NORDVIK

Andrénbakken 23A

5 soverom | 245 kvm | Enebolig



Velkommen til

Andrénbakken 23A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
40	Om boligen
51	Kontaktinfo
54	Nabolagsprofil
56	Tilstandsrapport
86	Egenerklæringsskjema
93	Andre vedlegg
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne enebolig fra 2012 m/hybel. Barnevennlig i blindvei. IG gitt for 50m2 garasje. Nær skole, sjøen og buss.

Prisantydning	**12 490 000,-**
Omkostninger	**313 630,-**
Totalpris	**12 803 630,-**
BRA-i	**245 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Andrénbakken 23A, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

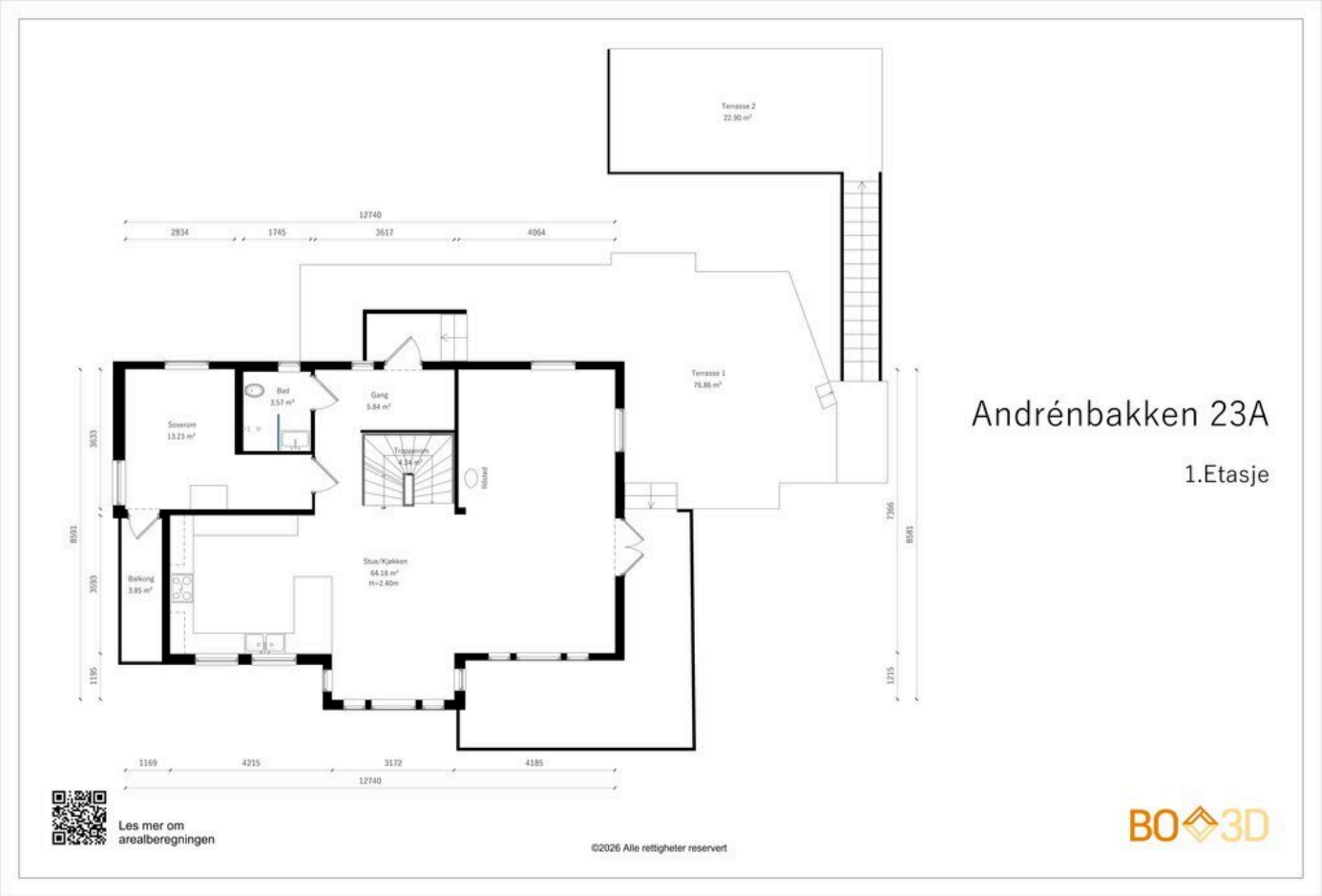
Her får du en flott og innholdsrik familiebolig fra 2012 med attraktiv beliggenhet på Vettre. Boligen har en god planløsning med romslige oppholdsarealer og flere uteplasser med gode solforhold. Området er rolig og barnevennlig, med kort vei til sjø, marka og gode turmuligheter.

Høydepunkter:

- Hybel (kr 8500,-/mnd p.t.)
- Det er gitt IG for garasje på ca. 50 m²
- Smarthus med KNX Homeserver
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- Luft-til-luft varmepumpe
- Kort vei til Vollen sentrum
- Badestrender i umiddelbar nærhet
- Kort vei til bussholdeplass
- Hurtigbåt fra Vollen til Aker Brygge, 25 min
- Blakstad barneskole og Vollen ungdomsskole
- Kort vei til flere barnehager

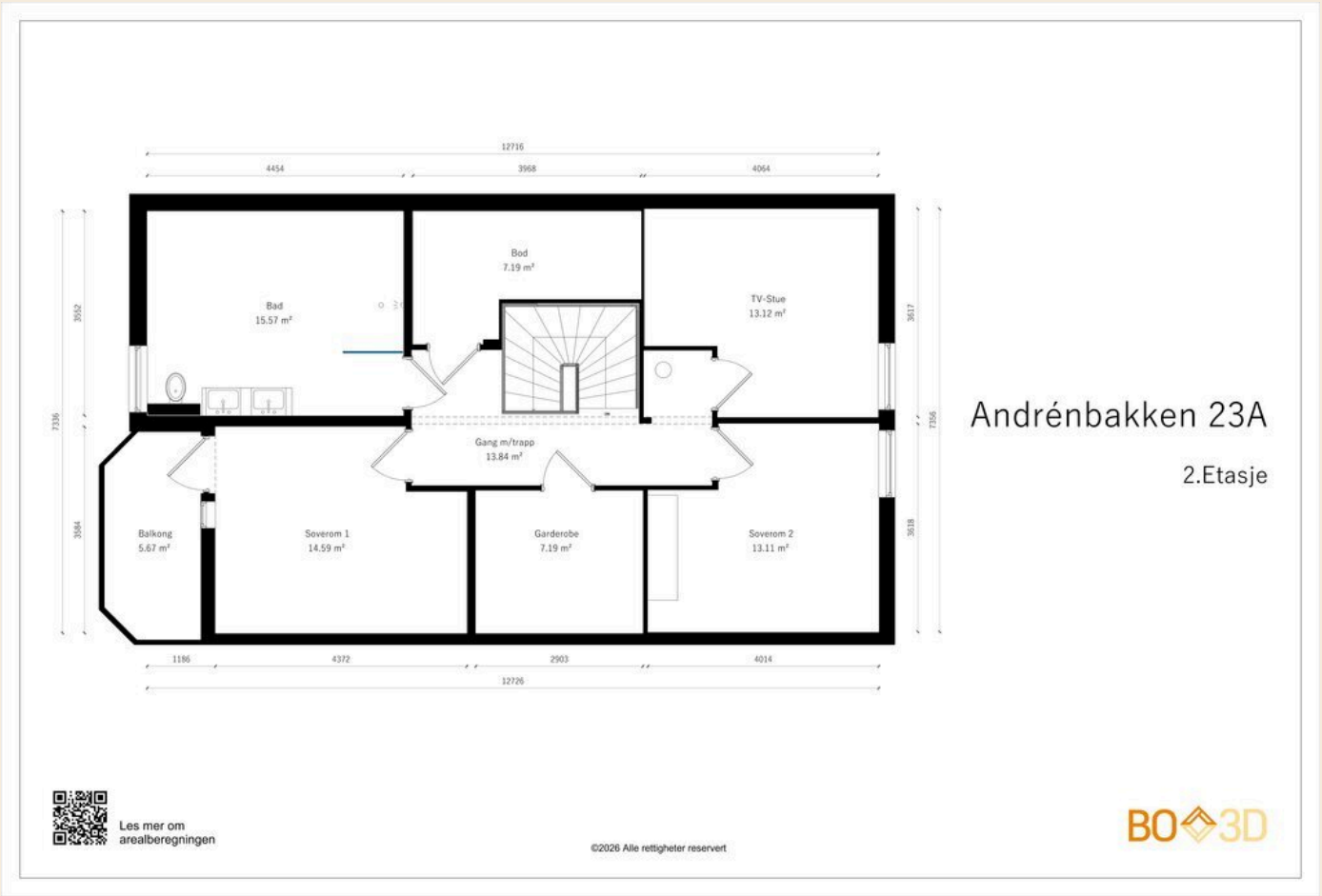
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 101 kvm



