

Øvre Frydendal 108



Velkommen til

Øvre Frydendal 108



Salgsoppgaven produsert 30. mai 2025

Frydendal / Asker

Attraktivt rekkehus med gangavstand til Asker sentrum. Flotte uteplasser, 3 soverom og garasje. Solrikt og barnevennlig.

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	10 004,-
Omkostninger	183 050,-
Totalpris	6 693 054,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 322,-
BRA-i	99 kvm
Totalt BRA	118 kvm
Soverom	3

Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1984

Megler	Hege Jøldal
Telefon	976 78 363
E-post	h.joldal@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Øvre Frydendal 108, presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde med gangavstand til Asker sentrum. Her bor du i et barnevennlig nabolag med hyggelige tradisjoner som 17. mai-feiring og julegrantenning. Nærområdet byr på fine skogsstier, lekeplasser, skiløyper, bademulighet ved Semsvannet og mye mer. Det er kort vei til bussholdeplass og barnehage.

Høydepunkter:

- 3 soverom på samme plan
- To flotte uteplasser, en på hver side av huset
- Skjermet beliggenhet uten innsyn på stuesiden
- Pent bad med badekar og dusj, samt separat toalettrom
- Meget barnevennlig nabolag
- Plassprioritet i Frydendal barnehage
- Jansløkka og Solvang skolekrets
- Nær marka
- Disponerer garasjeplass med ladestasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	99 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	118 kvm
TBA:	51 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 50 kvm: Entré/gang, stue, kjøkken og toalettrom.
2. etasje 49 kvm: Gang, bad, vaskerom og tre soverom.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
1. etasje 5 kvm: Utebod på ca 4,8 kvm.
1. etasje 14 kvm: Garasje på ca 14 kvm.

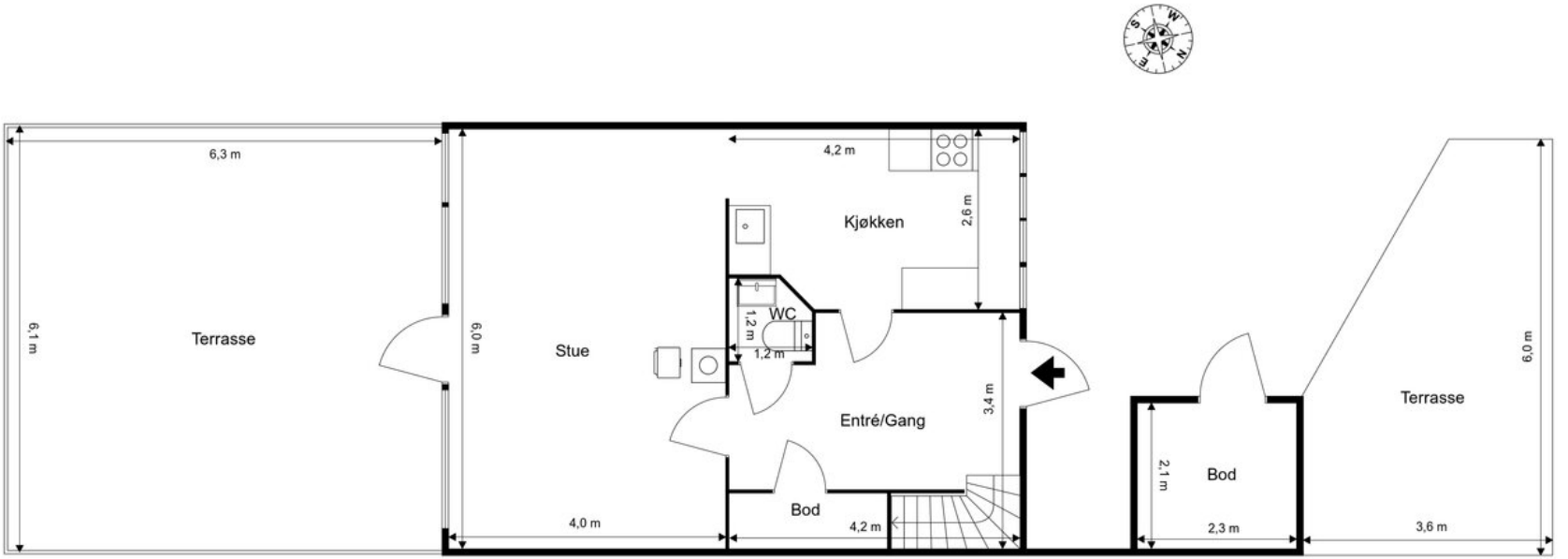
Terrasse- og balkongareal (TBA):
1. etasje 13 kvm: Nordvest-vendt terrasse ved inngangspartiet.
1. etasje 38 kvm: Sydøst-vendt terrasse ved stuen.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 30.05.2025, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Vaskerommet i 2. etasje er byggemeldt som kott og er ikke bruksendret til bruk som vaskerom. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

BOLIGTAKSTMANNEN

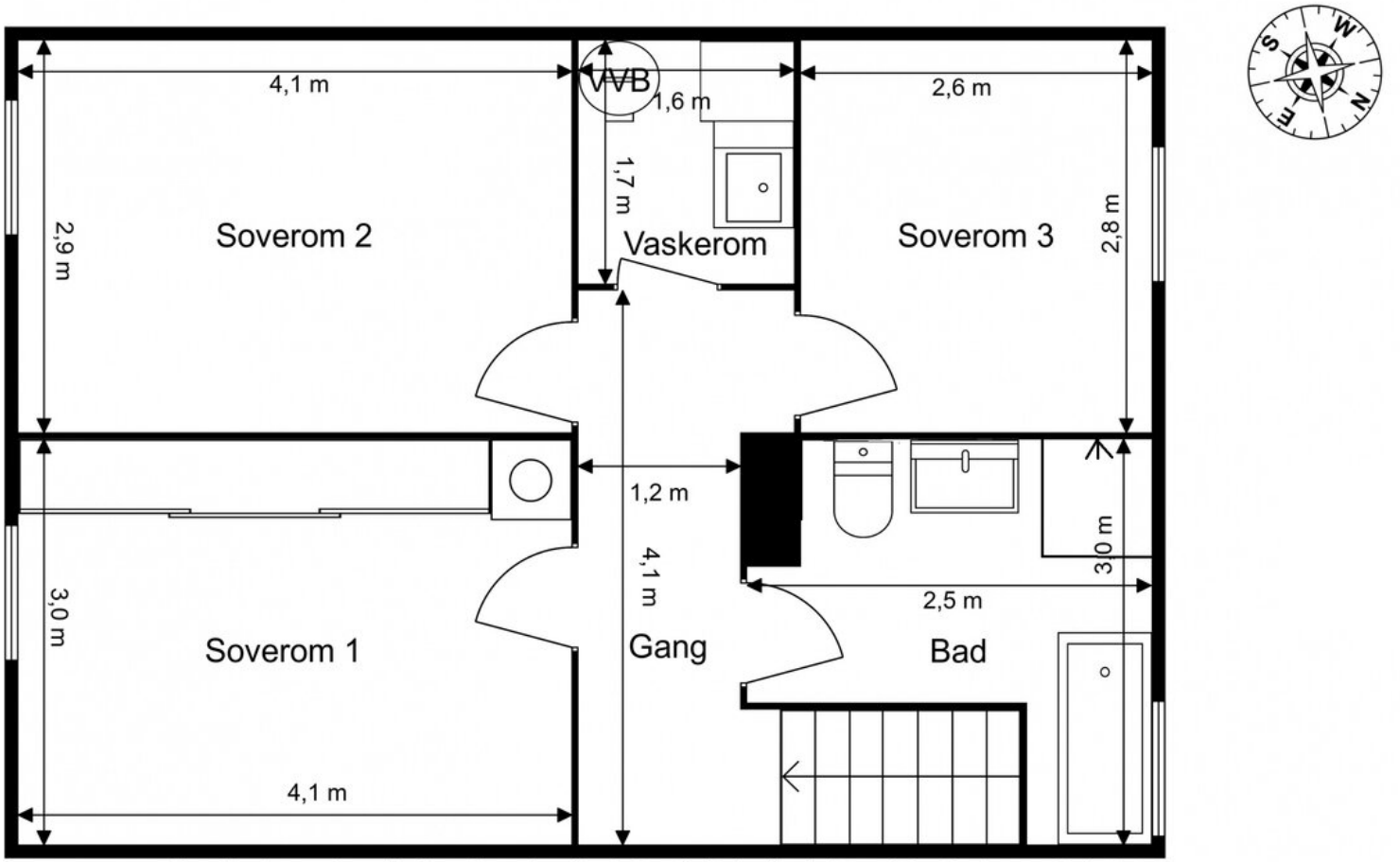
Øvre Frydendal 108
1. Etasje



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

BOLIGTAKSTMANNEN

Øvre Frydendal 108
2. Etasje



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


108

Ditt nye hjem – rom for rom

Entré
Velkommen inn i en lys og innbydende entré med flislagt gulv og varmekabler. Videre innover i gangen er det parkett på gulv og malte overflater på vegger og himling. Rommet har skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir både god oppbevaringsplass og en luftig følelse. Det er i tillegg bod under trappen.

