NORDVIK

Åbyfaret 12B

3 soverom | 109 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Åbyfaret 12B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
34	Nabolagsprofil
36	Om boligen
46	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.08.2026







Nøkkelinformasjon

Stor 4-roms (109m2) i moderne bygg fra 2009 - Smart planløsning, veranda, dobbelgar. m/lader og rolig område nær sjøen.

Prisantydning	**6 950 000,-**
Omkostninger	**185 500,-**
Totalpris	**7 135 500,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 102,-**
BRA-i	**109 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2009**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Åbyfaret 12B – presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

Her får du en lys og moderne leilighet med høy standard, nær flotte turområder og badeplasser. Gangavstand til fjorden, skoler, barnehager og dagligvare. Nærområdet byr på et rikt fritidstilbud for både barn og voksne. Leiligheten har stilrene overflater i lyse, tidsriktige farger, tre gode soverom og et romslig bad med opplegg for vaskemaskin.

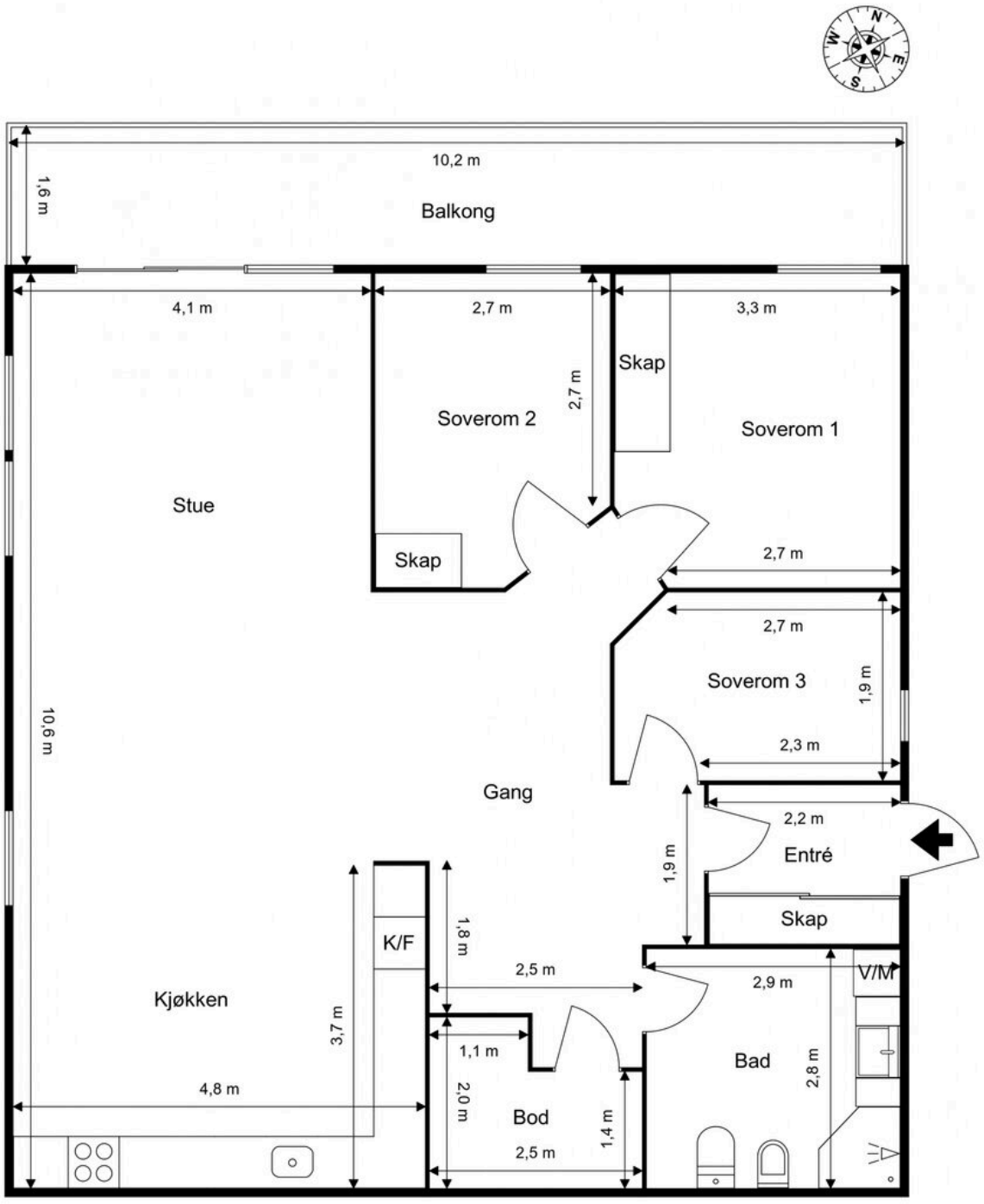
Kort fortalt:

- Solrik, nordvestvendt veranda på ca. 16 kvm
- Stilrent kjøkken fra Strai
- 3 soverom, to store og et mindre.
- God lagringsplass i to boder
- Kort vei til barne- og ungdomsskole
- Gangavstand til Risenga idrettspark
- Ekspressbuss til Oslo ca. 5 min unna
- Kort kjøreavstand til Asker sentrum og Holmen senter

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm

Åbyfaret 12B
U. Etasje



FIDENS

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.






















1804
1803
Miele
Miele






































BOSCH
ProPower


D
B


Cocraft
HBDS00
Small
FJELLPULKEN
NORWAY













Åbyfaret 12B

Nabolaget Åby/Vabråten - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vettre skole (1-7 kl.) 302 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Blakstad skole (1-7 kl.) 331 elever, 15 klasser	5 min 2.3 km
Bondi skole (1-7 kl.) 385 elever, 20 klasser	6 min 2.4 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 160 elever, 10 klasser	20 min 1.5 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 422 elever, 27 klasser	23 min 1.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	23 min 1.8 km
Asker videregående skole 486 elever	6 min 2.7 km

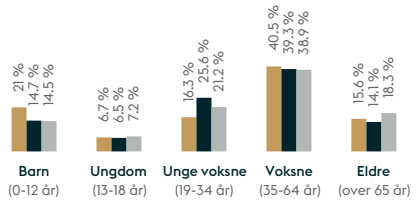
Offentlig transport

Åbyfaret Linje 292	2 min 0.2 km
Asker stasjon Totalt 6 ulike linjer	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 24.4 km
Oslo Gardermoen	59 min

Barnehager

Åby barnehage (1-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Espira Blakstad barnehage (1-5... 92 barn	17 min 1.3 km
Nedre Bleiker Barnehus (1-5 år... 72 barn	16 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åby/Vabråten	812	286
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åbyfaret ballplass	4 min
Vettre skole	8 min
EVO Asker	6 min
Actic Asker	6 min

«Barnevennlig, gode skoler og gode naboer!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 89/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0028/24

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Åbyfaret 12B, 1392 VETTRE
Gnr 60, bnr 75, snr 2 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Josef Flatlandsmo
Eivind Flatlandsmo

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
173 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
175 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
185 500,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 125 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
7 135 500,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 44 kvm
Totalt BRA: 153 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
Underetasje:
BRA-i: 109 kvm. Entre, gang, 3 soverom, bod, bad, stue, kjøkken.
Total BRA: 109 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Garasje.
BRA-e: 10 kvm. Bod.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 12.08.2026, utført av Joakim Langbråten. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold
Selger opplyser at det er ettermiddagssol på eiendommen og sol hele dagen i felleshagen over veien.