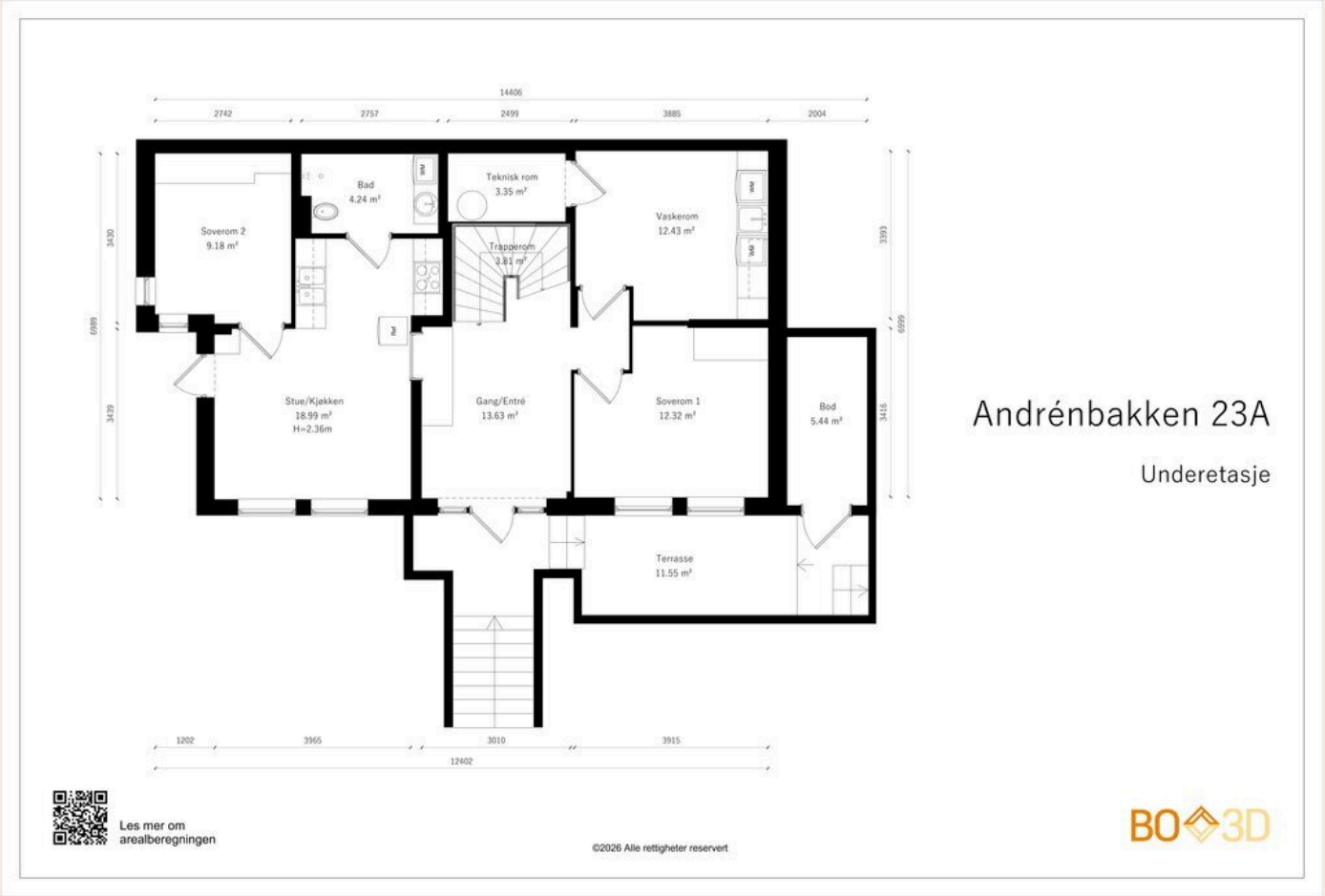
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm




































VEKST
















SIEMENS


SIEMENS
SIEMENS







































































Området har også enkel tilgang til fjorden og flere populære badeplasser. Hvalstrand, Blakstad, Spirabukta og Selvikbukta ligger innen gang- og sykkelavstand.





Området byr på trygge oppvekstvilkår og er et eldorado for den aktive familie, med idrettsanlegg, badeplasser og flotte turmuligheter året rundt.



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0072/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Andrénbakken 23A, 1392 VETTRE
Gnr 63, bnr 196 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Stein Kristiansen

Kjøpesum og omkostninger
12 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
333 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 803 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 823 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer og innhold
BRA-i: 245 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 252 kvm
TBA: 121 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 83 kvm. Stue/kjøkken, soverom x2, bad, gang, vaskerom, teknisk rom.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 12 kvm. Platting ved utvendig bod.

1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Stue/kjøkken, gang, bad, soverom.
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 77 kvm. Terrasse som strekker seg rundt sør-, vest- og nordfasaden med tilgang fra stuen og kjøkken.
TBA: 23 kvm. Terrasse.
TBA: 4 kvm. Balkong fra soverom i 1. etasje.

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Gang, bad, garderobe, bod, soverom x2, TV-stue
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 31.03.2026, utført av Sebastian Sørlle, v/Fidens/Komplett Taksering. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré/gang
Boligen har en innbydende entré med flislagt gulv i 30x60 cm fliser, malte vegger og himling med downlights. Gulvvarme gir god komfort ved inngangspartiet. Gangen har gode oppbevaringsmuligheter med skyvedørsgarderobe med speilfronter, samt hyller og tekniske installasjoner diskret plassert.

Boligen er utstyrt med et moderne smarthussystem basert på KNX Homeserver, som gir deg full kontroll over hjemmets tekniske løsninger. Her kan du enkelt styre blant annet inngangsdør, oppvarming og lydanlegg, alt samlet i ett intuitivt system.

Løsningen kan sømløst kobles opp mot stemmestyring via Alexa eller Google, slik at du kan justere både temperatur, lys og lyd med enkle kommandoer. Dette gir en komfortabel og fremtidsrettet hverdag, hvor boligen tilpasser seg dine behov, enten du er hjemme eller på farten.