Stue og spisestue
Pen stue med åpen løsning mot spisestue - en sosial og romslig sone med god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har parkett på gulv, malte vegger og himling i lyse fargetoner, med en kontrastvegg i spisestuen. En stilren peis bidrar med både varme og stemning på kjølige dager. Det er i tillegg montert varmepumpe.

Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse, som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkken
Lyst kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Innredningen har klassiske, hvite profilerte fronter, heltre benkeplate og praktiske fliser over benk og stekesone. Det er godt med både underskap og høyskap, samt åpne hyller som gir rom for personlig preg. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Nedfelt porselensvask med ettgreps blandebatteri i krom og uttrekkbar dusjfunksjon.

Toalettrom
Med adkomst fra gangen i 1. etasje er det etablert et toalettrom. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og innebygd sisterne. Rommet har servantskap med nedfelt servant og speil med belysning. Flislagt gulv med varmekabler. Veggflatene er malt i en moderne, dempet fargetone.

Soverom
Boligen har tre romslige soverom samlet på samme plan - Spesielt praktisk for barnefamilien. Rommene har parkett på gulv, pene overflater og godt med naturlig lys. Hovedsoverommet har i tillegg en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir både god lagringsplass og en luftig romfølelse.

Bad

Lekkert bad med flislagte gulv- ogveggflater i lyse, nøytrale toner som gir et tidløst uttrykk. Rommet er innredet med vegghengt toalett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass, samt et innmurt badekar. Servantskap med nedfelt servant og speilskap med oppbevaringsplass gir både stil og funksjon. Det er nedsenket himling med downlights og varmekabler i gulvet.

Vaskerom

Praktisk og separat vaskerom med god funksjonalitet og plassutnyttelse. Rommet har benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri med uttrekkbar dusjfunksjon. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, samt at varmtvannsberederen er plassert her. Overflater består av vinylbelegg på gulv, malte vegger og himling, samt én vegg med malt panel. Hyller og vegghengt tørkestativ sørger for praktisk oppbevaring og tørkemuligheter. Rommet er byggemeldt som kott og er ikke bruksendret til bruk som vaskerom.

Lagringsplass

Fra gangen i 2. etasje er det en luke med stige for adkomst til kaldtloft. I tillegg har boligen en bod i 1. etasje under trappen, og en utebod på ca. 4,8 kvm.


LOUISIAN
CECILY
BROW
















Miele
GRØD
MER AV METT
KAKE BOKA








BOSCH


GRØD
MER ENN METT
KAKE-BOKA



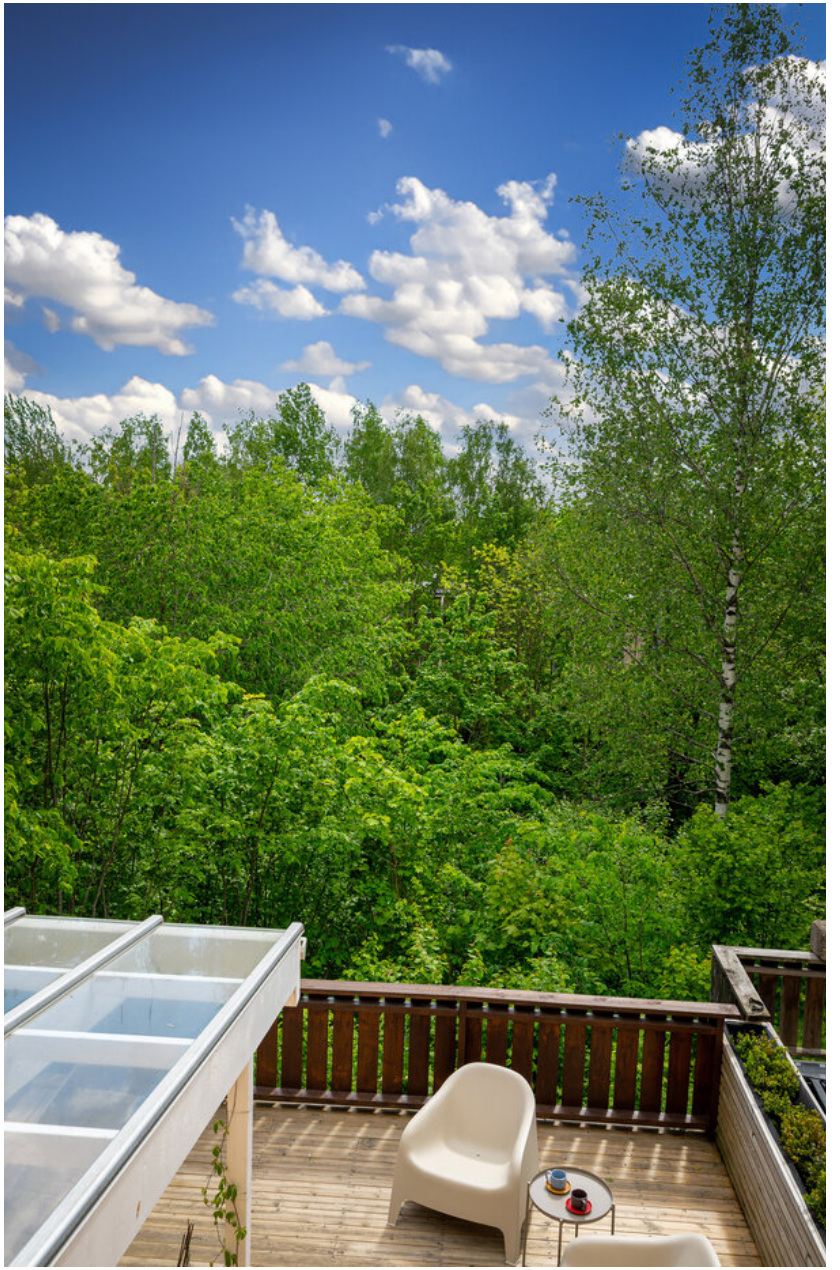





THE SOUND OF MUSIC


THE SOUND OF MUSIC




























108













Ditt nye nabolag

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i et veletablert og ettertraktet boområde med kort gangavstand til sentrumskjernen i Asker. Området preges av rolige gater - perfekt for barnefamilier. Nabolaget består av både eldre beboere som har bodd her siden området ble bygget for over 40 år siden, og mange nye barnefamilier som har kommet til de siste årene i forbindelse med et naturlig generasjonsskifte. Huseierforeningen arrangerer egne 17. mai-feiringer med barnetog og egen fane, leker og grilling, i tillegg til nabolagsmarked, julegrantenning og andre hyggelige sammenkomster. På feltet finnes det to nylig oppgraderte lekeplasser og en fotballbane.

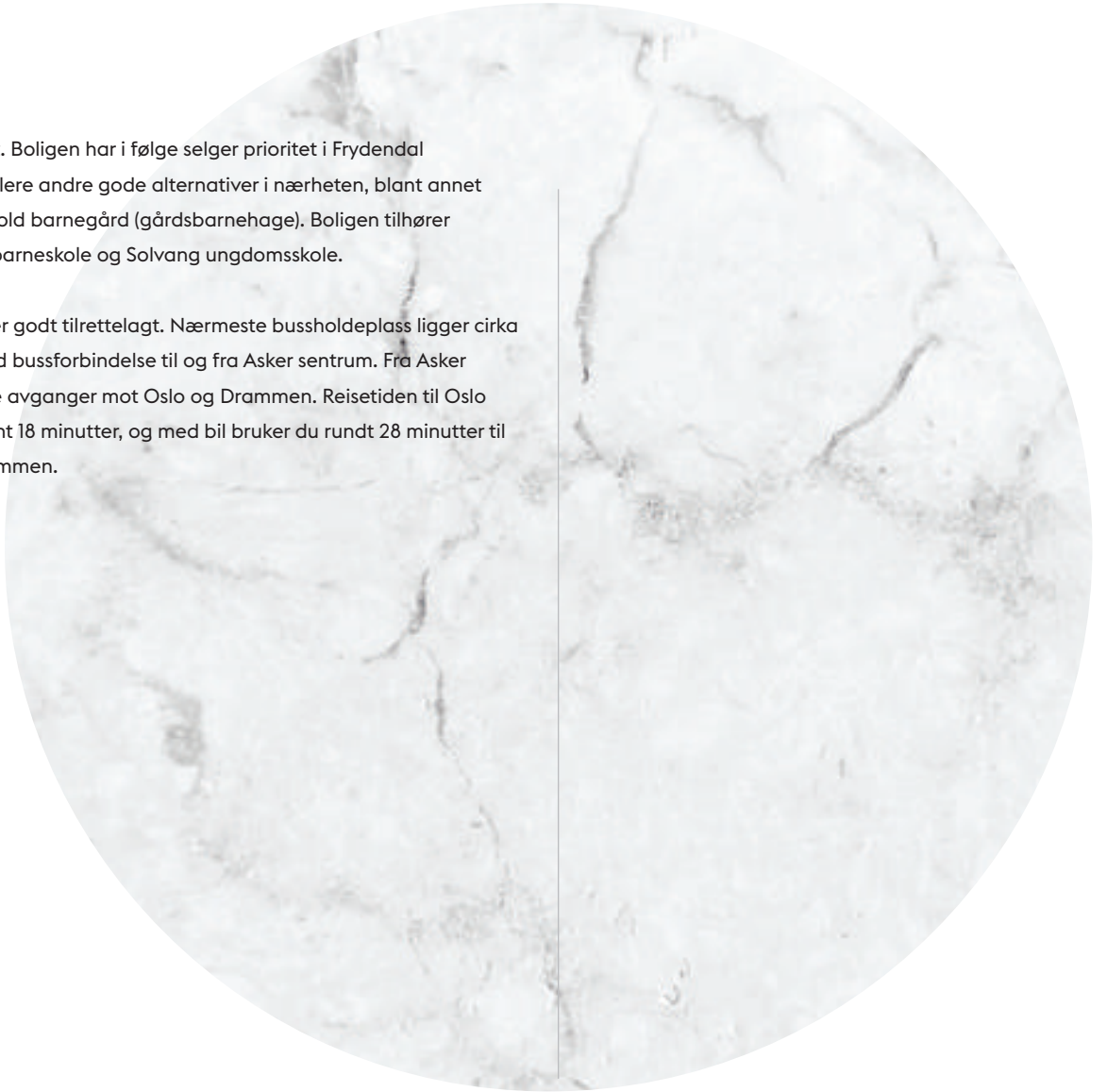
Fra boligen er det kun ca. 15–20 minutters gange, 5 minutter med sykkel eller en kort busstur fra Frydendal/Hanevold til Asker sentrum. Sentrum byr på alt av servicetilbud og fasiliteter. Her finner du et moderne bibliotek med barnevennlige tilbud, kino, kafeer, butikker og restauranter. Kulturhuset er en populær møteplass med kino, galleri, konsertsal, bibliotek og aktiviteter for både store og små.