Innhold
Totalt bruksareal: 153 kvm
Internt bruksareal (BRA-I): 109 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-E): 44 kvm
Totalt TBA (Terrasse- og balkongareal): 16 kvm

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 109 kvm: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang, entré og bod.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré
Velkommen inn! Lys og praktisk entré med skyvedørsgarderobe langs den ene veggen med speildør. Her er det god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Det er fliser på gulv og malte flater på vegger og i himling. Entréen kan avstenges fra stuen med dør.

Stue
Leiligheten har god standard på innredninger, overflater og utstyr. Vegg- og takoverflater er holdt i lyse og tidsriktige farger. Store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Stuen har en utforming som gir en naturlig stue- og spisestuedel. Parkett på gulv og malte flater på vegger og i himling. Fra stuen er det utgang til en nordvest vendt veranda på ca. 16 kvm. Verandaen er er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre og glass. Det er montert utebelysning og stikkontakt. På verandaen har man ettermiddags- og kveldssolen.

Kjøkken
Klassisk og stilrent kjøkkenet med åpen og sosial løsning til spisestuen og stuen. Strai kjøkkeninnredning med hvite slette fronter fra byggeår i 2009. Benkeplate av stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps armatur fra Scanbad. Det er stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Opplegg for frittstående kjøleskap med fryser, integrert oppvaskmaskin og to stekeovner fra Miele, samt induksjonstopp fra Siemens. Vegghengt ventilator med kullfilter fra Miele. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeår plassert i hjørnet under benkeplate. Parkett på gulv og malte flater på vegger og i himling, samt montert spotter på skinne i himling. Kjøkkenet føles luftig da det kun er overskap på en side. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer, skap og høyskap, samt mye arbeidsplass på benken.

Soverom
Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og det er montert garderobeskap fra gulv til tak langs den ene veggen. Det er og plass til kommoder dersom du har behov for ytterligere oppbevaring. Det andre soverommet er perfekt til barnerom eller gjesterom. Her får du plass til dobbeltseng evt. enkeltseng kombinert med et eventuelt skrivebord til skoleeleven. Det er et garderobeskap i enden av rommet. Gulvflatene i begge soverommene er belagt med samme parkett, som i resten av leiligheten, noe som skaper en helhet. Malte flater på vegger og i himling.

Den tidligere innvendige boden er i dag bruksendret til soverom 3 med nytt rømningsvindu og godkjent som soverom. Det er sikringsskap plassert her.

Bad/vaskerom
Romslig baderom fra byggeår i 2009 med fliser på gulv med varme, flislagte vegger og malt flate i himling. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant med ettgreps armatur fra Harfa. Speil med belysning på vegg over servant. Dusjsone med innfellbare dører av glass som er plassbesparende når dusjen ikke benyttes. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett og gulvstående bidet. Badet har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel ved siden av servant. Skap på vegg over vaskemaskin, samt vegghengt høyskap ved dør. Mekanisk avtrekksvifte i himling.

Bod
Det er etablert en bod mellom bad og kjøkken på ca. 5 kvm. I tillegg er det en bod i garasje på ca. 10 kvm.

Parkering
Leiligheten disponerer dobbel garasje rett under leiligheten.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Omgjort en bod til soverom, samt utvidet rommet. Malt overflater. Her er det montert et nytt større vindu på 70cm*120cm.
- El-arbeider i forbindelse med utvidelse av soverom.

2022:
- Overløp til kjøkken og utskifting av bunnventil til servant. Bunnventilen ble levert av kunden og rørlegger måtte montere toppstykke m/avgreining under vannlåsen. Utført av Asker Rørleggerbedrift AS.

2021:
- Utbedret lekkasje på vann til utekran. Montert kuleventil med uttapping på vann til utekran. Montert manometer på reduksjonsventil. Anskaffet materiell hos grossit. Utført av Drammen Rørservice AS.

Selger opplyser ar:
- Det er lagt inn fiber for høyhastighet internett
- Bruk av stekeovnene på kjøkkenet er utbedret. Da vi overtok leiligheten kunne man ikke bruke begge ovnene samtidig, fordi sikringen slo ut.
- Ringeklokke fungerte ikke da vi tok over, dette er utbedret.
- Stikkontakt i gangen fungerte ikke da vi tok over, dette er utbedret
- Garasjedøren på garasjeporten hadde en defekt som gjorde at øverste ledd falt ned og kunne være til fare. Denne er nå utbedret.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i august 2022. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

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, ufaglært. Bod i leiligheten er utvidet av tideligere eiere. En lettvegg er flyttet. Vet ikke om det er ufaglært eller faglært innsats.

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

Ja. Espen Schreiner, elektriker og far til Hanne Schreiner som bor i Åbyfaret 12B. Omlegging av eksisterende elektrisk anlegg ifb utvidelse av bod til soverom. Flytting av bryter og stikkontakter, 3 nye stikkontakter. Skjult installasjon. Eksisterende kurs, ikke utvidelse i sikringsskap. Tid: Mars 2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Installert før vår tid. Dokumentasjon er har ikke blitt overlevert fra tideligere eiere. Laderen er type 2 lader på egen kurs i garasjen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Asker Rørleggerbedrift As
Arbeidsbeskrivelse: Serviceoppdrag - Brukte 1 time for overløp til kjøkken og 1 time for utskifting av bunnventil til servant. Bunnventilen ble levert av kunden og jeg måtte også
montere toppstykke m/avgreining under vannlåsen. Det ble satt på en regulator for vanntrykk. Tid: Ble gjort på alle fire seksjonene i bygg ingen. 2018.

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

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Da vi overtok leiligheten kunne ikke begge komfyrene vere på samtidig uten å slå ut en sikring. Dette er utbedret vha av elektriker.

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. En mus i garasjen på 4 år.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Takst 2026. Ble også gjennomført takst i 2024 og 2025.

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. Vet ikke når målingen er foretatt. Men tallene er oppgitt i salgsoppgaven fra 2022 da vi overtok boligen.

I tillegg opplyser selger om følgende:

- Sprekk i flis i entréen, denne har blitt oversett. Sprekken fulgte boligen da vi tok over i 2022.

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

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

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong. Fasade er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass. Leilighet med dobbel garasje, elbil-lader og bod i garasjen.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs. en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgraf fra TG0-TG3, hvor TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 0
TG-1: 11
TG-2: 12
TG-3: 0
TG-IU: 3

Følgende er kommentert med TG2:

Forstøtningsmur - Skjevheter.

Fuktsikring og drenering - Tetningslist/topplist mellom grunnmur og grunnmursplast er manglende.

Grunnmur og fundament - Skade på overflate på flis til grunnmur.

Balkong stue - Manglende vedlikehold av rekkverk. skjevheter på rekkverk.

Vinduer og dører - Oppsprekt innvendig kram til vinduer i soverom 1 og 2. Entredør/vinduer i soverom 1/2 tar i

karm/terskel.

Yttervegg og fasade - Værslitt overflate samt algevekster. Manglende musetetting i nedkant av kledningen.

Kjøkken
- Overflater og innredning - Fuktskade på skapfronter ved oppvaskkum samt bruksmerker.
- Trekk - Omluftsvifte uten avtrekk til det fri (kullfiltervifte).

Bad
- Overflate gulv - Riss/sprekker i flisfuger. Bom (hulrom) under flis. Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
- Membran, tettesjikt og sluk - Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås. Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
- Sanitærutstyr - fuktskade/svellinger i baderomsinnredning. - sprekt speil på vegg over servantinnredning.
- Dokumentasjon - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Følgende er kommentert med TG-IU:

- Takkonstruksjon og loft - Bygningsdelen er ikke vurdert da denne delen av boligen benyttes av en annen seksjonseier. Besiktigelse/vurdering av takkonstruksjon og loft anbefales når forholdene ligger til rette for det. Ytterligere info gjøres ved å kontakte styret.

- Oljetank - Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

- Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling). - Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone.