Stue
Stuen fremstår som lys og innbydende med 3-stavs parkett på gulv, malte vegger i lyse, tidsriktige farger og himling med downlights. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig følelse. Rommet har en naturlig inndeling mellom stue- og spisestuedel, med gode møbleringsmuligheter. Peis gir både god varme og en lun stemning. Fra stuen er det utgang via tofløyet balkongdør til en romslig terrasse på ca. 77 kvm som strekker seg rundt sør-, vest- og nordfasaden, med gode solforhold.

I 2. etasje er det en praktisk loftstue som egner seg godt som TV-stue for ungdom, lekerom for de minste eller en ekstra oppholdsone. Rommet har 3-stavs parkett på gulv, malte overflater på vegger og himling, og oppvarmes med panelovn. Rommet kan også brukes som soverom.

Kjøkken
Kjøkkenet fremstår som lyst og innbydende med moderne innredning fra IKEA, bestående av hovedsakelig profilerte hvite fronter. Den mørke benkeplaten i kompositt gir en fin kontrast og god arbeidsflate, og er utstyrt med dobbel integrert vaskekum og ett-greps armatur fra Hans Grohe.

Kjøkkenet har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass, og ligger i åpen løsning mot spisestue og stue. Store vindusflater over benken slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse.

Hvitevarer er integrert og består av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og induksjonstopp. Over kokesonen er det mekanisk avtrekksvifte. Det er også installert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Soverom
Boligen har flere lyse og innbydende soverom fordelt over to etasjer, i tillegg til soverom i hybel. Alle rommene har 3-stavs parkett på gulv og malte overflater i lyse, tidsriktige farger. Soverommet i 1. etasje har gulvvarme og utgang til nord-østvendt balkong på ca. 4 kvm.

I 2. etasje er det to soverom, hvor det ene har en stilren, veggmontert sengegavl i spilepanel og utgang til nord-østvendt balkong på ca. 5 kvm. I tilknytning til soverommene er det også en egen garderobe med parkett på gulv og malte overflater.

Etasjen har en romslig gang med 3-stavs parkett på gulv og malte overflater, hvor varmepumpe er plassert for effektiv oppvarming og behagelig avkjøling på varme sommerdager.

I underetasjen er det innredet et rom som benyttes som soverom. Rommet er romslig og fremstår som komfortabelt, med parkett på gulv, malte overflater, downlights i himling, gulvvarme og garderobeskap. Det gjøres oppmerksom på at rommet er byggemeldt som bod, se pkt. om ferdigattest.

Bad og vaskerom
Boligen har to delikate bad i hoveddelen, i tillegg til bad i hybel, samt eget vaskerom i underetasjen. Badet i 1. etasje er flislagt med 30x60 cm fliser på gulv og vegger, samt 15x15 cm fliser i dusjsonen. Rommet har gulvvarme og er utstyrt med veggmontert wc, dusjhjørne med glassskillevegg og dusjarmatur med både håndholdt dusj og regnfallsdusj. Videre er det servantskap med hvite glatte fronter, sort benkeplate i kompositt og innfelt servant med armatur fra Damixa.

Badet i 2. etasje fremstår moderne med mørke fliser på gulv og i dusjsone, kombinert med lyse fliser og malte overflater på vegger. Badet har gulvvarme og er innredet med veggmontert wc, dusjnisje med glassskillevegg og dusjarmatur med to dusjhoder. Rommet har en romslig innredning med 160 cm bredt servantskap, dobbel servant og sort benkeplate i kompositt. Det er også opplegg for badekar.

Vaskerommet i underetasjen har flislagt gulv med gulvvarme, samt innredning med glatte hvite fronter,

laminat benkeplate og nedfelt vaskekum i børstet stål med armatur fra Hans Grohe. Det er opplegg for vaskemaskin. Boligen har balansert ventilasjon. Det er i tillegg klargjort med ferdige rør for tilkobling av luft/vann-varmepumpe eller energibrønn, dersom man ønsker å etablere dette.

Hybel:
Boligen inneholder en praktisk hybel i underetasjen med egen stue/kjøkkenløsning, soverom og bad. Oppholdsrommet fremstår lyst og funksjonelt med parkett på gulv, malte overflater og gulvvarme som gir god komfort.

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med både profilerte og glatte fronter, og en solid laminat benkeplate med dobbel nedfelt vaskekum i børstet stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp, samt mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er opplegg for oppvaskmaskin, og det er installert både lekkasjestopper og komfyrvakt.

Soverommet har god størrelse, parkett på gulv og garderobeskap.

Badet er flislagt med mørke fliser på gulv og lyse fliser på vegger, samt mosaikkfliser i dusjsonen. Rommet er utstyrt med gulvvarme, vegghengt wc, servantskap med skuffer og innfelt servant, samt dusjløsning med armatur fra Grohe. Det er også opplegg for vaskemaskin og ventilasjon via mekanisk avtrekk.

Boder og lagring:
Boligen har gode lagringsmuligheter med flere boder. I 2. etasje er det en innvendig bod med parkett på gulv og malte overflater, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert.

I underetasjen finnes teknisk rom med flislagt gulv som rommer boligens tekniske installasjoner, herunder sikringsskap, varmtvannsbereder, stoppekraner, sentralstøvsuger og vannmåler.

I tillegg er det en utvendig bod med støpt gulv og murvegger, som gir praktiske oppbevaringsmuligheter.

Mer informasjon om KNX:
KNX-standarden består av alt du trenger til ditt smarthus, blant annet styring og automatiseringer av belysning og solskjerming, oppvarming, kjølesystemer, ventilasjon, alarmsystem, energieffektivisering, lyd og bilde m.m. Teknologien brukes både i nye og i eksisterende boliger og næringsbygg og kan bidra til å betydelig redusere driftskostnad og strømforbruk.

I dette huset er den linket opp mot Google og kan styres med stemmen i huset eller via mobile/ nettbrett. Ved bruk av Google oppsettet kan man selv velge hvor mye man vil utnytte av systemet som for eksempel at systemet vet når mobilen din kommer hjem og den kan da programmeres til hvilken lys skal slå seg på når du kommer. Det kan være avhengig av tiden på døgnet hvor den på kvelden slår den på en type lys og på dagen kanskje ingen lys osv.
Så og si alle lysene i denne boligen (hoved delen) er koblet opp mot systemet eller har sensor styrte soner.

All varme i hele boligen som vannbåren varme og varmepumpen er koblet opp mot KNX systemet og Google. Via appen kan man styre det meste i grader, samt av og på funksjoner.

All solskjerming samt markise på veranda er koblet opp mot KNX systemet og kan styres via appen. Eller man kan legge in automatiseringer som at når solen står på fra den ene siden, så kan solskjermingen automatisk gå ned. Man kan sette solskjermingen til alltid å gå opp kl 23.00 hver kveld osv.

Adgangskontrollen på hoved døren har flere muligheter. Første oppsett er bruk av vanlig nøkkel. Neste mulighet er en chip som for eksempel kan sys inn i barnas skoleveske. Når barna da kommer hjem, så låser døren seg automatisk opp når de er innenfor 1m av døren. En mulighet er å bruke telefonen og plasseringen av den slik at ved ankomst låser døren seg opp. Døren kan også låses opp vi Google Home appen.
Døren oppe på baksiden har kodelås, men er også linket mot Google og kan låses opp fra hvor enn du er i verden. Denne døren kan også enkelt lages engangskoder til håndverkere med gyldighet kun i gitte perioder. Vaskehjelpen kan for eksempel kun ha adgang på gitte dager i gitte tidsrom. Mange muligheter!