For den aktive familien er området en drøm. Det er kun 100 meter til skogsområdene ovenfor nabolaget, som gir enkel tilgang til turer i naturskjønne omgivelser. Rundt Semsvannet venter en populær turrunde. Her er det flotte badeplasser, fiskemuligheter og kafe om sommeren. Om vinteren prepareres det skiløyper kun et par hundre meter fra boligen, og Vestmarka tilbyr fine skimuligheter gjennom hele sesongen.

Det er også kort vei til idrettsanlegg og aktivitetsområder. Asker skiklubbs anlegg ligger en liten joggetur unna og har blant annet kunstgressbane, løpebane og volleyballbaner. I nærområdet finner du også Føyka idrettsanlegg med lekeplass og fotballbane, Risenga svømmehall, treningssentre, tennisbaner, ridesenter og Asker golfbane.

Barnehagetilbudet er godt. Boligen har i følge selger prioritet i Frydendal barnehage, og det finnes flere andre gode alternativer i nærheten, blant annet Sem barnehage og Hanevold barnegård (gårdsbarnehage). Boligen tilhører skolekretsen til Jansløkka barneskole og Solvang ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon er godt tilrettelagt. Nærmeste bussholdeplass ligger cirka 400 meter fra boligen, med bussforbindelse til og fra Asker sentrum. Fra Asker togstasjon går det hyppige avganger mot Oslo og Drammen. Reisetiden til Oslo sentrum med tog er omtrent 18 minutter, og med bil bruker du rundt 28 minutter til Oslo og 23 minutter til Drammen.






Furuholmen via Mobråtan 4,8
Gupu via Svensrud 4,3
Hovdehytta 9,1
Tveiter gård 1,8
Tveitersetra 4,2
Halvorsenhytta 4,2




Jansløkka skole
Et enestående springbrett



Øvre Frydendal 108

Nabolaget Vøyen/Sem - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Asker International School (1-...	600 elever, 29 klasser	6 min 2.9 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.)	300 elever, 18 klasser	7 min 2.9 km
Jansløkka skole (1-7 kl.)	395 elever, 21 klasser	6 min 3.4 km
Drengsrud skole (1-7 kl.)	350 elever, 18 klasser	7 min 3.4 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl....	319 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Asker videregående skole	486 elever	6 min 2.5 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	7 min 3.2 km

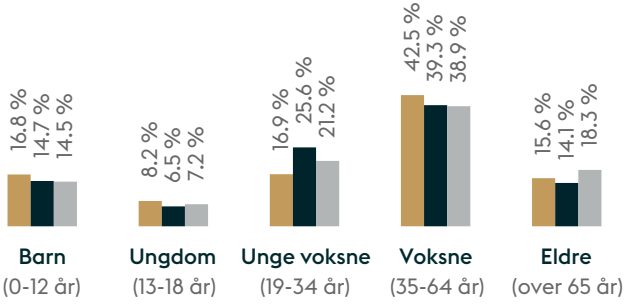
Offentlig transport

Nedre Frydendal	Linje 291	4 min 0.4 km
Asker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	21 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	28 min 25.6 km
Oslo Gardermoen		58 min

Barnehager

Frydendal barnehage (1-5 år)	59 barn	5 min 0.5 km
Hanevold Barnegård (1-5 år)	54 barn	10 min 0.6 km
Føyka barnehage Gamle Drammens...	34 barn	14 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vøyen/Sem	1 097	459
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Øvre Frydendal ballplass	3 min
Solvang ungdomsskole	9 min
EVO Asker Sentrum	19 min
SATS Asker	22 min

«Sentralt, stille og landlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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



Informasjon

Øvre Frydendal 108

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0125/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Øvre Frydendal 108, 1384 ASKER
Gnr 14, bnr 150 / Gnr 14, bnr 125 (ideell andel 1/57) i Asker kommune

Selgere
Tonje Marie Bø Vaksvik
Kristian Knarbakk

Kjøpesum og omkostninger
6 450 000,- (Prisantydning)
10 004,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 460 004,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke Hus* (valgfritt))
161 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
162 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Hus))
181 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Hus))
---
6 622 604,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Hus))
6 641 804,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke Hus))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1984

Antall soverom
3

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

Parkering
Boligen har tinglyst bruksrett til én garasjeplass på huseierforeningens

fellesområde iht. avtale fra 1984. Det fremkommer av vedtektene at overdragelse av garasjeplassen kun kan finne sted ved salg av boligen, og dermed medfølger. Arealet der garasjerekke ligger er organisert som et realsameie, der hver enhet har 1/57 ideell andel. Garasjen er merket med nr 108.

Det er montert ladestasjon for elbil i garasjen, Zaptec Pro. For å benytte laderen har man et ladeabonnement der man faktureres via appen. Selger opplyser om at månedskostnad er kr 79,- i måneden, også kommer strømutgiftene i tillegg.

Modernisering og påkostninger

Alle bad er totalrenovert av forrige eier.
- Varmekabler og elektroarbeid på bad oppe er utført av Sigma Elektro AS, den 28.06.2012.
- Membranlegging på gulv i bad oppe utført av Asker Håndverksservice i juni 2012.
- Varmekabler på bad nede utført av Bærum ElektroPartner AS, 9-19.6.2015.

Tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende
- Overbygg med glasstak oppført på terrasse i 2017 (forrige eier). Arbeid utført av Tømrerfirmaet Eirik Amundsen AS.
- Garasjeporter ble byttet fra manuell til automatisk garasjeport av Byggtech-Asker AS i 2019.
- Malt innsiden av garasjen (gjort selv av selger).
- Bygget platting foran huset i 2021 (gjort selv av selger).
- Bygget blomsterkasse som gjerde/skille mellom oss og nabo i 2022 (gjort selv av selger).

Elektrisk arbeider:
- 16.09.2019: Legge om rør og bokser etter riving av vegg i gang.
- 18.12.2019: Lagt til ekstra bryter til vifte på badet og ny stikk ute på terrassen.
- 26.11.2020: Byttet 26 stikkontakter og lagt til ekstra punkter, byttet 7 brytere til dimmere, trukket nettverkskabel med uttak til bak TV, satt opp to ekstra lamper på loftet og trukket jordet kabel i stue. Vi har skisser som viser detaljert hva som ble gjort.
- 08.06.2023: Installert elbillader Zaptec Pro i garasje. - Montert fire nye stikkontakter på kjøkkenbenk og byttet en gammel stikk med ny med uttak for USB-C lader.

Vanntilførsel:
30.11.2020 Montert ny vannmåler og innvendig stoppekran (pålagt for alle boliger i Asker). Utført av Asker Rørleggerbedrift AS.

Innvendige arbeider:
- Forrige eier innredet vaskerom i opprinnelig kott/bod i 2. etg.
- Forrige eier åpnet bærevegg mellom stue og kjøkken. Bærevegg vekslet ut iht. byggedetaljblad 520.222 Bjelker av tre. Dimensjonering.
- Helsparklet vegger i stue og gang 1. etg, og gang 2. etg. Utført av Malermester Thore Svendsen AS i 2019.
- Malt vegger i stue, gang og toalettrom nede. Utført selv i 2019.
- Malt alle tak innvendig. Utført selv i 2019.
- Malt trapp og satt på trappetrinnstepper i 2019.
- Lagt smartpanel på vegger i alle soverom. Utført selv i 2019.
- Nåværende eier rev lettvegg i vindfang for å slå sammen gang og vindfang. Bygget om nederste trinn på trapp og flyttet daværende varmepumpe i forbindelse med dette. Varmepumpe flyttet av Buskerud Varmepumpeservice. Uvidet område med fliser.
- Satt inn lufteventiler i stue og på alle soverom. Utført av SB Håndverk i 2020.
- Satt inn ny varmepumpe i 2022. Levert og installert av Buskerud Varmepumpeservice.