Til informasjon:

- Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Kjøleskap
- Oppvaskemaskin
- Stekovner
- Komfyr
- Alle skap
- Avtrekk

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Taklampe på alle soverom
- Vaskemaskin på badet
- Frys i boden

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

Adgang til utleie
Leiligheten kan leies ut såfremt leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp ved bruk av elektrisitet. Det er gulvvarme på badet.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk er av selger opplyst å utgjøre ca. 20 000 kWh i året. Dette inkluderer elbillading som blir mye brukt. Energiforbruket vil variere fra husstand til

husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 102,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Fellesutgifter (200,-)
- Bygningsforsikring (902,-)

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 19 645,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:
Avløp/vann: kr. 13 390,-
Renovasjon: 6 255,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk:
Forsikring: If, avtale nr. 20625330 som del av felleskostnader.
Fiber gjennom Nextgentel: Kr. 968,- per mnd.
Strøm: Se punktet "Energiforbruk"

Faste løpende kostnader som forsikring, strøm, tv abonnement, Internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, økt hastighet på bredbånd etc.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Nextgentel med fiberløsning.

Sameiet

Om sameiet
Eiendommen er seksjonert, og leiligheten er tilknyttet Åbyfaret 12 sameie, med sameiebrøk 106/590.
Sameiet består av 4 leiligheter.
Vi har ikke mottatt opplysninger om at sameiet har lån.
Løpende felleskostnader fordeles ved behov iht. eierbrøk.
Dugnad, samt gressklipping og snømåking må påregnes.
Dyrehold er tillatt.

Sameiet har ikke forretningsfører. En person i sameiet fører regnskap for sameiets felles forpliktelser. Sameiet skal ha et styre iht. vedtektene, men selger informerer om at dette ikke har vært nødvendig i praksis siden det er så få leiligheter (4 stk). Dersom det mottas felles regninger til sameiet vil kostnader bli fordelt etter nærmere regler angitt av sameiet, vanligvis etter sameiebrøk.

Vi gjør videre oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet, her teller også eierskap via. firma, nærstående og familie. Kjøper har risikoen for at overskjøting på denne bakgrunn kan nektes av Statens Kartverk. I så fall vil kjøper uansett være forpliktet til å gjennomføre handelen, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 286 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet på ca. 1 286 kvm. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Fellestomten er opparbeidet med blant annet steinlagt område, skrånet naturtomt, trær og diverse beplantning.

Fra stue og kjøkken er det utgang til en nordvest-vendt veranda på ca. 16 kvm. Verandaen er er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre og glass. Det er montert utebelysning og stikkontakt. På verandaen har man ettermiddags- og kveldssolen.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger fint til med nærhet til flotte turområder og badeplasser. Det er gangavstand til fjorden, skoler, barnehager og dagligvare.

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Vettre som ligger innen gangavstand fra boligen. Bare 4-5 min kjøring fra boligen ligger Asker sentrum. Her er et mangfold av servicetilbud: lege og tannlege, apotek, vinmonopol, bank m.m. Asker sentrum kan også tilby rike shoppingmuligheter både inne på Trekanten senteret med sine 70 butikker og i gågatene, samt spennende kafeer og restauranter. Bibliotek og kino finnes inne på

kulturhuset, her arrangeres også flere konserter og forestillinger. Ved starten av Konglungveien er nærsenteret, Vettre Torg, med Kiwi matbutikk, café, lege, apotek, veterinær m.m.

Nærområdet har et mangfold av fritidstilbud både for barn og voksne. For de sportsinteresserte kan Risenga idrettspark tilby utvendig og innvendig tennisbane, basketball, fotball, håndball, ishockey, turn, friidrett, vannaktiviteter i Risenga badehall, m.m. I tillegg til dette har Asker også et bredt tilbud for deg som setter pris på naturen og aktiviteter ute i naturen, både langs kysten og oppe i høyden. I Asker har vi et bredt tilbud av tur- og skiløyper. Her på Vettre har du også fjorden like ved. Det er et rikt båtliv om sommeren og et mangfold av badeplasser å velge mellom. Populært er Kyststien som blant annet tar deg ut til idylliske Konglungen. Like ved boligen ligger Aaby gård som hvert år åpner åkeren for selvplukk av gode norske jordbær.

Kråka Pub ligger også i gangavstand fra leiligheten. Kråka er åpen for publikum hver fredag fra kl. 16.00- kl. 24.00. Puben har 22 forskjellige øltyper på fat, så her er det gode muligheter for å finne noe man liker. Ønsker du å spille, har de bl.a. shuffleboard og dartskiver. Fra tid til annen inviteres det til konserter eller andre arrangementer. Et hyggelig bidrag til kulturlivet på Vettre.

Bare noen minutters gange fra boligen går det ekspressbuss inn til Oslo på kun 30 minutter. Fra Vollen går det båt inn til Aker brygge om morgen og ettermiddag som brukes flittig av beboere i området som jobber i Oslo, her gjelder også ordinært ruter månedskort. Asker sentrum er et knutepunkt for kollektivtransport, herfra går det tog hvert 10. minutt og en rekke busser til de fleste steder, både i Asker, Sandvika og Drammen.

Kort prat med selger.
Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
Boligen: Stor og god plass i alle rom, stor bod inne i leiligheten, svalt og deilig inne om sommeren, stort og åpent kjøkken med mye benkeplass og kjøkkenøy. To stekeovner og mye plass til oppbevaring i kjøkkenskap og skuffer. Dobbel garasje med elbillader og stor bodplass i garasjen. Romslig balkong med ettermiddagssol. Lite støy fra naboer.
Området: Nærhet til vakre badeplasser og lang kyststi i nærhet til boligen. Gangavstand til Vettre hvor en finner matbutikk, apotek, frisør, veterinær og blomsterbutikk/kafe. Svært lite fellesoppgaver som igjen er fordelt på 4 leiligheter som gir liten arbeidsbelastning per leilighet. Stor og herlig felleshage bestående av stor gressplen hvor det er tilrettelagt med flere benker og en bålpanne, bare 30-40 meter unna. Her drikker vi ofte morgenkaffe og nyter en lesestund. Vedlikehold av hagen gjøres av Vettre vel. Gode og sosiale naboer og et trygt område. Det er under 5 minutters gange til bussholdeplassen, og enkelt å komme seg til Oslo og Sandvika og Asker.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
Ned til Blakstadbukta langs Askerelva. Å følge turstien opp langs Askerelva til Bondi. Skogsterreng i umiddelbar nærhet. En lengre tur er opp langs Askerelva til Bondi, så videre til opp til Vardåstoppen. Der får man utsikt over Asker, Oslo, og Oslofjorden! Jogge ut på Konglungen langs kyststien på nordsiden av Konglungen og trene i tufteparken. Sykle til koieodden og bade med nydelig utsikt over Oslofjorden. Løpe/gå langs kyststien fra Holmen til Slemmestad. Sykle på gode gang- og sykkelveier ut til Nærsnes.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
Naboene i sameiet er 3 par i 50-års-alderen med utflyttede unger. Svært hyggelige og imøtekommende folk, alle hjelper hverandre og trives med å bo i Åbyfaret 12. Ellers i nabolaget bor det mye barnefamilier.

Litt om nærmiljøet og området generelt.
Under 5 min å gå til nærmeste bussholdeplass. Fantastiske turmuligheter langs kyststien i umiddelbar nærhet. Kort vei til Kiwi Vettre, 10 minutter rolig gange og 1,5 km til Bunnpris på Blakstad med søndagsåpent og post i butikk. Kort vei, 10 min rolig gang, til apotek, frisøk, veterinær, blomsterbutikk/kafe. 300 meter til Åby barnehage. 500 meter til Vettre barneskole, hvor det er undergang under hovedveien slik at man ikke trenger å krysse den. 1,7 km til Risenga ungdomsskole. Ca. 30 min å gå til Asker sentrum. 1,2 km til Frisk Arena med fotballbane. 1,5 km til Varner arena. 1,7 km til Rinsenga bad, fotballbaner, lekeplasser og sandvolleyballbaner og tuftepark.