Dette er ett komplett og godt utrustet Smarthus oppsett som er stabilt i drift og virker meget bra.

Parkering
Det er god plass til parkering på egen tomt, hvor det også er etablert elbillader.

Det foreligger igangsettingstillatelse (IG), datert 21.02.2025, for oppføring av garasje på ca. 50 kvm.

Det er gitt personlig ansvarsrett til nåværende eier som selvbygger for overordnet ansvar både for prosjektering og utførelse av tiltaket. Ved eierskifte må ny eier søke om ny ansvarsrett dersom arbeider skal videreføres.

Kjøper overtar ansvar for dette.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: TT Elektro har utført små jobber i perioden 2016 til 2025 Nytt lampepunkt Nytt utendørs stikk samt noe utelys på

platting. 2020 - 2024 Elbilader.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT Elektro monterte lader nede ved biloppstillingsplass.

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: Sameiet Bratlia VVA utførte reparasjon av private stikkledninger og avløp som jeg er tilkoblet fra kum på min tomt og ned til kommunens punkt i 2013.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja.
Beskriv: Eiendommen er en del av Bratlia VVA med private vann og avløpsrør som igjen er tilkoblet kommunalt VA.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Nei.
Eventuell kommentar: Praktikant hybel.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Byggesøknad fra 2011.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja.
Beskriv: 63/196 Andrénbakken 23A - Tillatelse til tiltak - Nybygg garasje datert 21.02 2025 med Meg som PRO og UTF.

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

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

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte
Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 3
TG-1: 20
TG-2: 16
TG-3: 1
TG-IU: 1

Følgende er kommentert med TG3:
Drenering: stedvis fall på terrenget inn mot boligen, noe som kan medføre økt belastning av vann mot grunnmur og risiko for fuktpåvirkning. Tiltak for å lede vann bort fra boligen anbefales.
Kostnadsestimat er oppgitt til ca. kr 100 000 – 200 000.

Følgende er kommentert med TG2:
- Grunnmur og fundament: Mindre pussavskallinger.
- Balkong/terrasse/platting: Malingsavskalling og enkelte fuktskadede terrassebord.
- Vinduer og dører: Justeringsbehov, noe treg funksjon og værslitte detaljer.
- Yttervegger: Stedvis råteskade og skadet panel.
- Taktekking: Mosevekst på tak. Behov for rengjøring/vedlikehold.
- Etasjeskille/gulv: Skjevheter i hybel og enkelte fliser med bom.
- Ventilasjon: Manglende service/rens av anlegg.
- Bad hybel, overflater: Manglende fall og noe slitasje.
- Bad hybel, membran/sluk: Utettheter og mangelfull innfesting.
- Bad hybel, sanitærutstyr: Løst styringspanel til toalett.
- Bad 1. etasje, overflater: Bom i fliser og slitasje.
- Bad 1. etasje, membran/sluk: Utettheter rundt rørføringer.
- Bad 2. etasje, overflater: Manglende fall og riss/sprekker.
- Bad 2. etasje, sanitærutstyr: Manglende drenshull på dusjarmatur.
- Vaskerom, overflater: Ikke tilfredsstillende fall til sluk.
- Vaskerom, membran/sluk: Usikker tilstand på tettesjikt

grunnet alder.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Vaskerom, fukt: Pga. manglende mulighet for hulltaking for tilstrekkelig vurdering av fukt i konstruksjonen.

Takstmann opplyser også om at rekkverk på balkong, terrasse og/eller utvendig trapp har lavere høyde enn dagens forskriftskrav. Forholdet innebærer redusert sikkerhet og økt risiko for fall, og bør vurderes oppgradert.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskiner og tørketromler.
Følgende medfølger i salget:
- Gressklipper i sportsbod under veranda.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Hybel leies ut pt. for 8.500,-/mnd, men med varslet leieøkning fra 01.07.2026 til kr 9.500,-/mnd.

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i store deler av boligen (begge bad, vaskerom, gangarealer og oppholdsrom i underetasje og 1. etasje).
- Peis i stue i 1. etasje.
- Luft-til-luft varmepumpe plassert i gang i 2. etasje.
- Panelovn i TV-stue i 2. etasje.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 705,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

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

- Bygningsforsikring: Forsikret i Gjensidige (polisenummer 68092787) med en årlig premie på kr 14 300.
- Kabel-TV og internett: Leveres av Telenor, med en omtrentlig månedlig kostnad på kr 1 080.
- Velavgift: Ca. kr 2 900 per år. Avgiften dekker blant annet brøyting og gatebelysning.
- Sameieavgift (stikkvei og VA): Ca. kr 650 per år for drift og vedlikehold av felles stikkvei og VA-anlegg.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 3 038 387,-
Som sekundærbolig: kr 10 769 124,-

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

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

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

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 838 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet og byr på gode muligheter for lek, avslapning og hyggelige uteaktiviteter. Eiendommen har flere uteplasser som gir fine soner for opphold gjennom store deler av dagen, med gode solforhold gjennom sommerhalvåret, fra ca. kl. 10 til 21 i følge selger.

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 77 kvm som strekker seg rundt sør-, vest- og nordfasaden, og gir gode soner for både opphold og sosiale sammenkomster. I tilknytning til denne finner man også en terrasse på ca. 23 kvm med drivhus, som gir fine muligheter for både dyrking og utekos.

Boligen har i tillegg flere hyggelige balkonger, en på ca. 4 kvm med utgang fra soverom i 1. etasje, samt en balkong i 2. etasje på ca. 5 kvm med tilhørende gulvareal på ca. 6 kvm. Ved utvendig bod i underetasjen er det etablert en praktisk platting på ca. 12 kvm, som gir et ekstra skjermet uteområde.

Under verandaen er det praktisk utvendig sportsbod med strømuttak og belysning, godt egnet for oppbevaring og lading av utstyr - her medfølger også gressklipper.

Radonmåling
Det er etablert radonduk i hele sokkeletasje, samt radonbrønn. Det ble ikke registrert forhøyede radonverdier ved måling utført i byggeperioden.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Andrénbakken 23A ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Vettre i Asker. Her kombineres nærhet til fjorden og marka med gode skoler, barnehager og et bredt aktivitetstilbud. Området byr på trygge oppvekstvilkår og er et eldorado for den aktive familie, med idrettsanlegg, badeplasser og flotte turmuligheter året rundt.

For barn og unge finnes et bredt utvalg av fritidsaktiviteter i nærområdet. Blakstad barneskole ligger kun 1 km unna, mens Vollen ungdomsskole er 3,1 km fra eiendommen. I Vollen finner barn og unge et bredt utvalg av idrettstilbud. Risenga idrettsanlegg, som omfatter svømmehall, ishall, tennishall og idrettshall, ligger ca. 3 km unna. Når vinteren kommer, ligger Vardåsen skisenter en kort kjøretur unna, og nærområdet byr på flere preparerte skiløyper, nærmeste ved Østenstaddammen.

Området har også enkel tilgang til fjorden og flere populære badeplasser. Hvalstrand, Blakstad, Spirabukta og Selvikbukta ligger innen gang- og sykkelavstand. Kyststien strekker seg langs fjorden fra Holmen i Asker til Sætre i Hurum, og tar deg forbi noen av Askers mest idylliske perler som Vollen Marina, Konglungen og Kariskjær. For båt- og sjøentusiaster er det gangavstand til Leangbukta Marina og Asker Seilforening på Blakstadtangen.