- Satt inn luke med trapp til loft. Utført av snekker Per-Owe Sandberg i 2022.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Alle bad er totalrenovert av forrige eier. Varmekabler og elektroarbeid på bad oppe er utført av Sigma Elektro AS, den 28.06.2012. Membranlegging på gulv i bad oppe utført av Asker Håndverksservice i juni 2012. Varmekabler på bad nede utført av Bærum ElektroPartner AS, 9-19.6.2015.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Membranlegging på gulv i bad oppe utført av Asker Håndverksservice i juni 2012.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Rørleggerarbeid utført av faglært som vennetjeneste. Murerarbeid utført av faglært som vennetjeneste. Tømrerarbeid utført av forrige eier, som har svennebrev som tømrer.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Overbygg med glasstak oppført på terrasse i 2017 (forrige eier). Arbeid utført av Tømrerfirmaet Eirik Amundsen AS. Garasjeporter ble byttet fra manuell til automatisk garasjeport av Byggtech-Asker AS i 2019. - Malt innsiden av garasjen (gjort selv). Satt inn lufteventiler i stue og på alle soverom. Utført av SB Håndverk i 2020. Bygget platting foran huset i 2021 (gjort selv). Bygget blomsterkasse som gjerde/skille mellom oss og nabo i 2022 (gjort selv).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Samsvarserklæring på alt elektroarbeid utført av nåværende eier finnes på boligmappa.no. Vi har brukt to firmaer: - Askestad-Aas Elektro AS - Helset Elektro AS (installering av elbillader) Arbeidet bestod i: 16.09.2019: Legge om rør og bokser etter riving av vegg i gang. 18.12.2019: Lagt til ekstra bryter til vifte på badet og ny stikk ute på terrassen. 26.11.2020: Byttet 26 stikkontakter og lagt til ekstra punkter, byttet 7 brytere til dimmere, trukket nettverkskabel med uttak til bak TV, satt opp to ekstra lamper på loftet og trukket jordet kabel i stue. Vi har skisser som viser detaljert hva som ble gjort. 08.06.2023: Installert elbillader Zaptec Pro i garasje. Montert fire nye stikkontakter på kjøkkenbenk og byttet en gammel stikk med ny med uttak for USB-C lader.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Helset Elektro AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Montert ny vannmåler og innvendig stoppekran (pålagt for alle boliger i Asker). Utført av Asker Rørleggerbedrift AS, 30.11.2020.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Helsparklet vegger i stue og gang 1. etg, og gang 2. etg. Utført av Malermester Thore Svendsen AS i 2019. - Tettet åpent ventilasjonsrør i kjøkkenskap.

Demontert kanal fra kjøkken til avtrekksvifte på loft. Arbeid utført av Bærum Blikk og Ventilasjon AS. - Forrige eier innredet vaskerom i opprinnelig kott/bod i 2. etg. Forrige eier åpnet bærevegg mellom stue og kjøkken. Bærevegg vekslet ut iht. byggedetaljblad 520.222 Bjelker av tre. Dimensjonering. Nåværende eier rev lettvegg i vindfang for å slå sammen gang og vindfang. Bygget om nederste trinn på trapp og flyttet daværende varmepumpe i forbindelse med dette. Varmepumpe flyttet av Buskerud Varmepumpeservice. Uvidet område med fliser. Varmekabler under fliser dekker kun der tidligere vindfang var, altså er det ca. 0,5 kvadratmeter med fliser nærmest trapp der det ikke er varmekabler under. - Satt inn ny varmepumpe i 2022. Levert og installert av Buskerud Varmepumpeservice.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. En sjelden gang kan det blinke kort i lysene i stue og gang. Vi har hatt elektriker på besøk for å feilsøke, men ingen feil ble funnet. Konklusjonen fra elektriker ble at det mest sannsynlig er noen kombinasjoner av LED-pærer og dimmere som ikke matcher 100 %, og at det er et vanlig fenomen. Vi opplever ikke dette som et problem og har latt det være med det.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Vasken på kjøkkenet har fått en sprekk i emaljen. Denne er ikke gjennomgående (dvs. har ikke ført til noen lekkasje).

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Det har vært funn av sølvkre våren 2024. Vi kontaktet forsikringsselskapet, som svarte at bilder viste at det var sølvkre (ikke skjeggkre). Fikk beskjed om at det noe de ikke behandler, men anbefalte å sjekke for fukt. Vi bestilte derfor fuktmåling av 1. etg. Rapport fra BOVG Takst og Skade viste at det ikke var noen problemer med fukt. Vi ble anbefalt å behandle med Permetrin anti-innsektsmiddel, noe vi gjorde i to runder. Ikke sett sølvkre etter dette. Takstmann fra BOVG mente at sølvkreene sannsynligvis hadde kommet utenfra, og at det ikke er grunn til å tro at boligen har et tilbakevendende problem med sølvkre.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Det eksisterer en skaderapport fra M-TEK etter utbedring av varmekabler som hadde kortsluttet på bad oppe i oktober 2017. Skaderapporten er datert til 31.10.2017.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja. Sak fra sist generalforsamling i Nordre Frydendal Huseierforening torsdag 03.04.2025: - Behovet for å utbedre toetasjers garasjerekken er forholdsvis stort da det siger inn vann i under etasjen samt belegget på gulv i 2.etasje sprekker opp og smuldrer. Styret følger opp og innhenter tilbud, innkaller til ekstraordinært årsmøte når tilbud foreligger. Problemet gjelder ikke garasjerekken til Øvre Frydendal 108. Saken skrives opp her til informasjon fordi det foreløpig er uvisst hvilke kostnader som følger av utbedringen for sameiet.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Rekkehus over to plan. Byggeår er 1984, senere tilbygget rundt 2004 med utvidelse av entré, og overbygg mellom inngangsparti og bod. Yttervegger med liggende kledning. Renner og nedløp av metall. Saltak tekket med pappshingel.

Etasjeskille i trebjelkelag og betongdekke mot grunnen. Boligen har kaldtloft. Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdør i maltvtre, med glassrute og kodelås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.

Avløpsrør av plast. Vannrør ble skiftet til rør i rør system i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2012. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det ble i 2021 gjennomført betydelige oppgraderinger i det elektriske anlegget i boligen. Alle ledninger i 1 etasje ble skiftet ut og det ble montert nye stikkontakter og brytere. Varmtvannsbereder på 287 liter fra 2012 plassert på vaskerommet. Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Mekanisk ventilasjon på våtrommene, vifte er plassert i kaldloft.

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

Arealer og byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport utført av Johannes Barbantonis, datert 30.05.2025. Byggemåte er kun et utdrag av boligrapportens fullstendige opplysninger, for ytterligere informasjon se vedlagt rapport.

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: 2
TG-1: 22
TG-2: 7
TG-3: 0
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Grunnmur: Registreres riss i grunnmuren, men trolig er dette overfladisk og ikke gjennomgående.
- Vinduer: Isolerglassvinduer er eldre enn 30 år og har redusert isoleringsverdi. Enkelte utvendige karmer er værslitte og bør overflatebehandles.
- Yttervegger: Redusert lufting grunnet bruk av klosser som musesperre.
- Taktekking: Taktekking har usikker tetthet grunnet alder.
- Trapp: Mangler håndløper langs vegg i henhold til dagens forskrift.
- Bad: Alder på tettesjikt og overflater.
- Vaskerom: Alder på tettesjikt.

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:
- Integrert stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin på kjøkkenet
- Vaskemaskin

Følgende medfølger ikke ved salg:
- To taklamper i stuen (over sofabord og over spisebord)
- Fryser i bod
- Tørketrommel

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

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming

Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Det er gulvvarme i entré, toalettrom og på badet, ellers har panelovner vært benyttet. I stuen er det peisovn og varmepumpe.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 821,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Velavgift

Boligen er tilknyttet Nordre Frydendal Husierforening med organisasjonsnummer 998 900 972. Det er pliktig medlemskap og det betales månedlige felleskostnader.

Foreningen består av 57 medlemmer, med 47 rekkehus og 10 leiligheter.

Huseierforeningens formål skal i første rekke være å ivareta medlemmenes interesser, for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av felles garasje- og parkeringsanlegg, felles-areal, lekeplasser, snøbrøyting, privat veilys, og kabelanlegg TV.

Det er felles lån for huseierforeningen på totalt kr 570 249,89 pr. 16.05.2025.

Lånenummer: 96660140732, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.05.2025: 7.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 145
Saldo per 16.05.2025: 570 250
Andel av saldo: 10 004
Første termin/første avdrag: 15.02.2022 (siste termin 15.06.2037)

Det foreligger vedtekter og det avholdes årlige generalforsamlinger.

Det er felles bygningsforsikring i Protector Forsikring ASA.