Skoler og barnehager
Åby barnehage
Espira Blakstad barnehage
Nedre Bleiker barnehus

Vettre barneskole
Risenga ungdomsskole
Asker Montessori skole
Bleiker Videregående skole
Asker Videregående skole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.10.2009.

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.

Byggetegninger
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 20.02.2009.

Det foreligger tillatelse uten ansvarsrett for bruksendring av bod til soverom, datert 09.04.2026. Det fremgår av kommunens vedtak at tiltaket ikke kan tas i bruk før ferdigattest er gitt. Selger skaffer ferdigattest for bruksendringen før overtakelse.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplan datert 13.06.2023 er avsatt til: Nåværende Boligbebyggelse, Bevaring naturmiljø og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen ligger innenfor boligområder angitt som, spesielle boligområder (SB), iht. kommuneplan for Asker kommune 2023-2035.

Kommuneplanen kan fås ved forespørsel til megler. Resten av kommunale opplysninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

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

Dagboknr 2180, tinglyst 03.02.1981, type heftelse: Skjønn. Ekspropr. vedr Åbyfaret. Overført fra gnr 60, bnr 75. Gjelder denne registerenheten med flere - Kartverket opplyser om at dokumentet ikke finnes hos dem, men kan finnes i et annet offentlig arkiv.

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

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

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

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
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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 52 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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. 3 500,-

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 17. august 2026

Ansvarlig megler
Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93040668

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

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

Åbyfaret 12B
1392 VETTRE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Flermannsbolig (leilighet)
Byggeår:	2009
BRA:	153 m^2
BRA-i:	109 m^2
Rapportdato:	12.8.2026 (Gyldig til 12.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	12	0	3

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur	- skjevheter.
Fuktsikring og drenering	- tetningslist/topplist mellom grunnmur og grunnmursplast er manglende.
Grunnmur og fundament	- skade på overflate på flis til grunnmur.
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue	-manglende vedlikehold av rekkverk. - skjevheter på rekkverk.
Vinduer og dører	- oppsprekt innvendig kram til vinduer i soverom 1 og 2. - entredør/vinduer i soverom 1/2 tar i karm/terskel.
Yttervegg og fasade	- værslitt overflate samt algevekster. - manglende musetetting i nedkant av kledningen.
Kjøkken - Overflater og innredning	- fuktskade på skapfronter ved oppvaskkum samt bruksmerker.
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri (kullfiltervifte).
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- riss/sprekker i flisfuger - bom (hulrom) under flis - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. - synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås. - basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning. - sprekt speil på vegg over servantinnredning.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Bygningsdelen er ikke vurdert da denne delen av boligen benyttes av en annen seksjonseier. Besiktigelse/vurdering av takkonstruksjon og loft

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	anbefales når forholdene ligger til rette for det. Ytterligere info gjøres ved å kontakte styret.
Oljetank	Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.8.2026	**12.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Josef Flatlandsmo, Eivind Flatlandsmo.** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for bolig da grensesnittet mellom vurdering av leilighet og bolig ved et sameie/ borettslag er ved 5 boenheter eller mindre. Dette innebærer at det da er vurdert bygningsdeler for bolig og ikke for leilighet. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Åbyfaret 12B, 1392 Vettre**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**60**	Bruksnr:	**75**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**U0101**		
Byggeår:	**2009** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Flermannsbolig (leilighet)**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets underetasje 1. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong. Fasade er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer/skyvedør med 2-lags glass. Vinduer med 3-lags glass.
Entredør har brannklassifisering B30. Leilighet med dobbel garasje, elbil-lader og bod i garasjen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Omgjort en bod til soverom, samt utvidet rommet. Malt overflater. Det foreligger bilder.	Nei
2026	El-arbeider i forbindelse med utvidelse av soverom.	Ja
2022	Overløp til kjøkken og utskifting av bunnventil til servant. Bunnventilen ble levert av kunden og rørlegger måtte montere toppstykke m/avgreining under vannlåsen. Utført av Asker Rørleggerbedrift AS.	Ja

2021	Utbedret lekkasje på vann til utekran. Montert kuleventil med uttapping på vann til utekran. Montert manometer på reduksjonsventil. Anskaffet materiell hos grossit. Utført av Drammen Rørservice AS.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U1. etasje	**109**	**109** Romfordeling: Entre, gang, 3 soverom, bod, bad, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**16**
Garasje + bod	**44**	**0**	**44** Romfordeling: Garasje + bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**153**	**109**	**44**	**0**	**16**

Kommentar til arealberegning

Bod i garasje på ca. 10m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde er målt til ca 2,26m.
Garasje på ca. 34m² (medtatt som BRA-e. Takhøyde er målt til ca 2,26m.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet. Kopi av tegninger er vedlagt bakerst i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-2

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skjevheter

Oppsummering — **TG-2**

Skjevheter i støttemuren kan indikere setninger eller bevegelse i konstruksjonen. Dette kan over tid medføre redusert stabilitet og fare for ytterligere deformasjon eller i verste fall utrasing.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Tiltak kan ikke utelukkes.

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Manglende tetningslist/topplist mellom grunnmur og grunnmursplast medfører økt risiko for vanninntrenging og redusert beskyttelse mot fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

6.3 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skade på overflate

Oppsummering	TG-2
Sprekker i flis på grunnmuren kan medføre svekkelse av konstruksjonen og risiko for videre deformasjoner og skadeutvikling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.	

6.4 Terrengforhold TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Bygningsdelen fungerer som tiltenkt.	

6.5 Rom under terreng TG-1

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Omgjort en bod til et soverom i 2026.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**
Hulltaking er ikke foretatt grunnet:	
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot terreng er av tegl/betong samt yttervegger og resterende yttervegger er mot felles areal.	
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**
Angi måleresultater av fuktmåling	
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på yttervegger som er synlige. Undersøkelsen viser normale verdier på nedre del av yttervegger.	

Oppsummering	TG-1
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot terreng er av tegl/betong samt yttervegger og resterende yttervegger er mot felles areal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i overgang gulv/vegg. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger/vegger, ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue — TG-2

Type	**Balkong**
Det er etablert en balkong/terrasse på taket til garasjen på ca 17m² med adkomst fra stue.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Banemembran**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**
Terrassebord er ikke demontert, og underliggende tekking er ikke kontrollert for avrenning.	
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Terrassebord er ikke demontert, og underliggende tekking er ikke kontrollert.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling/vask anbefales.
Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.

6.7 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse	
Vinduer/skyvedør med 2-lags glass. Vinduer med 3-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entredør har brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vindu i soverom 3 er fra 2026. Resterende vinduer, innerdører og balkongdør er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Oppsprekt innvendig kram til vinduer i soverom 1 og 2.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Utvending belisting til vindu i soverom 3 ligger noe høyere enn det som er normalt fra vannbrett.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Oppstrekte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.
Registrert subbing/tar i karm indikerer at dør-/vinduskonstruksjonen ikke er optimalt justert eller at det har oppstått mindre bevegelser i bygningsdelen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og nedsatt funksjonalitet over tid dersom forholdet forverres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger anbefales.
Justering/smøring anbefales.

6.8 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitt overflate samt algevekster.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering **TG-2**

Manglende vedlikehold vil føre til økt slitasje, oppfukting og videre nedbrytning av fasadematerialer og konstruksjoner.
Manglende musetetting gir økt risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling anbefales.
Musetettingen bør utbedres.

