1386 ASKER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

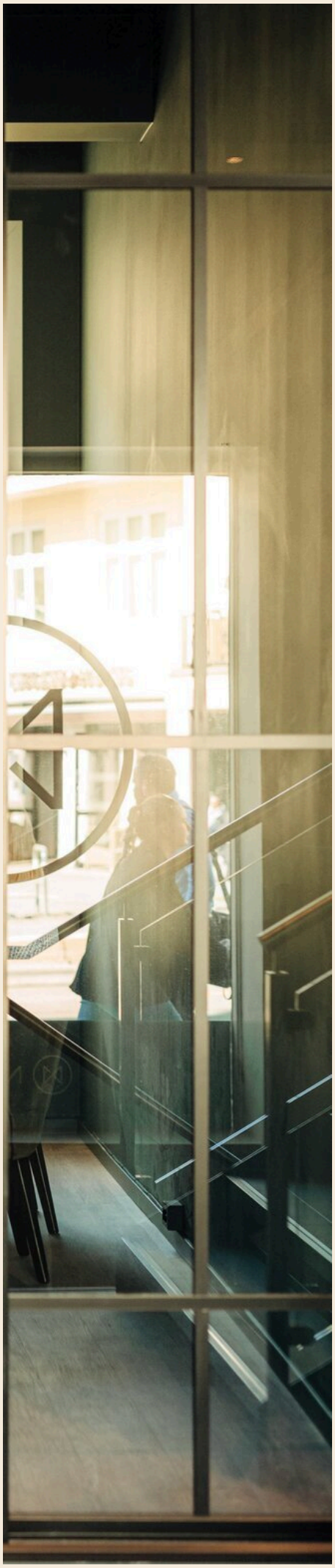
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum 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 boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 56-0041/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fredtunveien 40A 1386 ASKER
Matrikkel: Gnr 52, bnr 186, snr 4 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)

Denne boligen er presentert av:



Eystein Garathun Næss

Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623

Janne Jæger-Amland

Eiendomsmegler MNEF / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993

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