Eiendommen har kort vei til kollektivtransport, med bussholdeplassen Blakstad Hageby ca. 250 meter unna. Herfra går ekspressbuss til Oslo hvert 10. minutt i rushtiden, samt hyppige avganger til Asker og Vollen, hvor det er videre forbindelse med tog og båt. Med bil tar det ca. 6 minutter til Asker sentrum, 12 minutter til Sandvika og 25 minutter til Oslo S.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Bunnpris, som ligger 160 meter fra boligen, eller på Kiwi Vettre 1,9 km unna. Det er også kort vei til Rema 1000 Gullhella og Vollen. For et bredere utvalg ligger Asker sentrum og Trekanten

kjøpesenter i kort avstand, med et rikt tilbud av butikker, serveringssteder, kino, kulturhus og nisjebutikker innen mote, interiør og delikatessevarer.

SELGER FORTELLER
Selger har særlig satt pris på det rolige og barnevennlige bomiljøet, med hyggelige naboer og et godt naboskap. Gaten oppleves som trygg og lite trafikkert, og preges av mange barnefamilier med barn i ulike aldre.

Eiendommen har en praktisk beliggenhet med kort vei til nærbutikk og Blakstad bussterminal, som tilbyr gode kollektivforbindelser med hyppige avganger i flere retninger.

Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter med kort gangavstand til Oslofjorden, badestrender, båthavn og seilforening. For barnefamilier er det trygge gangveier til skole, blant annet via Østenstad kirke til Blakstad barneskole.

Som en personlig favoritt trekker selger frem turer langs kyststien, som strekker seg langs Oslofjorden fra Vettre til Slemmestad.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av eneboliger og tomannsboliger.

Skoler og barnehager
Østenstad Menighetsbarnehage
Espira Dumpa barnehage
Vepsebolet barnehage

Blakstad barneskole
Vollen ungdomsskole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.09.2013.

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

Byggetegninger:
Det foreligger byggetegninger, datert 04.10.2011, som stort sett stemmer med dagens bruk.

-Tilleggsdel, bod i underetasjen er gjort om til soverom, hoveddel. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Terrassen utenfor er av en størrelse som medfører redusert lysinnslipp til rommet, og rommet vil derfor ikke bli godkjent som soverom ved søknad p.t.
- Garderoberommet i 2. etasje er byggemeldt som bod.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Bratli» (plan-ID 0220158B), vedtatt 01.07.1958, hvor området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

I kommuneplan for Asker 2023–2035 (plan-ID 2020100), vedtatt 13.06.2023, er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse og omfattes av bestemmelser knyttet til blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Nabovarsel:
Det er mottatt nabovarsel knyttet til byggesak på eiendommen Andrénbakken 17, som ligger innerst i stikkveien. Det er gitt igangsettingstillatelse datert 13.02.2026 for deler av tiltaket, som gjelder oppføring av sekundærbolig.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:
10.10.2011 - Dokumentnr: 819796 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglers kommentar: Eiendommen er tilknyttet et felles privat vann- og avløpsanlegg. Eier forplikter seg til å dekke en forholdsmessig andel av kostnader til drift, vedlikehold og eventuelle utbedringer av anlegget sammen med øvrige tilknyttede eiendommer

Kopi av servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 87 430,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. april 2026

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

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

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

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

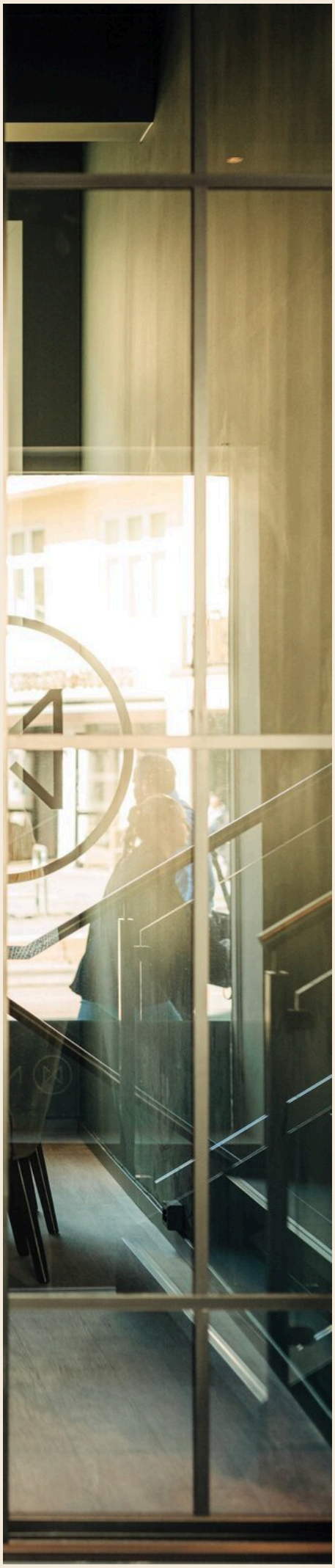
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



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

Blakstad barneskole ligger kun 1 km unna.





Vollen ungdomsskole ligger ca. 3,1 km unna.

Vollen Marina er en komplett marina med båtplasser og gjestehavn, restaurant på bryggekanten, båtleverandører, båt- og motorservice samt bensinstasjon og kiosk.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Andrénbakken 23A

Nabolaget Blakstad - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

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

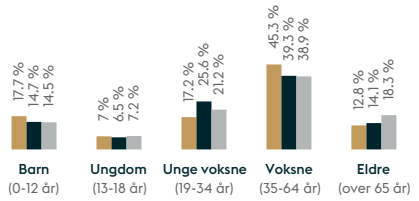
Offentlig transport

Blakstad hageby Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Gullhella stasjon Linje L1	6 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 25.5 km
Oslo Gardermoen	57 min

Barnehager

Østenstad menighetsbarnehage (... 18 barn	6 min 0.4 km
Espira Blakstad barnehage (1-5... 92 barn	12 min 1.1 km
As Barnas Hus Gullhella (1-5 å... 50 barn	19 min 1.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Varm i Vollen tilbyr badstue som kan leies og ligger rett utenfor Brygga Bar.





Penny Lane by Villa.

Kyststien strekker seg langs fjorden fra Holmen i Asker til Sætre i Hurum, og tar deg forbi noen av Askers mest idylliske perler som Vollen Marina, Konglungen og Kariskjær.



Andrénbakken 23A
1392 VETTRE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	2012
BRA:	252 m^2
BRA-i:	245 m^2
Rapportdato:	31.3.2026 (Gyldig til 31.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	20	16	1	1

Supertakst

GNR: 63 BNR: 196

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Andrénbakken 23A
1392 Vettre

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41400

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Pga registrert avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-3 settes etter NS 3600 og fallforhold stedvis inn mot boligen