6.9 Renner og nedløp — TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det registreres algevekst på renner og nedløp. Vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet. Mindre deformasjoner ble også registert.

Oppsummering — **TG-1**

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Bygningsdelen er ikke vurdert da denne delen av boligen benyttes av en annen seksjonseier. Besiktigelse/vurdering av takkonstruksjon og loft anbefales når forholdene ligger til rette for det. Ytterligere info gjøres ved å kontakte styret.

6.11 Taktekking — TG-1

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Betongstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/balkong. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Ved visuell inspeksjon fra bakkenivå/balkong ble kun deler av takkonstruksjonen inspisert. Hvor inspeksjonen ble utført ble det ikke registret avvik utenom det som er normalt.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter

Oppsummering — TG-1

Det ble registret knrik, fargeforskjeller og bruksmerker på gulv.

6.13 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra byggeår og type Strai.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Innredning med glatte fronter. Benkeplate med ukjent materiale. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Scanbad. Stikk på vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og benkebereder. Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Opplegg for frittstående kjøl/fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Ja

Observerte avvik:
- Fuktskade på skapfronter ved oppvaskkum samt bruksmerker.

Oppsummering overflater og innredning — TG-2

Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innredning fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	TG-2
Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet. Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Bruksendring fra bod til soverom. Datert: 09.04.2026.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Takhøyder: Gang: 2,43-2,22m Bad: 2,23m Kontor: 2,42m Stue: 2,43m	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Røykvarsel er plassert i gang.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Brannslukningsapparat er fra 2017.	
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.15 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Avløpsrør fra byggeår.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrør funger som tiltenkt.

6.16 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Vannrør fra byggeår.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert i skap i entre.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekran er plassert i fordelerskap.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Vannrør fungerer som tiltenkt.

6.17 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i soverom 3.

Beskrivelse

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg:
2026:Omlegging av eksisterende elektrisk anlegg ifb utvidelse av bod til soverom. Flytting av bryter og stikkontakter, 3 nye stikkontakter. Skjult installasjon. Eksisterende kurs, ikke utvidelse i sikringsskap. Datert: 16.08.2026, utført av Espen Schreiner.
El-anlegg fra byggeår datert 01.10.2021. Utført av Elektroforum AS.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**

Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling på varmtvannsbereder etter dagens krav.

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Uten el-tilkobling på varmtvannsbereder kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt, på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav.

6.18 Oljetank — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	**TG-IU**

Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

6.19 Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk — TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med ukjent understøttelse**
Årstall	**Ukjent alder da stempel ikke var synlig.**
Størrelse	**Ca 120 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

Varmtvannsbereder fungerer som tiltenkt.

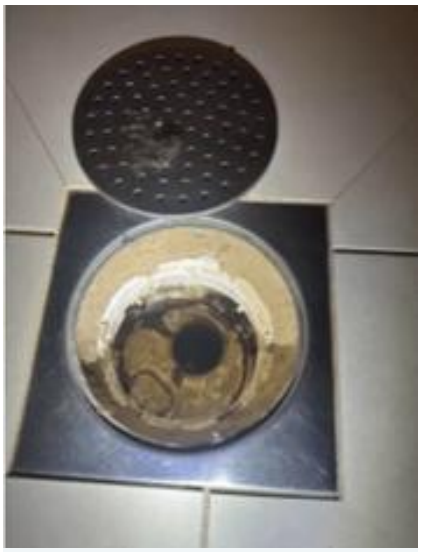
6.20 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering	**TG-1**

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.
Mekanisk ventilasjon er normalt/forventet for å nå krav til luftutskiftning ved byggeår, men at luftmengder ikke er målt/vurdert.

6.21 Våtrom: Bad — TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Badet er fra byggeår iht. opplysninger i fra eier.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom (hulrom) under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-2**

Riss og sprekker i fuger, eventuelt i kombinasjon med bom bak flis, gir vann mulighet til å trenge ned bak flisene. Over tid kan dette belaste tettesjiktet og gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen.

Misfarging av silikonfuge kan være et tegn på fuktpåvirkning, smussansamling eller mikrobiell vekst. Forholdet kan medføre redusert hygienisk og estetisk kvalitet, og det bør vurderes rengjøring eller utskifting av fugemassen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Misfarget silikonfuge i overgang gulv anbefales å utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Annet**
Type membran kan i fastslås ved sluk.	

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

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

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

Observerte avvik:
- Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.

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

Observerte avvik:
- Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

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

Eldre membran, tettsjikt med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.

Feil fall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, skader på materialer og redusert brukskvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**
Servantskap med glatte fronter. Veggskap i samme utførelse som servantskap. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Harfa. Speil på vegg med lys. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvstående wc. Bide.	

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
- Sprekt speil på vegg over servantinnredning.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Servantskap/speil fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Hulltaking er foretatt fra bod mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 43,6%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Skorstein over tak
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

U1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Josef Flatlandsmo	9578-5993-4-2753241	2026-08-17 13:37:18
Eivind Flatlandsmo	9578-5993-4-2691657	2026-08-17 13:34:37

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
17. aug. 2026

Oppdragsnummer
33-0028/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åbyfaret 12B, 1392 VETTRE

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Josef Flatlandsmo, Eivind Flatlandsmo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2022

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: SP512897.11.4
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Bod i leiligheten er utvidet av tideligere eiere. En lettvegg er flyttet. Vet ikke om det er ufaglært eller faglært innsats.

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

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: Navn: Espen Schreiner, elektriker og far til Hanne Schreiner som bor i Åbyfaret 12B. Arbeid: Omlegging av eksisterende elektrisk anlegg ifb utvidelse av bod til soverom. Flytting av bryter og stikkontakter, 3 nye stikkontakter. Skjult installasjon. Eksisterende kurs, ikke utvidelse i sikringsskap. Tid: Mars 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert før vår tid. Dokumentasjon er har ikke blitt overlevert fra tideligere eiere. Laderen er type 2 lader på egen kurs i garasjen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Navn: Asker Rørleggerbedrift As Arbeidsbeskrivelse: Serviceoppdrag - Brukte 1 time for overløp til kjøkken og 1 time for utskifting av bunnventil til servant. Bunnventilen ble levert av kunden og jeg måtte også montere toppstykke m/avgreining under vannlåsen. Det ble satt på en regulator for vanntrykk. Tid: Ble gjort på alle fire seksjonene i bygg ingen. 2018

---

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke pipe/ildsted

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Da vi overtok leiligheten kunne ikke begge komfyrene vere på samtidig uten å slå ut en sikring. Dette er utbedret vha av elektriker.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: En mus i garasjen på 4 år.

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: Takst 2026. Ble også gjennomført takst i 2024 og 2025.