Vedrørende veilys på feltet:
Styret har meldt at vi ønsker at kommunen tar ansvaret for driften av de 10 lysene på våres område mot en kostnad på totalt kr 13 000,- pr år.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024:
- I 2024 er service på garasjeportene utført. Utover det er garasjetakene vasket og lekeapparater på tunet er beiset ifbm. dugnad.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:
- Den mest omfattende vedlikeholdsjobben i nærmeste fremtid er utskifting av anlegget for katodisk beskyttelse av betongen i garasjerekke 2/3 (toetasjers). Behovet for å utbedre to-etasjers rekken er forholdsvis stort da det siger inn vann i under etasjen samt belegget på gulv i 2.etasje sprekker opp og smuldrer. Dette er et arbeid som må planlegges nøye. Forrige gang denne jobben ble gjort ble det leid låsbar conteiner til løsøre fra garasjene. Mest sannsynlig vil dette ikke blir utført i 2025.
- En ny utfordring er at flere av garasjebrukerne nå har ladestasjon i garasjen sin, og at det vil være behov for oppgradering av strømnettet i garasjene for å få bedre ladekapasitet.

Kommende 5-års periode
- Ingen større arbeid er vedtatt.

Det har vært fremmet forslag på generalforsamlingen om å gjennomføre en rørinspekson innenfor en ramme på kr 65 000,-. Det tilsvarer kr 1 140,- per husstand.

Andre utgifter

Totale felleskostnader til huseierforeningen pr. måned er kr 2 322,- og inkluderer: Felles bygningsforsikring, avdrag og renter på fellesgjeld, vedlikeholdsfond, brøyting av vei, vedlikehold og drift av garasje, fellesareal og lekeplasser, veilys og grunnpakke for tv fra Telia.

Felleskostnadene fordeles slik:
Vedlikeholdsfond kr 136,-
Forsikring kr 513,-
Avdrag lån kr 39,-
Fellesutgifter kr 1 561,-
Renter og omkostninger lån 73,-

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 262 819,-
Som sekundærbolig: kr 5 051 276,-

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Protector forsikring ASA
Polisenr: 1431472

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 157 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet tomt. Området foran inngangspartiet er belagt med belegningsstein og her er det og en terrasse på ca. 13 kvm som vender mot nordvest. Det er levegg mot naboen og en hekk som skjermer for innsyn.

På motsatt side, ved stuen, er det en stor terrasse på ca. 38 kvm som vender mot sydøst. Her er det montert pergola og det er god plass til både loungegruppe, solsenger og grill. Uteplassen har en skjermet beliggenhet med utsikt til grøntområde. Mellom naboene er det levegg og blomsterkasse.

Selger opplyser om at det er sol på terrassen ved stuen fra morgen til rundt kl 17.30. Midtsommers får du solen ved inngangspartiet fra rundt kl 12 til 19.

Det medfølger 1/57 ideell andel av et realsameie på gnr. 14, bnr. 125. Dette er fellesområdene på feltet inkludert internveier og garasjerekkene.

Adkomst

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

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Nabolaget består hovedsakelig av rekkehusbebyggelse, samt noen eneboliger og leiligheter.

Skoler og barnehager

Frydendal barnehage
Furuly barnehage
Sem barnehage
Solgården barnehage
Hanevold barnegård

Jansløkka barneskole
Solvang ungdomsskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart 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 (nybygg rekkehus) datert 06.05.1986.

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.

Boligen er tilbygget omkring 2004 med utvidelse av entré, og overbygg mellom inngangsparti og bod. Det foreligger tegninger som er stemplet av kommunen 26. mars 2004, og det er sendt inn melding om tiltak. Dette var å regne som et mindre tiltak etter den gamle plan- og bygningslovens §86a. Slike tiltak måtte ikke avsluttes med ferdigattest.

På terrassen er det oppført en pergola med glasstak. Det er ikke funnet dokumentasjon på at denne er byggemeldt og godkjent hos kommunen. Megler har ikke forutsetninger for å avgjøre om dette er et søknadspliktig tiltak eller ikke. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre.

Vaskerommet er byggemeldt som kott og er ikke bruksendret til bruk som vaskerom. For at rommet skal kunne benyttes som vaskerom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst fra privat vei. Det er offentlig vei til rundt midten av leilighetsbygget ved

Øvre Frydendal 11-15. Nedre del av den private veien eies av Norsk Totalentreprise AS som var utbyggeren av leilighetene der på 80-tallet. Megler har ikke lyktes i å finne tinglyst veirett for denne delen av veien. Øvre del av veien går inn på fellesområdet til rekkehusene. Hvert av rekkehusene har 1/57 ideell andel i dette realsameiet.

Brøyting av veien er inkludert i månedlige fellesutgifter til huseierforeningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Frydendal (id 022040B) datert 17.06.1983.

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

Det er en ubebygd tomt på gbnr. 14/197 (Øvre Frydendal 145). Denne eies av en privatperson og er regulert til bolig, så det vil kunne bli bygget her i fremtiden.

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

I og med at det medfølger en andel av realsameiet, utgjør totalt tomteareal over 2 mål. Kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser med unntak av:

Dagboknr 2680, tinglyst 28.01.1985, type heftelse: Pantsettelseserklæring til Huseierforeningen Frydendal Nordre på kr 15.000,- for ubetalte fellesutgifter.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

Dagboknr 2680, tinglyst 28.01.1985, type heftelse: Erklæring/avtale - Skjøte fra da eiendommen ble solgt for første gang i 1984. Her fremkommer det at det medfølger 1/57 ideell andel av gbnr. 14/125. Dette er i dag organisert som et realsameie. Det er rett til fast garasjeplass. Garasjeplassen følger rekkehuset og kan ikke selges eller skilles fra eiendommen. Det er pliktig å være medlem av Huseierforeningen Frydendal Nordre og følge deres vedtekter. Huseierforeningen har planterett på kr 15.000 for ubetalte fellesutgifter. Asker kommune hadde forkjøpsrett, men denne vil være utløpt iht. lov om løysingsrettar grunnet alder.

Pliktig medlemskap i velforening

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i

oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke kr. 15 900,-
Markedspakke kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. mai 2025

Ansvarlig megler

Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Øvre Frydendal 108

Øvre Frydendal 108
1384 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1984
BRA: 118 m^2
BRA-i: 99 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	22	7	0	0

Supertakst
GNR: 14 BNR: 150
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Øvre Frydendal 108
1384 Asker

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers 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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31982

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss i grunnmuren, men trolig er dette overfladisk og ikke gjennomgående.

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.

Anbefalte tiltak

Enkelte utvendige karmer er værslitte og bør overflatebehandles.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men det anbefales at man følger med, i tillegg til utvendige inspeksjoner, på kaldloft og kontrollere undertak for eventuelle lekkasjer.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Veggen mellom vindfang og gang ble fjernet. Endringen er ikke et søknadspliktig tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.5.2025	**30.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kristian Knarbakk**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Tonje Marie Bø Vaksvik**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Øvre Frydendal 108, 1384 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**14**	Bruksnr:	**150**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1984**						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Tidligere vindfang ble slått sammen med gang. Ny ytterdør ble montert. Vegger i stuen og gangene ble glattet og malt, ny vegg panel på soverommene. Det ble montert luftventiler i yttervegg på soverommene og i stue.	Ja
2020	Nye elektriske kabler ble trukket i hele 1 etg og nye brytere og stikkontakter ble installert. .	Ja
2022	Ny varmepumpe ble installert.	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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	50	19	0	51
2. etasje	49	49	0	0	0
Totalt m²	**118**	**99**	**19**	**0**	**51**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	50	0	Entré/gang, kjøkken, stue og wc.	
2. etasje	49	49	0	Gang, 3 soverom, bad og vaskerom.	
Totalt m²	**99**	**99**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en utebod ved inngangspartiet på ca. 4,8 m2. Kaldloft med tilgang fra gangen, brukes til lagring. Terrasse foran boligen på ca. 13 m2 og en sydvendt terrasse på ca. 38 m2. Garasje på ca. 14 m2, merket med nr. 108 med el-billader, i felles garasjerekke. Flere gjesteparkeringsplasser i området. Eiet tomt på 132 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-2**

Det registreres riss i grunnmuren, men trolig er dette overfladisk og ikke gjennomgående.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Nord-vestvendt terrasse foran boligen på ca. 13 m2 og sydvendt terrasse med utgang fra stuen på ca. 38 m2. Den sydvendte terrassen er delvis overdekket under pergola. Begge uteplassene er med impregnerte terrassebord på gulv, rekkverk i malt tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassen ved inngangspartiet ble det bygd i 2021.
Overbygg i terrassen mot syd ble bygd i 2017.

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdør i maltvtre, med glassrute og kodelås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Inngangsdøren er fra 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkelte utvendige karmer er værslitte og bør overflatebehandles.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble malt i 2018.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.8 Takkonstruksjon

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

6.9 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men det anbefales at man følger med, i tillegg til utvendige inspeksjoner, på kaldloft og kontrollere undertak for eventuelle lekkasjer.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

Feieren har til nå brukt naboens pipeløpstige for å inspisere huset pipeløp, og har ikke kommentert mangelen på egen feierstige i sine rapporter. Det anbefales å montere egen feierstige for tilgang til eget pipeløp.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag

Gulvet i 1 etg er støpt, etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.12 Ildsted/Skorstein



Peisovn plassert i stuen.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Feieren var på befaring 03.06.2024, uten anmerkninger.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Innredningen består av både høyskap og underskap. Fliser i vegg over stekesonen. Benkeplaten er i heltre, nedfelt porselen oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).
Fronten til vaskeskap og kanten i kjøkken plata har noen riper, anses som normal slitasje utfra kjøkkenets alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Veggen mellom vindfang og gang ble fjernet. Endringen er ikke et søknadspliktig tiltak.	
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
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.16 Trapp



Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.17 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ved kjøkken og baderomsrenovering i 2012.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.18 Vannledninger



Vannmåler og hovedstoppekran lett tilgjengelige og synlig plassert bak luke i gangen.