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-2 settes grunnet mindre pussavskallinger.
Balkong, terrasse, platting	TG-2 grunnet noe malingsavskalling og fuktskadet terrassebord.
Vinduer og dører	TG-2 grunnet avvik ved åpning/lukking på enkelte vinduer og dører, og behov for smøring. Det er værslitte karmliste.
Yttervegger	TG-2 settes grunnet stedvis noe råteskade i nedre del og ett skadet panel.
Taktekking	Det registreres moderat mosevekst på taket
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 settes grunnet skjevheter utover NS 3600:2025 i hybel, og bom i flis.
Ventilasjon	TG-2 settes grunnet manglende service rens på balansert ventilasjon.
Våtrom: Bad i hybel - Overflater	TG-2 settes grunnet manglende fall i dusjsone og malingsavskalling på listverk.
Våtrom: Bad i hybel - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 settes grunnet utettheter i membran og ikke tilstrekkelig festet klemring.
Våtrom: Bad i hybel - Sanitærutstyr	TG-2 grunnet løst styringspanel til vegghengt toalett.
Våtrom: Bad 1.etasje - Overflater	TG-2 grunnet bom i enkelte flis og malingsavskalling på listverk.
Våtrom: Bad 1.etasje - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 settes grunnet utettheter rundt rørføring.
Våtrom: Bad 2.etasje - Overflater	TG-2 settes grunnet manglende fall og riss/sprekker i lekkasjesonen.
Våtrom: Bad 2.etasje - Sanitærutstyr	TG-2 settes grunnet manglende drenshull på veggmontert dusjarmatur.
Våtrom: Vaskerom. - Overflater	TG-2 settes grunnet ikke tilfredsstillende fall til sluk eller høydeforskjell topp

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	slukrist og tettesjikt terskel.
Våtrom: Vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 settes grunnet alder og membran kan ikke konstanteres.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom. - Fukt	TGIU sette grunnet manglende mulighet for hulltaking for tilstrekkelig vurdering av fukt i konstruksjonen.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Godkjente byggetegninger fra kommunen er fremlagt.

Rom som er innredet som soverom/gjesterom er opprinnelig en bod på tegningene.

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

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

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
31.3.2026	**31.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Stein Kristiansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendik areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Det er utført utvendig målinger og målsatte byggetegninger. akitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Andrénbakken 23A, 1392 Vettre**

Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**63**	Bruksnr:	**196**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2012** - Kilde: eiendomsverdi.no. Boligen er bygget etter tek97.

Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Enebolig er oppført over 3 plan, i to etasjer over underetasje. Boligen inneholder en hybeldel med stue/kjøkken, soverom og bad. Hoveddelen inneholder gang x3, teknisk rom, vaskerom, 2 bad, bod, TV-stue, garderobe, utvendig bod, 3 soverom og en stor og åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til terrasse som strekker seg rundt boligens nord- vest- og sørfasade. Det er balkongdør ut til østvendt balkong på ca. 4kvm fra soverom i 1.etasje, og balkongdør ut til østvendt balkong fra soverom i 2.etashje. Høyeste takhøyde i underetasje måles i gang til ca. 2,41m, mens laveste takhøyde måles på tekniskrom til ca. 2,38m. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i skråtak i stue til ca. 3,51m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,37m. Taket i 2.etasje er et skråtak der høyeste takhøyde i 2.etasje måles i gang til ca. 3,48m, mens laveste takhøyde måles i nedre skråtak på bad til ca. 0,83m. Boligen har balansert ventilasjon og varmes opp av vannbåren gulvvarme, peis i stue, og varmepumpe i trapp. Boligen har et KNX smarthus-system som er en teknisk løsning som kobler sammen ulike enheter og systemer i boliger. Ellers fremstår boligen som fra byggeår, moderne og tidsriktig med normal bruksslitasje. Enkelte utbedringer og vedlikehold bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**90**	**83** Romfordeling: Stue/kjøkken, soverom x2, bad, gang, vaskerom, teknisk rom.	**7** Romfordeling: Bod.	**0**	**12**
1. etasje	**94**	**94** Romfordeling: Stue/kjøkken, gang, bad, soverom	**0**	**0**	**104**
2. etasje	**68**	**68** Romfordeling: Gang, bad, garderobe, bod, soverom x2, TV-stue	**0**	**0**	**5**
Totalt m²	**252**	**245**	**7**	**0**	**121**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	89	68	21
Totalt m^2	**89**	**68**	**21**

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Det er stedvis fall på terrenget inn mot grunnmur og noe flatt terreng rundt boligen. Ved øvre siden er det etablert drenerende masser.
Manglende fall bort fra boligen kan føre til at større vannmasser står inn mot boligen og øker risikoen for fuktgjennomtrenging mot grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det registreres mindre malingsavskallinger på deler av grunnmur.
Pusset fungerer som et beskyttelseslag for grunnmur/kjeller, og ved mengalnde gjenpussing øker sjansene for fuktgjennomtrengning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Gjennpussing av avskallinger i puss på grunnmur anbefales.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-1

Rom under terreng fremstår i normalt god stand etter visuell kontroll.
Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill ble det ikke registrert skadelig fuktverdier/aksptabel fukt (det ble registrert 12,6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Boligen har balansert ventilasjon.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Det er etablert en nordøst-vendt balkong impregnert trevirke på ca. 4kvm. i 1.etasje med tilkomst via balkongdør fra soverom.
Det er etablert en nordøst-vendt balkong impregnert trevirke på ca. 5kvm, og et gulvareal på ca. 6kvm. i 2etasje med tilkomst via balkongdør fra soverom.
Det er etablert en terrasse som strekker seg rundt boligens sør-, vest- og nordfasade på ca. 77kvm.
Det er videre etablert en trapp opp til terrasse på ca. 23kvm med drivhus.
Ved utvendig bod i underetasje er det etablert en platting på ca. 12kvm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Terraser og balkonger fremstår i normalt stand.
Det registreres noe malingsavskalling og enkelte værslitte terrassebord.

Deler av terrasse over utvendig bod er tekket med banemembran.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling, rengjøring, vedlikehold og utskifting av enkelte terrassebord bør påregnes.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer, ytterdører og balkongdører med trekarm, treramme og 2-lags glass.
Innvendig dør mot hybel er brannklassifisert B30.
Innvendige dører er ellers hvite og 1-speilsprofilerte.
Dør til utvendig bod er hvitmalt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Ytterdør til hybel og balkongdør i 2.etasje tar i karm/terskel og har behov for justering.
Det er malingsavskalling på dør til utvendig bod.
Det ble registrert noe værslitte karmlister.
Vindu på tv-stue i 2.etasje har slått seg og er vanskelig å lukke.
Vindu på soverom i 2.etasje tar i karm/skinne og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.
Det er mulig at skinne/barnesikring på vinduer soverom/tv-stue må byttes.
Overflatebehandlinger av karmlister og vedlikehold bør påregnes.

6.6 Yttervegger

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

Selger informerer at fasadene ble overflatebehandlet i 2020.

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

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres stedvis råteskade i nedre del enkelte bord (hjørekasser).
Det er skadet panel på sørøst-vendt fasade som har ført til fritt eksponert trevirke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet bord bør byttes, og skadet panel bør byttes/utbedres.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei

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

Skorstein over tak fremstår i ok stand med kun normal bruksslitasje.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Det er lukket konstruksjon og lufting er ikke mulig å kontrollere.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**
Ved visuell kontroll registreres ingen avvik eller tegn til lekkasjer.	

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring/fjerning av mose anbefales.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Hybel stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 25mm hele rommet og 16mm over 2m.
Gjesterom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm hele rommet og 5mm over 2m.
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og 9mm over 2m.
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 4mm hele rommet og over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm hele rommet og 9mm over 2m.

Det registreres bom (manglende fest mot underlag) på gulvflis i gang ved dør mot soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

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

Utbedringer av bom i flis bør påregnes.