---

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? Vet ikke når målingen er foretatt. Men tallene er oppgitt i salgsoppgaven fra 2022 da vi overtok boligen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 33-0028/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eivind Flatlandsmo	**2026-08-17**	**Josef Flatlandsmo**	**2026-08-17**

Identifikasjon

Eivind Flatlandsmo

Identifikasjon

Josef Flatlandsmo

Signicat

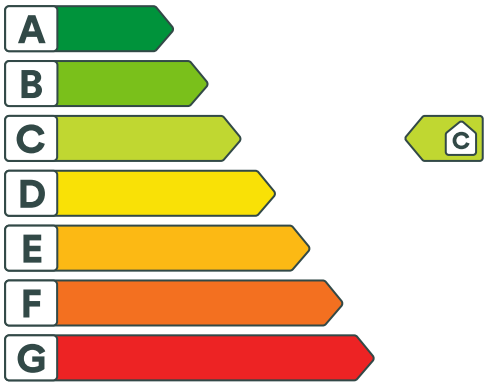
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Åbyfaret 12B, 1392 VETTRE	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329084**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300079830**
Gårdsnummer **60**	Bruksnummer **75**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **2009**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk 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
147,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
159,79 kWh/m²	**17 417 kWh**

Utskriftsdato: 04.03.2024

Oversiktskart for eiendom 3203 - 60/75//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 60, Bruksnr 75, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Åbyfaret 12 B, gatenr 1321	**Grunnkrets:**	1106	Åby
(fra bruksenhet)	1392 Vettre	**Valgkrets:**	4	Risenga
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070301	Østenstad
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	15.10.2009	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	106/590
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 286,2 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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/60/75	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/60/75/0/1	0,0
			Mottaker	3203/60/75/0/2	0,0
			Mottaker	3203/60/75/0/3	0,0
			Mottaker	3203/60/75/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/60/75	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/60/75/0/1	0,0
			Mottaker	3203/60/75/0/2	0,0
			Mottaker	3203/60/75/0/3	0,0
			Mottaker	3203/60/75/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	15.10.2009	Avgiver	3203/60/75	0,0
	Matrikkelført:	15.10.2009	Mottaker	3203/60/75/0/1	0,0
			Mottaker	3203/60/75/0/2	0,0
			Mottaker	3203/60/75/0/3	0,0
			Mottaker	3203/60/75/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åbyfaret 12 B	Bolig	106,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.10.2005
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	589,0	Igangset.till.:	01.12.2008
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	30.10.2009
Oppvarming:		BRA totalt:	589,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300079830			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		212,0		212,0				
H01	2		218,0		218,0				
H02			159,0		159,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



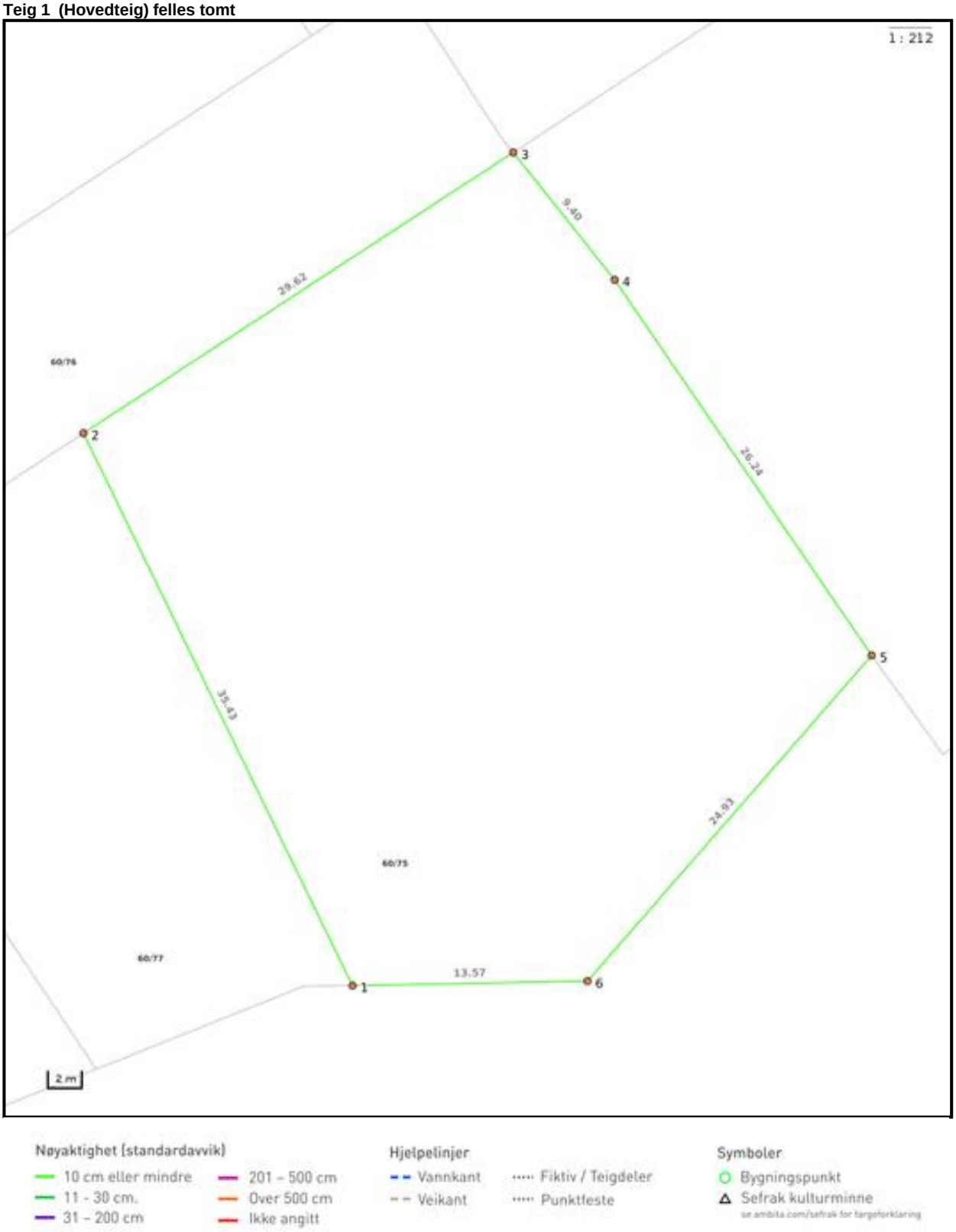
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 286,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 537,41	581 975,43	35,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 567,72	581 957,09	29,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 586,09	581 980,32	9,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 579,30	581 986,82	26,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 559,08	582 003,55	24,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 538,89	581 988,92	13,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Asker kommune

RF Prosjekt as
Bleikerveien 8

1387 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	VSULJIC S05/2680	L42 -GBNR60/75 L39867/09	30.10.2009

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S05/2680.

GBNR 60/75 FERDIG ATTEST - NYBYGG 4 LEILIGHETER ÅBYFARET 12 TILTAKSHAVER: GUNNARÅSEN AS

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt 23.10.2009.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir plan- og bygningssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34.
Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Anne K. Westerheim
Anne Katrine Westerheim
Fagansvarlig byggesak

Vildana Suljić
Vildana Suljić
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Gunnaråsen AS, Bleikerveien 8, 1387 ASKER

PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 76 80 88
E-post
plan.bygning.@asker.kommune.no

Bankgiro
6003 06 79000
Org.nr.
944 382 038 mva


1
2
3
4
5
6
D
C
B
A
PLAN U. ETASJE
A.U.0719-100

FLATLANDSMO EIVIND
Åbyfaret 12B
1392 VETTRE

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
FLATLANDSMO EIVIND	2026/533-5	60/75/0/2	09.04.2026

Delegasjonssak 873/26

60/75/0/2 Åbyfaret 12B – Tillatelse uten ansvarsrett – Bruksendring fra bod til soverom

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 18.02.2026, og supplerende dokumentasjon, mottatt 23.03.2026. Søknaden var komplett til behandling 23.03.2026.

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Før det kan gis ytterligere tillatelser på eiendommen skal eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Følgende skal sendes inn før ferdigattest kan gis:

- Eventuelle utestående gebyrer skal være betalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Vi ber også om at skjemaet "boligspesifikasjon i matrikkelen" fylles ut og legges ved søknad om ferdigattest.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og denne tillatelsen.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag
Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om følgende tiltak:

- Bruksendring av ett rom fra tilleggsdel til hoveddel, se gebyrforskriften § 2.5.1.b.

Arealgrunnlag
Arealgrunnlaget for eiendommen endres ikke.

Nytt soverom har BRA 6,27m². Opprinnelig bod hadde BRA på 4,34m². (Litt av kommunikasjonsarealet til «allrom» inngår også i nytt soverom).