Rørfordelerskap med lokale stoppekran plassert på soverom3, i vegg mot bad.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør ble skiftet til Rørirør system i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2012.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble i 2021 gjennomført betydelige oppgraderinger i det elektriske systemet i boligen. Alle ledninger i 1 etg ble skiftet ut og det ble montert nye stikkontakter og brytere. Elbillader ble montert inkarnasjon i 2023.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**
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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
287 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Mekanisk ventilasjon på våtrommene, vifte er plassert i kaldloft.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.22 Våtrom: Bad



Baderomssluk plassert i dusjsone.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er ifølge tidligere salgsoppgave totalrenovert i 2012.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen. Karmlister og foringer på vindu bør overflatebehandles med fuktbestandig våtromsmaling/oljemaling.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Inspisert sluk er i dusjsonen. Hvis det er installert sluk under badekaret er ikke denne tilgjengelig for inspeksjon, badekaret er innmurt, uten tilgang til eventuelt sluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Innmurt badekar. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Våtrom: Vaskerom



Sluk på vaskeromsgulv.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malte overflater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, et grepps blandebatteri med dusj, opplegg vaskemaskin og tørk, samt varmtvannsbereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Rekkehus

1. etasje



2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vaksvik, Tonje Marie Bø	9578-5999-4-2350073	2025-05-25 21:55:58
Knarbakk, Kristian	9578-5999-4-1024341	2025-05-25 21:48:27

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
25. mai 2025

Oppdragsnummer
33-0125/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Frydendal 108, 1384 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Kristian Knarbakk, Tonje Marie Bø Vaksvik

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1431472
Forsikret i: Protector forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle bad er totalrenovert av forrige eier. - Varmekabler og elektroarbeid på bad oppe er utført av Sigma Elektro AS, den 28.06.2012. - Membranlegging på gulv i bad oppe utført av Asker Håndverksservice i juni 2012. - Varmekabler på bad nede utført av Bærum ElektroPartner AS, 9-19.6.2015.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Membranlegging på gulv i bad oppe utført av Asker Håndverksservice i juni 2012.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Rørleggerarbeid utført av faglært som vennetjeneste. - Murerarbeid utført av faglært som vennetjeneste. - Tømrerarbeid utført av forrige eier, som har svennebrev som tømrer.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Overbygg med glasstak oppført på terrasse i 2017 (forrige eier). Arbeid utført av Tømrerfirmaet Eirik Amundsen AS. - Garasjeporter ble byttet fra manuell til automatisk garasjeport av Byggtech-Asker AS i 2019. - Malt innsiden av garasjen (gjort selv). - Satt inn lufteventiler i stue og på alle soverom. Utført av SB Håndverk i 2020. - Bygget platting foran huset i 2021 (gjort selv). - Bygget blomsterkasse som gjerde/skille mellom oss og nabo i 2022 (gjort selv).

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: Samsvarserklæring på alt elektroarbeid utført av nåværende eier finnes på boligmappa.no. Vi har brukt to firmaer: - Askestad-Aas Elektro AS - Helset Elektro AS (installering av elbillader) Arbeidet bestod i: - 16.09.2019: Legge om rør og bokser etter riving av vegg i gang. - 18.12.2019: Lagt til ekstra bryter til vifte på badet og ny stikk ute på terrassen. - 26.11.2020: Byttet 26 stikkontakter og lagt til ekstra punkter, byttet 7 brytere til dimmere, trukket nettverkskabel med uttak til bak TV, satt opp to ekstra lamper på loftet og trukket jordet kabel i stue. Vi har skisser som viser detaljert hva som ble gjort. - 08.06.2023: Installert elbillader Zaptec Pro i garasje. - Montert fire nye stikkontakter på kjøkkenbenk og byttet en gammel stikk med ny med uttak for USB-C lader.

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: Helset Elektro AS

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: Montert ny vannmåler og innvendig stoppekran (pålagt for alle boliger i Asker). Utført av Asker Rørleggerbedrift AS, 30.11.2020

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Helsparklet vegger i stue og gang 1. etg, og gang 2. etg. Utført av Malermester Thore Svendsen AS i 2019. - Tettet åpent ventilasjonsrør i kjøkkenskap. Demontert kanal fra kjøkken til avtrekksvifte på loft. Arbeid utført av Bærum Blikk og Ventilasjon AS. - Forrige eier innredet vaskerom i opprinnelig kott/bod i 2. etg. - Forrige eier åpnet bæreveggmellom stue og kjøkken. Bæreveggvekslet ut iht. byggedetaljblad 520.222 Bjelker av tre. Dimensjonering. - Nåværende eier rev lettvegg i vindfang for å slå sammen gang og vindfang. Bygget om nederste trinn på trapp og flyttet daværende varmepumpe i forbindelse med dette. Varmepumpe flyttet av Buskerud Varmepumpeservice. Uvidet område med fliser. Varmekabler under fliser dekker kun der tidligere vindfang var, altså er det ca. 0,5 kvadratmeter med fliser nærmest trapp der det ikke er varmekabler under. - Satt inn ny varmepumpe i 2022. Levert og installert av Buskerud Varmepumpeservice.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

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: En sjelden gang kan det blinke kort i lysene i stue og gang. Vi har hatt elektriker på besøk for å feilsøke, men ingen feil ble funnet. Konklusjonen fra elektriker ble at det mest sannsynlig er noen kombinasjoner av LED-pærer og dimmere som ikke matcher 100 %, og at det er et vanlig fenomen. Vi opplever ikke dette som et problem og har latt det være med det.

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?

Ja

Beskriv: Vasken på kjøkkenet har fått en sprekk i emaljen. Denne er ikke gjennomgående (dvs. har ikke ført til noen lekkasje).

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

Ja

Beskriv: Det har vært funn av sølvkre våren 2024. Vi kontaktet forsikringsselskapet, som svarte at bilder viste at det var sølvkre (ikke skjeggkre). Fikk beskjed om at det noe de ikke behandler, men anbefalte å sjekke for fukt. Vi bestilte derfor fuktmåling av 1. etg. Rapport fra BOVG Takst og Skade viste at det ikke var noen problemer med fukt. Vi ble anbefalt å behandle med Permetrin anti-innsektsmiddel, noe vi gjorde i to runder. Ikke sett sølvkre etter dette. Takstmann fra BOVG mente at sølvkreene sannsynligvis hadde kommet utenfra, og at det ikke er grunn til å tro at boligen har et tilbakevendende problem med sølvkre.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det eksisterer en skaderapport fra M-TEK etter utbedring av varmekabler som hadde kortsluttet på bad oppe i oktober 2017. Skaderapporten er datert til 31.10.2017.

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Sak fra sist generalforsamling i Nordre Frydendal Huseierforening torsdag 03.04.2025: - Behovet for å utbedre to-etasjers garasjerekken er forholdsvis stort da det siger inn vann i under etasjen samt belegget på gulv i 2.etasje sprekker opp og smuldrer. Styret følger opp og innhenter tilbud, innkaller til ekstraordinært årsmøte når tilbud foreligger. Problemet gjelder ikke garasjerekken til Øvre Frydendal 108. Saken skrives opp her til informasjon fordi det foreløpig er uvisst hvilke kostnader som følger av utbedringen for sameiet.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0125/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

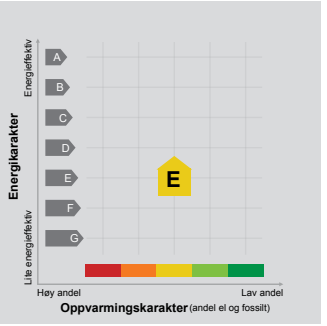
Navn	Dato	Navn	Dato
Knarbakk, Kristian	2025-05-25	Vaksvik, Tonje Marie Bø	2025-05-25
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Knarbakk, Kristian		bankID Vaksvik, Tonje Marie Bø	

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Frydendal 108
Postnummer	1384
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	150
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149811605
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123369
Dato	20.05.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 116 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 116 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

V E D T E K T E R

FOR

NORDRE FRYDENDAL HUSEIERFORENING

§ 1.

Nordre Frydendal Huseierforening består av 57 medlemmer. Medlemmene er eierne av 47 rekkehus og 10 seksjoner fra Nordre Frydendal Boligsameie. Medlemmenes eiendommer har gnr. 14 bnr. 126 - 173.

Huseierforeningens eiendom er gnr. 14 og bnr. 125 i Asker kommune. Medlemmene har rett og plikt til å være medlem av Nordre Frydendal Huseierforening.

Huseierforeningens formål skal i første rekke være å ivareta medlemmenes interesser, for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av felles garasje- og parkeringsanlegg, felles-areal, lekeplasser, snøbrøyting, privat veilys, og kabelanlegg TV.

§ 2.

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og 2 medlemmer valg av og blant medlemmene for 2 år av gangen. Lederen velges særskilt. Det velges ett varamedlem til styret. Avgjørelser innen styret skjer med vanlig stemmeflertall.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede.

Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går under foreningens formål.