6.11 Kjøkken: Kjøkken hovedel

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

IKEA-kjøkkeninnredning fra byggeår med hovedsakelig profilerte hvite fronter og noen glatte. 36mm tykk mørk benkeplate i kompositt med dobbel intgrert vaskekum og ett-greps krummet armatur fra Hans Grohe. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand, med normal bruksslitasj og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.12 Kjøkken: Kjøkken hybel

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

IKEA-kjøkkeninnredning fra byggeår med hovedsakelig profilerte fronter og noe glatte. 36mm tykk mørk laminat benkeplate med dobbel nedfelt vaskekum i børstet stål og ett-greps krummet armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, stekeovn og platetopp med induksjon. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand, med normal bruksslitasje og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.13 Lovlighet / HMS

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

Godkjente byggetegninger fra kommunen er fremlagt.

Rom som er innredet som soverom/gjesterom er opprinnelig en bod på tegningene.

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for personskade.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.14 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra underetasje til 2.etasje.	
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?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**
Trapp fremstår i god stand.	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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**
Avløpsrør fungerer som tiltenkt.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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**
Vannrør fungerer tilfredstillende. Fordelerskap er plassert på soverorom i 1.etasje. Det er åpen rørfordeling i teknisk rom i underetasje. Stoppekraner er plassert på teknisk rom og fungerer ved enkel test.	

6.17 Elektrisk



Sikringsskap i teknisk rom.



Kursfortegnelse.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring for:
Montering av lys i terrassebord ute og stikk ute, datert 09.05.2022, utført av TT Elektros AS.

Det er ellers ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg. Selger informerer at elektriske arbeider på boligen ble utført av Elektrisk kompani i Vestby fram til ca. 2018. TT-elektro har utført resterende arbeider i senere tid..

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom i hovedel, og på soverom i hybel.
Det registreres manglende kapslinger på sikringsskap i hybel.

Det er fremlagt samsvarserklæring for:
Nytt elektrisk anlegg fra byggeår, inkludert hybeldel, datert 10.11.2012.
Montering av lys i terrassebord ute og stikk ute, datert 09.05.2022, utført av TT Elektros AS.

Det er ellers ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg. Selger informerer at elektriske arbeider på boligen ble utført av Elektrisk kompani i Vestby frem til ca. 2018. TT-elektro har utført resterende arbeider i senere tid.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).



Sikringsskap på soverom i hybel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Pga registrert avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.18 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

Ved visuell kontroll registreres det ingen tegn til lekkasjer eller avvik.

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er etablert en luft til luft varmepumpe i trapp fra 2014.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Filter ble renset i mars 2026.

Totalvurdering av varmesentral	TG-1

Varmepumpe fungerer som tiltenkt.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
210/140 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Varmtvannsbereder fremstår i god stand.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat for hoveddel plassert i loft i 2.etasje, og ventilasjonsaggregat plassert i himling på bad i hybel.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det har ikke vært utført service.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen har balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat for hoveddel plassert i loft i 2.etasje, og ventilasjonsaggregat plassert i himling på bad i hybel.

TG-2 settes grunnet manglende service rens på balansert ventilasjon.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

6.22 Våtrom: Bad i hybel



Sluk på bad i hybel.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Mørke 30x30cm flis på gulv og mørke 3x3cm mosaikkflis på gulv i nedsenket dusjsone. Lyse 30x60cm flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det er flatt gulv i nedsenket dusjsone, hvor det kan oppstå mindre vannansamlinger.
Det er noe fall på gulv i lekkasjesonen og 15mm oppkant ved dør.
Dør med karmer og listverk er plassert i våtsone, og det registreres noe malingsavskalling i nedre del av listverk.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg at karmlister bør overflatebehandles med egnet maling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.
Ved dusjing kan det bli vannansamlinger og svabring bør påregnes.

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Selger informerer om at det på gulv er det påført Hey`di KZ før 2 lag med Hey`di K20 smøremembran på gulv og 20cm opp på vegg samt Litex plater med tettebånd på alle flater.

Klemring over membran mangler skruer for tilstrekkelig feste og tetting.
Det er utettheter rundt rørføring i vegg.
De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Klemring bør festes tilstrekkelig og lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med opplegg for vaskemaskin og vegghengt wc og dusjhjørne med forheng og ett-greps krummet dusjarmatur fra Grohe. 80cm bredt servantskap med hvite glatte skuffefronter og 28mm sort benkeplate i kompositt med innfelt servant og ett-greps krummet armatur fra Hans Grohe.

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-2
Styringspanel til vegghengt toalett er løst/henger litt ned på vegg. Sanitært utstyr fungerer ellers som tiltenkt.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Fest styringspanelet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft ved dør.	

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
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Hulltakingen er tatt fra kjøkken mot svill i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er fremlagt bilde av sisterne kasse, og kvittering for produkter brukt, men ellers er det ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelse.	

6.23 Våtrom: Bad 1.etasje



Sluk på bad i 1.etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate
30x60cm flis på gulv og vegger, og 15x15cm flis på gulv og vegger i dusjsone. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

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

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Dør med karmer og listverk er plassert i våtsone, og det registreres noe malingsavskalling i nedre del av listverk.	

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater. Karmlister bør overflatebehandles med egnet maling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføring til avløp i vegg til servant. Flere vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med veggmontert wc og dusjhjørne med skillevegg i glass, intgrert ett-greps krummet dusjarmatur med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 80cm bredt servantskap med hvite glatte fronter og sort benkeplate i kompositt med innfelt servant og ett-greps krummet armatur fra Damixa.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

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
Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt bilder tatt under oppføring og dokumentasjon på banemembran.

6.24 Våtrom: Bad 2.etasje



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Mørke 60x60cm flis på gulv, mørke 15x15cm flis på gulv i nedsenket dusjsone. Lys 30x60cm flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling og lys 30x60cm flis i himling i dusjsone. Gulvvarme.

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

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Gulvet har fall til sluk i dusjsonen, men dette er mindre enn referansenivået. Det måles fall 1:100 men kravet er 1:50 over 80cm fra sluk og dusjens nedslagsfelt. Det er stedvis flatt gulv i lekkasjesonen og ikke synlig 15mm oppkant membran ved terskel. Det er riss/sprekker i silikonfuge.	

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer til dagens bruk, med registrert avvik, men svabring i lekkasjesonen bør påregnes ved lekkasje. Pga påviste riss sprekker i silikonfuge anbefaler jeg utbedring og jevnlig kontroll av overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

Tettesjikt fremstår uten avvik ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med veggmontert wc og dusjnisje med glassskillevegg, ett-greps krummet dusjarmatur med to dusjhoder fra Grohe(håndholdt og regnfall). 160cm bredt servantskap med hvite glatte fronter og 28mm tykk sort benkeplate i kompositt med dobbel innfelt servant og ett-greps krummet armatur. Opplegg for badekar.

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-2**

Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.
TG-2 settes grunnet manglende drenshull på veggmontert dusjarmatur.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget dusjarmatur uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

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**

Hulltakingen er tatt fra bod mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt bilder tatt under oppføring og dokumentasjon på banemembran.

6.25 Våtrom: Vaskerom.



Sluk på vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

30x30cm mørke flis på gulv og våtromsmaling på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk eller høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Ved lekkasje er det fare for vannansamlinger på gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer til dagens bruk med dette avviket, det bør vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette vaskerommet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom grunnet manglende fall.

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?	Ja
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?	Ja

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

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

Selger informerer om at det er våtromsmaling på vegg, Men bak vegg er det påført Hey`di KZ før 2 lag med Hey`di K20 smøremembran på gulv og 20cm opp på vegg.