Nabovarsel og merknader
Tiltaket kan unntas krav til nabovarsling, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 annet ledd.

Samtykker og andre tillatelser
Det er sendt inn signert samtykke til tiltaket fra samtlige av eierne i sameiet.

Kommunedirektørens vurdering
Det søkes om å bruksendre en bod til soverom.

For å oppfylle kravene til rømningsvei skal eksisterende vindu skiftes ut. Nytt vindu vil oppfylle rømningskravene og det er oppgitt at vindu vil ha en bredde på om lag 60-70cm og en høyde på om lag 90-100 cm. Vinduet vender inn mot trappeoppgang og blir i liten grad synlig fra adkomstvei.

Kommunen forutsetter at krav til dagslys er ivaretatt, jf. TEK 17 § 13-7

Naturmangfold
Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk
Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2026/533 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Marianne V Estevenin
avdelingsleder byggesak

Marianne Birkeland Sandved
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

1 situasjonsplan
2 Fasade (1)
3 Tegning ny plan
4 Snitt
5 Snitt1
6 Fasade
7 Åbyfaret 12B - Samtykke til fasadeendring ifb bruksendring fra bod til soverom

Til
FLATLANDSMO EIVIND

4

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

Gebyrpost	Kr
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
2026-02050102 (§ 2.5.1. b.) - Bruksendring tillegsdel til hoveddel el. omvendt, 1 rom < 15 m2 innenfor én bruksenhet	3420,00
SUM	**5990,00**

Utskriftsdato: 04.03.2024

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	75	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Åbyfaret 12B, 1392 VETTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	4 437,40 kr
Vann	3 888,60 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 04.03.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	75	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Åbyfaret 12B, 1392 VETTRE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 298 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 1 286 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Null vekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 286 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

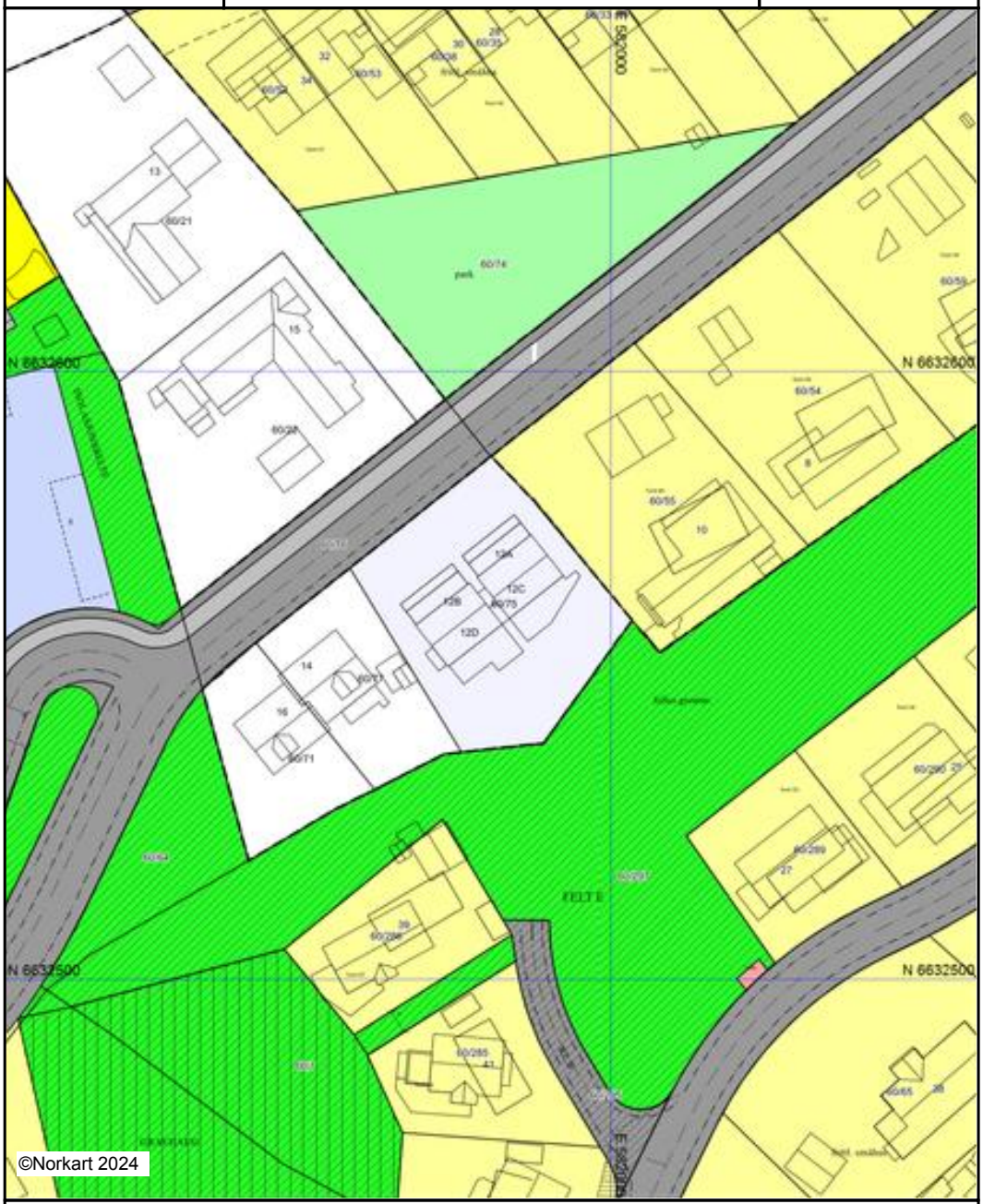
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 60/75/0/2
Adresse: Åbyfaret 12B
Dato: 05.03.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Asker kommune

Ledningskart

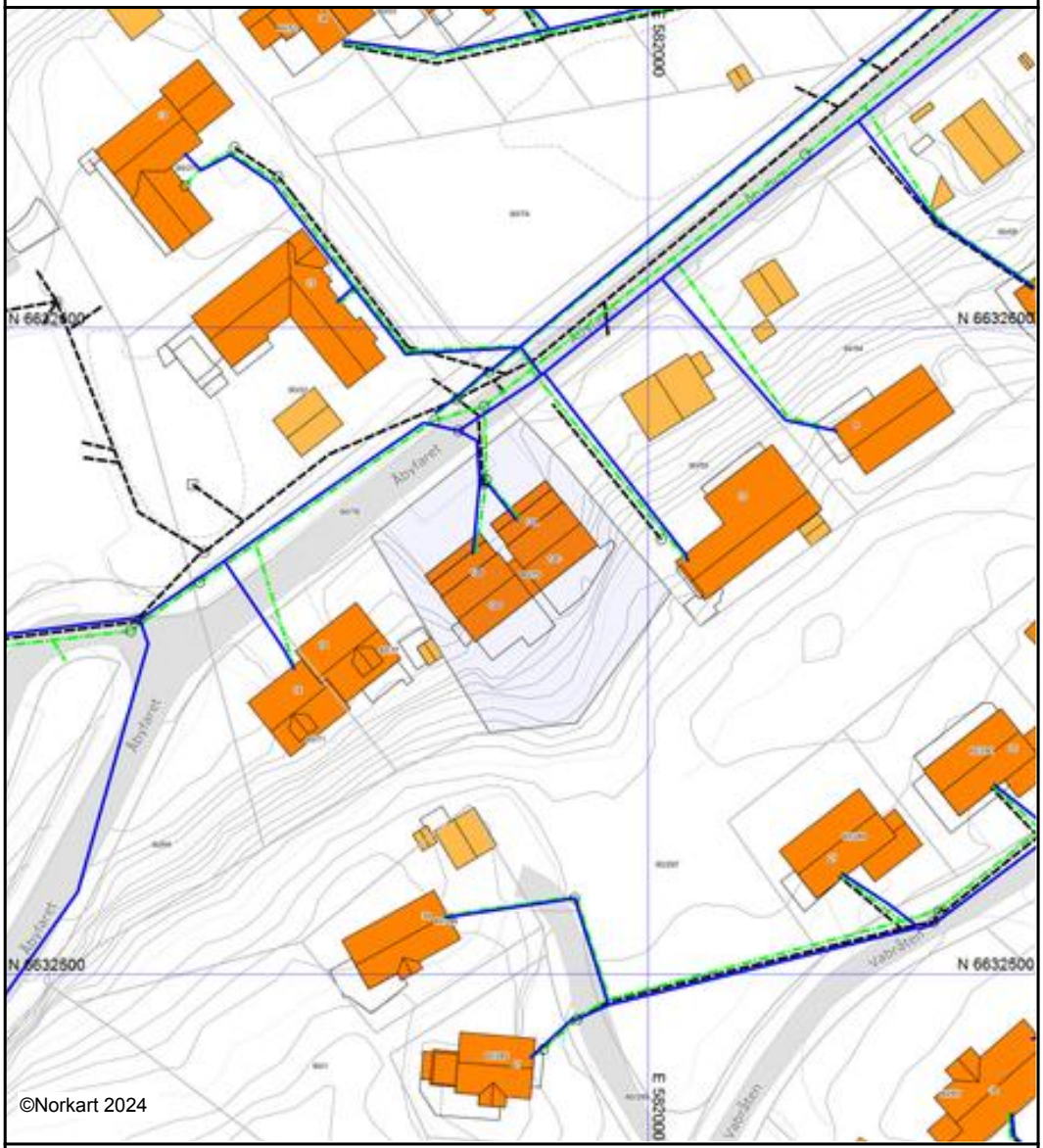
Eiendom: 60/75/0/2
Adresse: Åbyfaret 12B
Dato: 05.03.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