Den daglige virksomhet utøves av en ansatt forretningsfører. Denne ansettes av styret som også fastsetter forretningsførers godtgjørelse og øvrige betingelser.

§ 3.

Styret handler med ansvar overfor de øvrige medlemmer som i generalforsamlingen kan trekke opp retningslinjer for styrets virksomhet.

Ordinær generalforsamling avholdes 1 gang i året innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret beslutter generalforsamling avholdt, eller hvis en femtedel av medlemmene krever det.

Innkalling til ordinær eller ekstraordinær generalforsamling skjer skriftlig fra styret med minst to ukers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Medlemmene plikter å informere styret om sin e-postadresse.
Innkalling skal inneholde de saker som skal behandles ved generalforsamlingen.
Et medlem kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

I generalforsamlingen skal styret hvert år fremlegge plan for nødvendige tiltak i kommende år.

Avgjørelser i generalforsamlingen treffes med vanlig stemmeflertall blant de tilstedeværende.

§ 4.

Foreningens utgifter skal fordeles på medlemmene med like stor del på hvert enkelt medlem. Styret fastsetter et à konto beløp, som innbetales av det enkelte medlem. Foreningens tilgodehavende overfor det enkelte medlem er til enhver tid sikret ved pant i medlemmets eiendom (kr. 5.000,-).

§ 5.

Overdragelse av bruksrett til garasje kan bare finne sted i forbindelse med salg av hus til hvilke er knyttet.

Ved fremleie av garasje er de øvrige medlemmer fortinnsberettiget til leie.

Den som ønsker å leie bort sin garasje, plikter å varsle styrets leder, som uten unødig opphold sørger for å underrette de øvrige medlemmer, om det er aktuelt for noen av medlemmene å gjøre gjeldende sin fortinnsrett til fremleie.

Ved fremleie av garasje må det tas forbehold om at leieforholdet skal opphøre dersom huset garasjen opprinnelig var knyttet til skal overdras.

§ 6.

Tilføyelser og endringer av disse vedtekter kan skje ved beslutning i generalforsamling.

I innkalling skal det redegjøres for de planlagte endringer.
For vedtektsending kreves 2/3 flertall blant de tilstedeværende.

§ 7.

Nordre Frydendal Huseierforening kan ikke oppløses eller endre sine vedtekter uten Husbankens samtykke.

Disse vedtekter er godkjent av Asker kommune den 10.08.1983 og av Husbanken den 16.08.1983.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Frydendal felt G			14/5-3 hus nr 4	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehus	30/5-83	22/7-83	1391/83
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Asker Boligbyggelag A/S		Drammensveien 840 1370 Asker		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Selvaag-Bygg A/S		Holmenveien 19 Oslo 3		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Sjefing/driftssjef Kaare Berntzen		----------		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

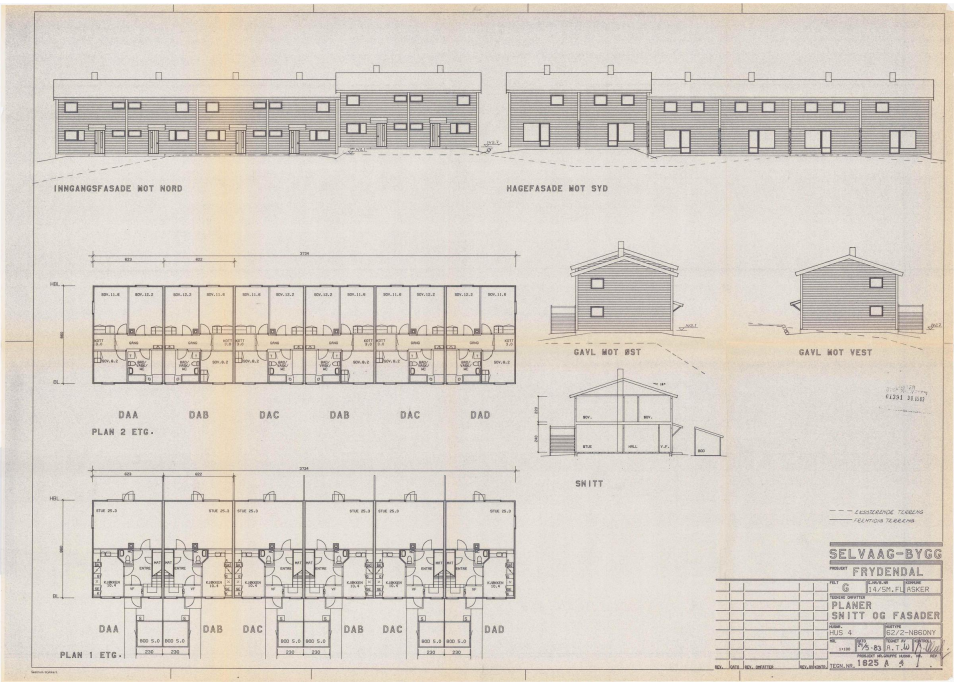
Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Asker bygningsvesen den 6.mai 1986	
Harald Aas	Jan Erik Stad (bygn.sjef)
	Underskrift

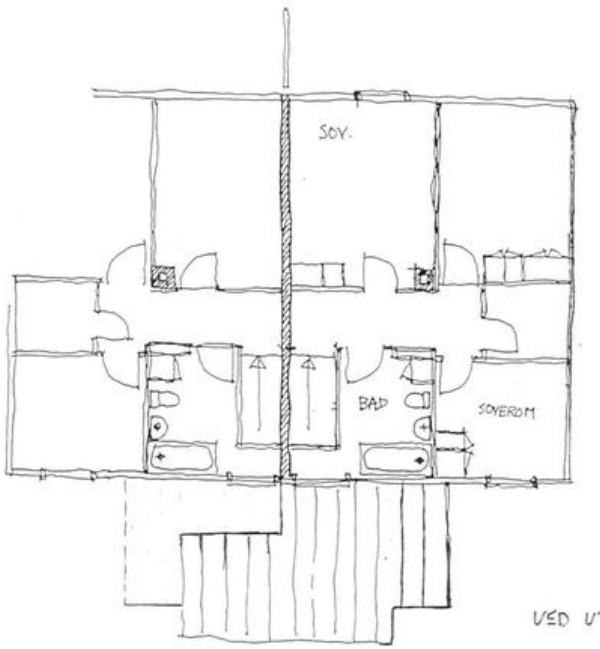
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 10 81



2 6 MAR 2004



PLAN 2. ETASJE.

VED UTBYGG A/B

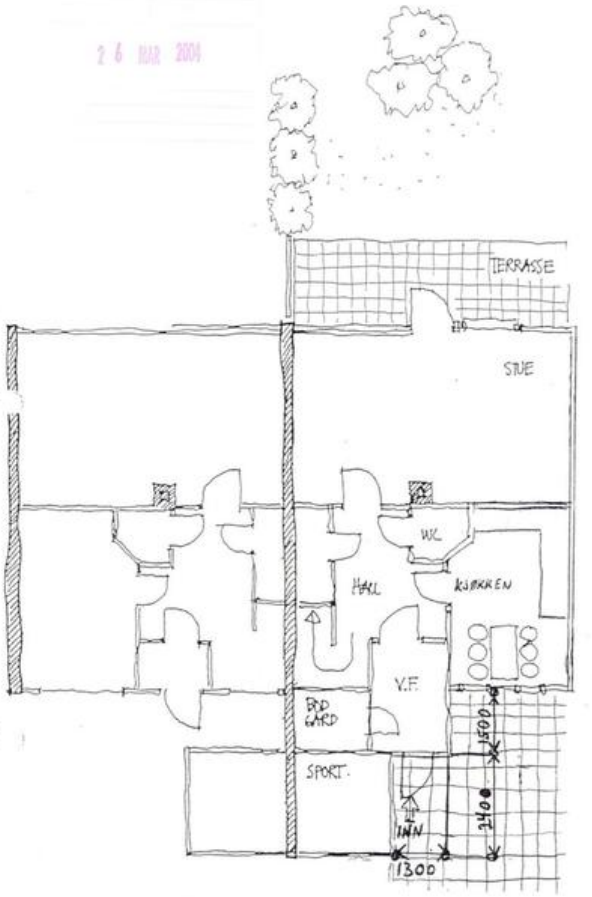
NR. 106 SKAL BYGGE SAMME TAK SLIK AT DET BLIR ÉN TAK-FLATE OG SYMETRISK UTBYGGING!