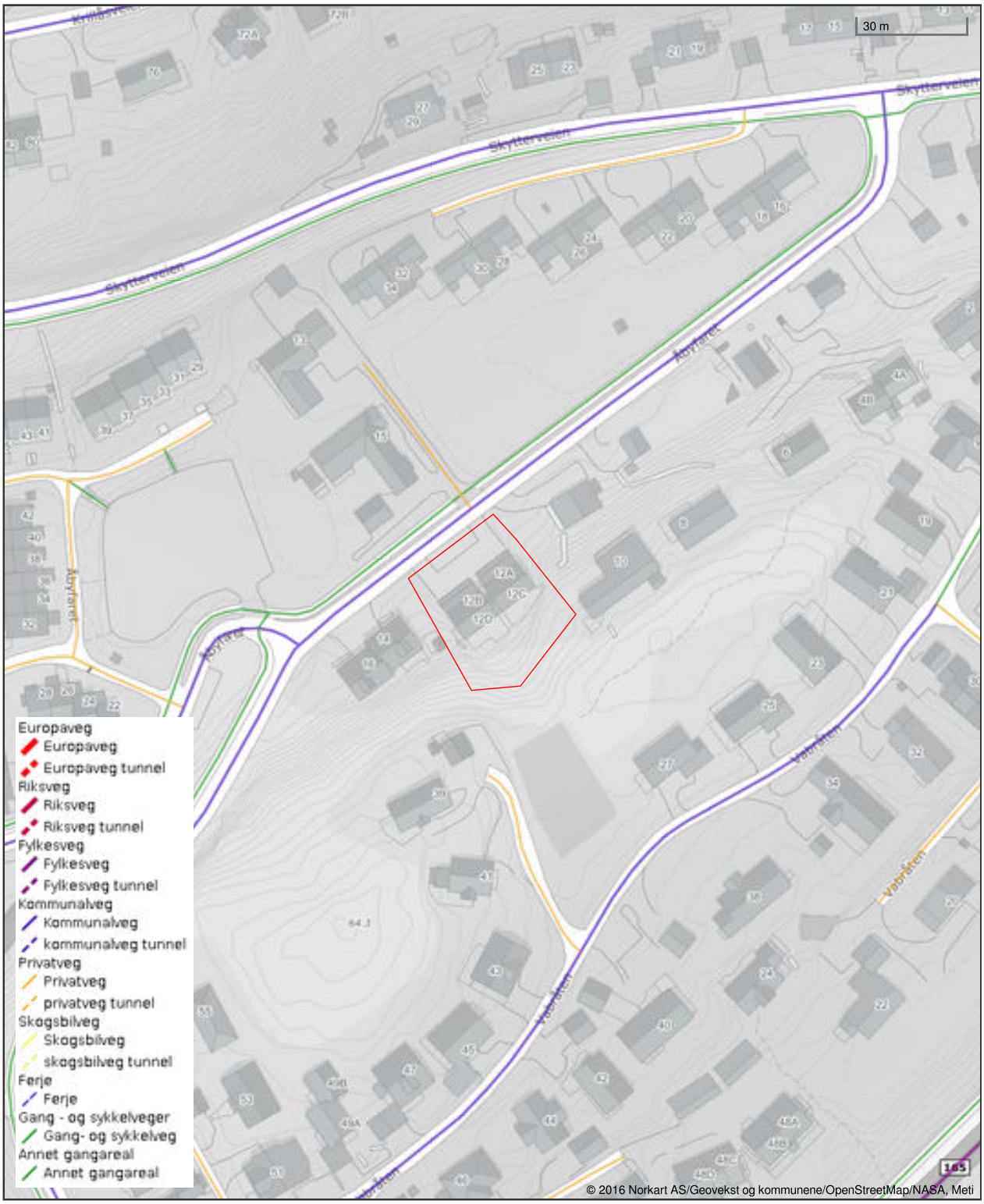
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 04.03.2024

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 60/75//



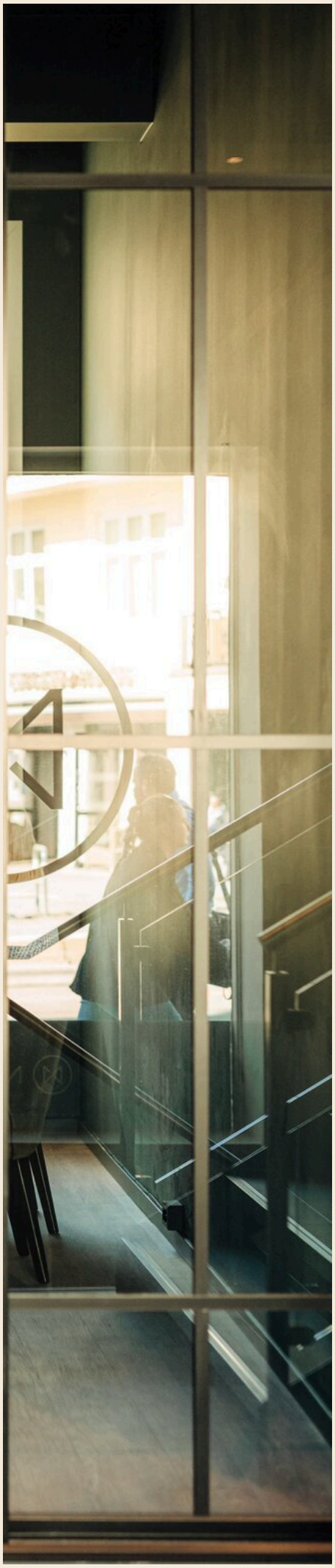
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

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: 33-0028/24

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åbyfaret 12B 1392 VETTRE
Matrikkel: Gnr 60, bnr 75, snr 2 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Thea Johanne Holthe
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Asker
t.holthe@nordvikbolig.no
466 58 670

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