ØURE FRYDENDAL 108

G. 14 . B. 150

B/A

2 6 MAR 2004



1. ETG. VED UTBYGG ALT. B

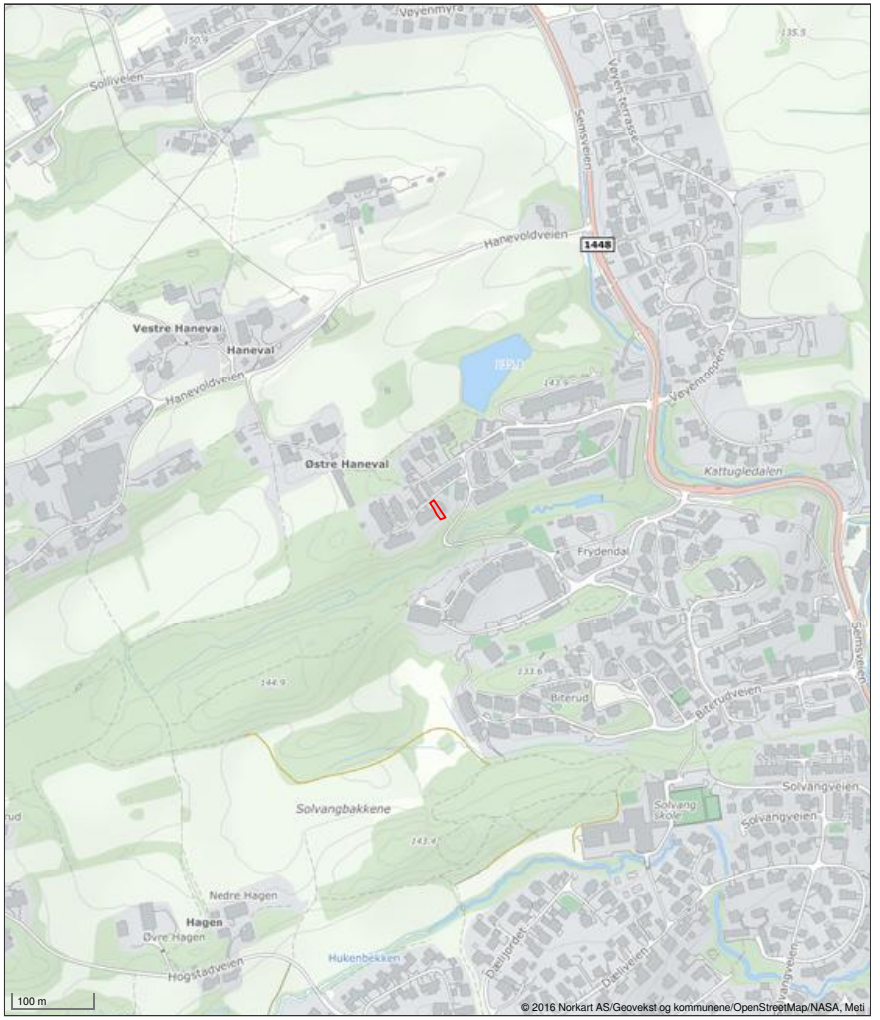
ØURE FRYDENDAL 108

Gr.n. 14 Br.n. 150

B

Utskriftsdato: 15.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 14/150//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 14/150
Adresse: Øvre Frydendal 108
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

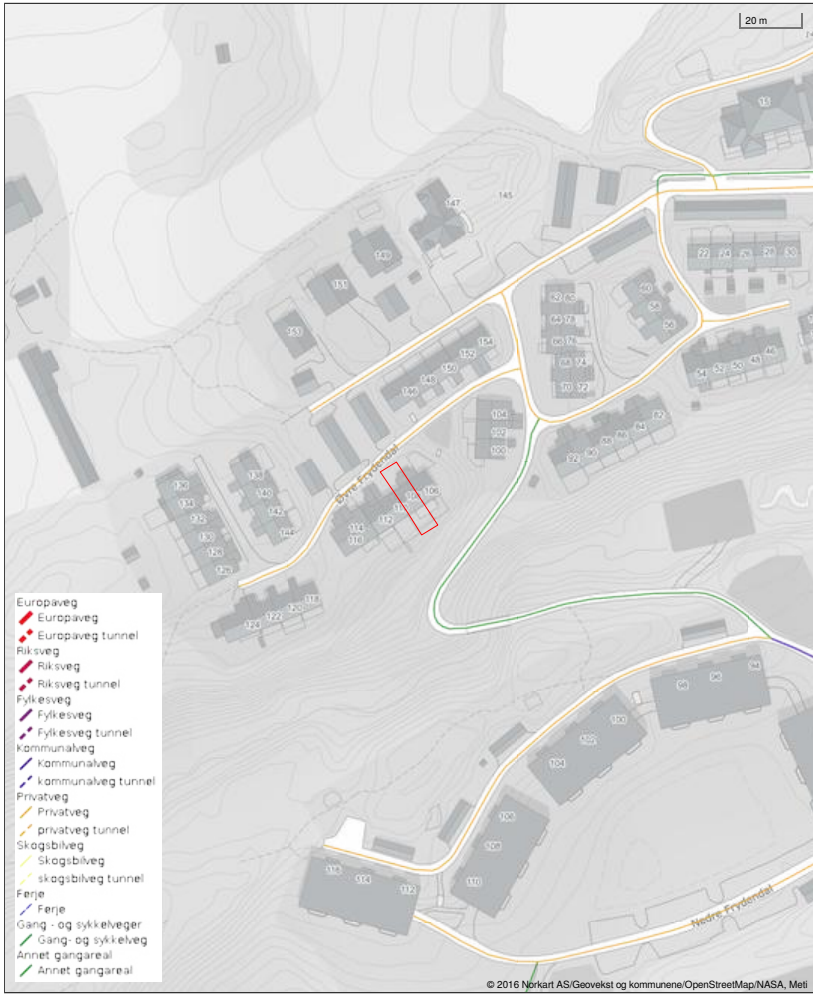
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 15.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 14/150//



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

Ledningskart

Asker kommune

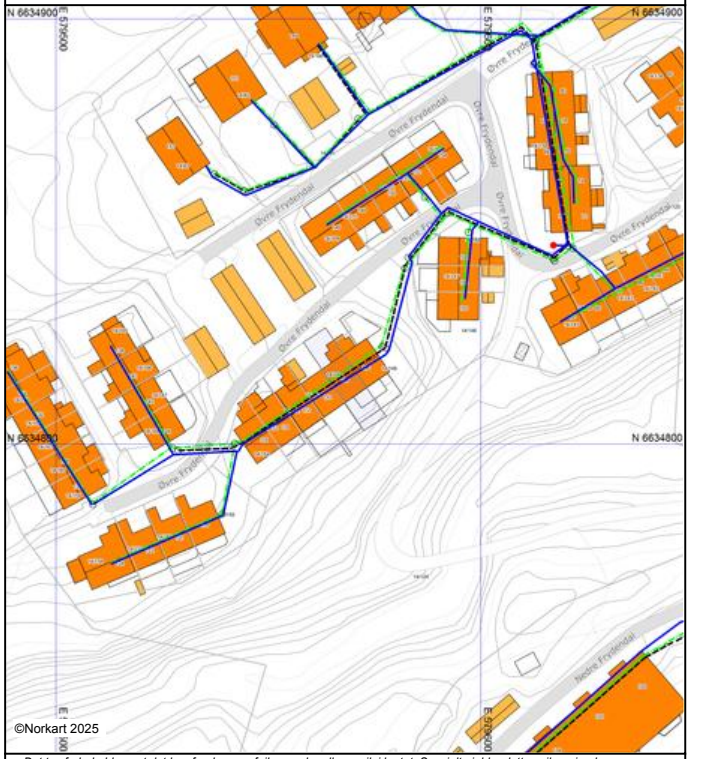
Eiendom: 14/150
Adresse: Øvre Frydendal 108
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

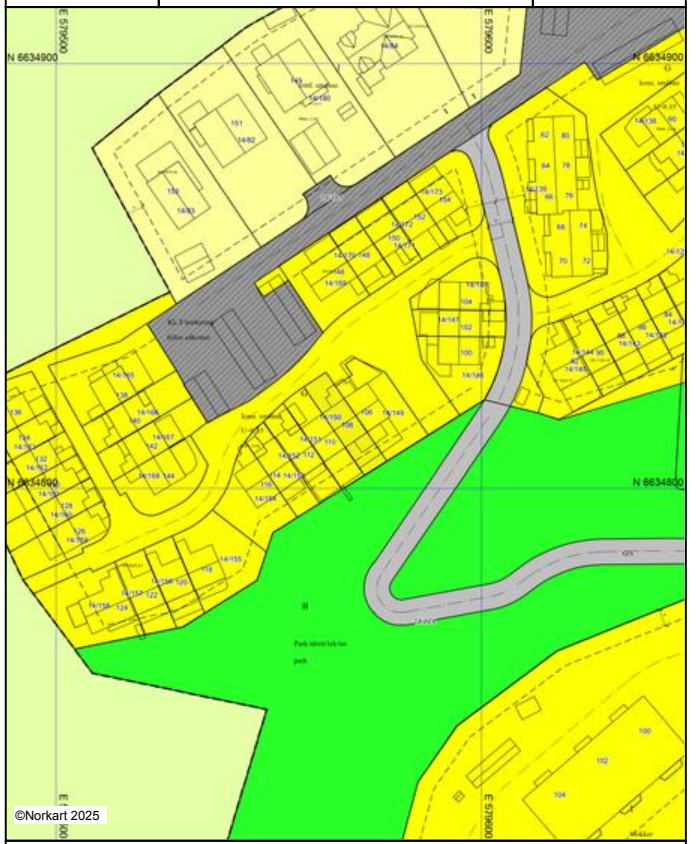
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/150
Adresse: Øvre Frydendal 108
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 ASKER

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

nordvikbolig.no/kontorer/asker

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

66 78 71 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0125/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Øvre Frydendal 108 1384 ASKER

Betegnelse: Gnr 14, bnr 150 / Gnr 14, bnr 125 (ideell andel 1/57) i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no