Tettesjikt på vegg har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Membran/tetesjikt kan ikke konstateres.
Det er informert om våtromsmaling på vegger, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på produkt.
Ved en lekkasje kan det oppstå fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommet fungerer til dagens bruk da det ikke er fare for fritt bruk av vann, men pga påviste avvik anbefaler jeg forsiktig bruk med fritt vann frem til vaskerommet er oppgradert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskerommet er utstyr med opplegg for vaskemaskin. Vaskeromsinnredning med glatte hvite fronter, hvit laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum i børstet stål med ett-greps krummet armatur fra Hans Grohe.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen unormale verdier eller tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er fremlagt kvittering for produkter brukt, men ellers er det ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelse.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stein Kristiansen	9578-5999-4-1090198	2026-03-27 08:42:10

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. mars 2026

Oppdragsnummer
33-0072/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Andrénbakken 23A, 1392 VETTRE

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Stein Kristiansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2012

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: 68092787
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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: TT Elektro har utført små jobber i perioden 2016 til 2025 Nytt lampepunkt Nytt utendørs stikk samt noe utelys på platting. 2020 - 2024 Elbilader

---

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: TT Elektro monterte lader nede ved biloppstillingsplass.

---

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: Sameiet Bratlia VVA utførte reparasjon av private stikkledninger og avløp som jeg er tilkoblet fra kum på min tomt og ned til kommunens punkt i 2013

---

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?

Ja

Beskriv: Eiendommen er en del av Bratlia VVA med private vann og avløpsrør som igjen er tilkoblet kommunalt VA

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Praktikant hybel

---

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

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Byggesøknad fra 2011

---

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?

Ja

Beskriv: 63/196 Andrénbakken 23A - Tillatelse til tiltak - Nybygg garasje datert 21.02 2025 med Meg som PRO og UTF.

---

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: Det planlegges utbedring av asfalten i den private stikkveien. Her kan det bli en egenandel på hver husstand.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank

---

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: 33-0072/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stein Kristiansen	**2026-03-27**

Identifikasjon

Stein Kristiansen

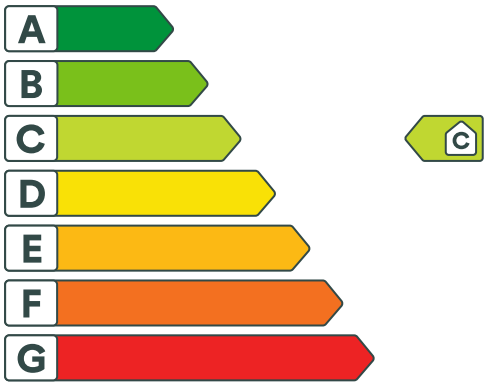
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Andrénbakken 23A, 1392 VETTRE	
Dato for energimerking **08.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278479**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300335558**
Gårdsnummer **63**	Bruksnummer **196**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **252,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **245,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

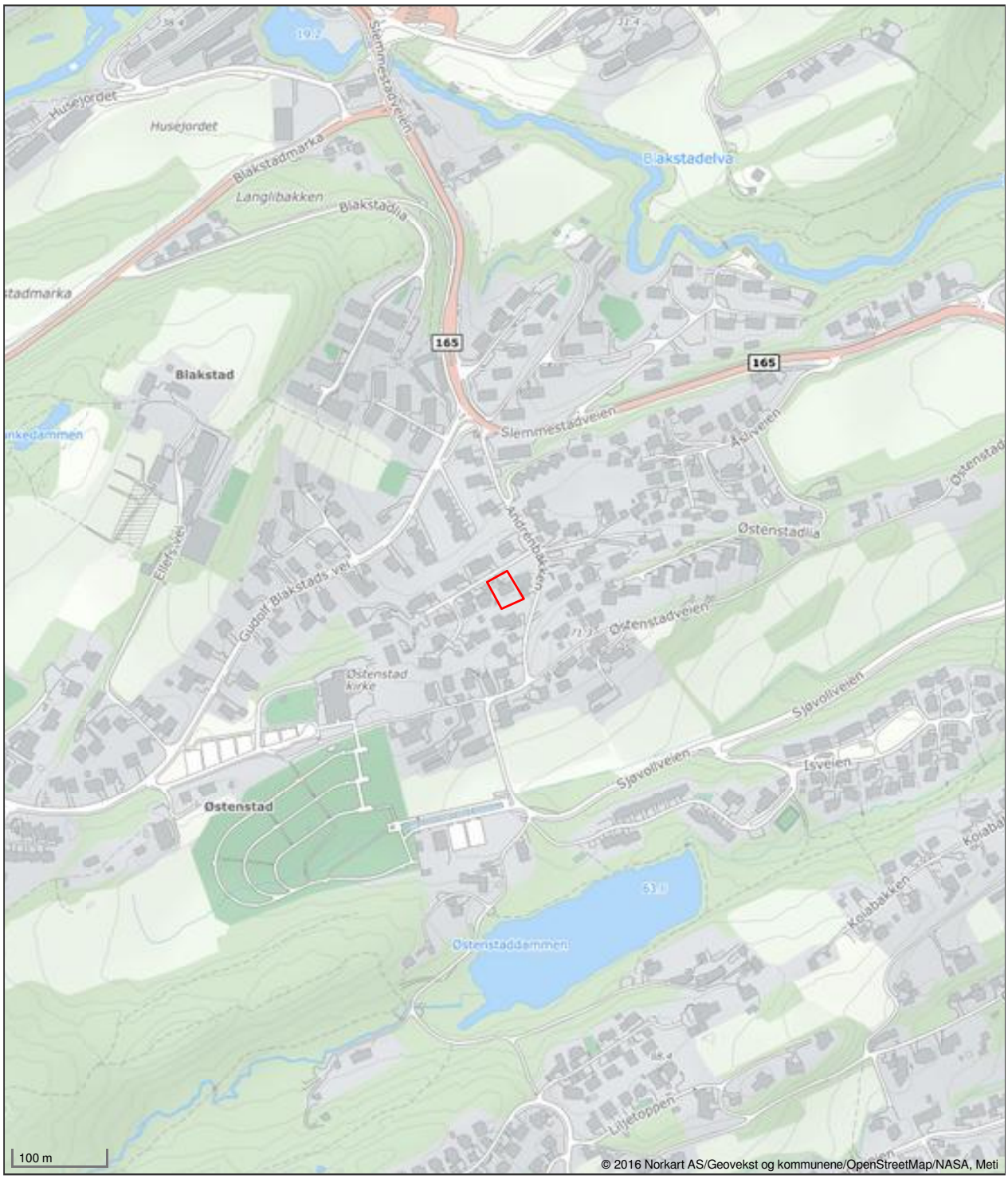
Pr. KVM pr. år
106,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
113,15 kWh/m²	**27 721 kWh**

Utskriftsdato: 08.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 63/196//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 63, Bruksnr 196	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Andrénbakken 23 A, gatenr 1337 1392 Vettre	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1303 7	Østenstad Vollen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070301 801	Østenstad Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.12.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	838,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/63/196	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/63/196	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.12.1987	Avgiver	3203/63/113	-838,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/63/196	838,0
Planlagt fradeling	Forretning:	03.12.1987	Avgiver	3203/63/196	-62,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Andrénbakken 23 A	Bolig	250,5	Kjøkken	6	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	128,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	250,5	Igangset.till.:	08.09.2011
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	24.09.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	250,5	Midl. brukstil.:	12.11.2012
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300335558			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		87,3		87,3			
H01	1	93,6		93,6			
H02		69,6		69,6			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	49,7	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.02.2025
Energikilde:		BRA annet:	41,6	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	41,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301449452			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			41,6	41,6			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Plankompaniet AS	981427521
Tiltakshaver	Kristiansen Stein	080676

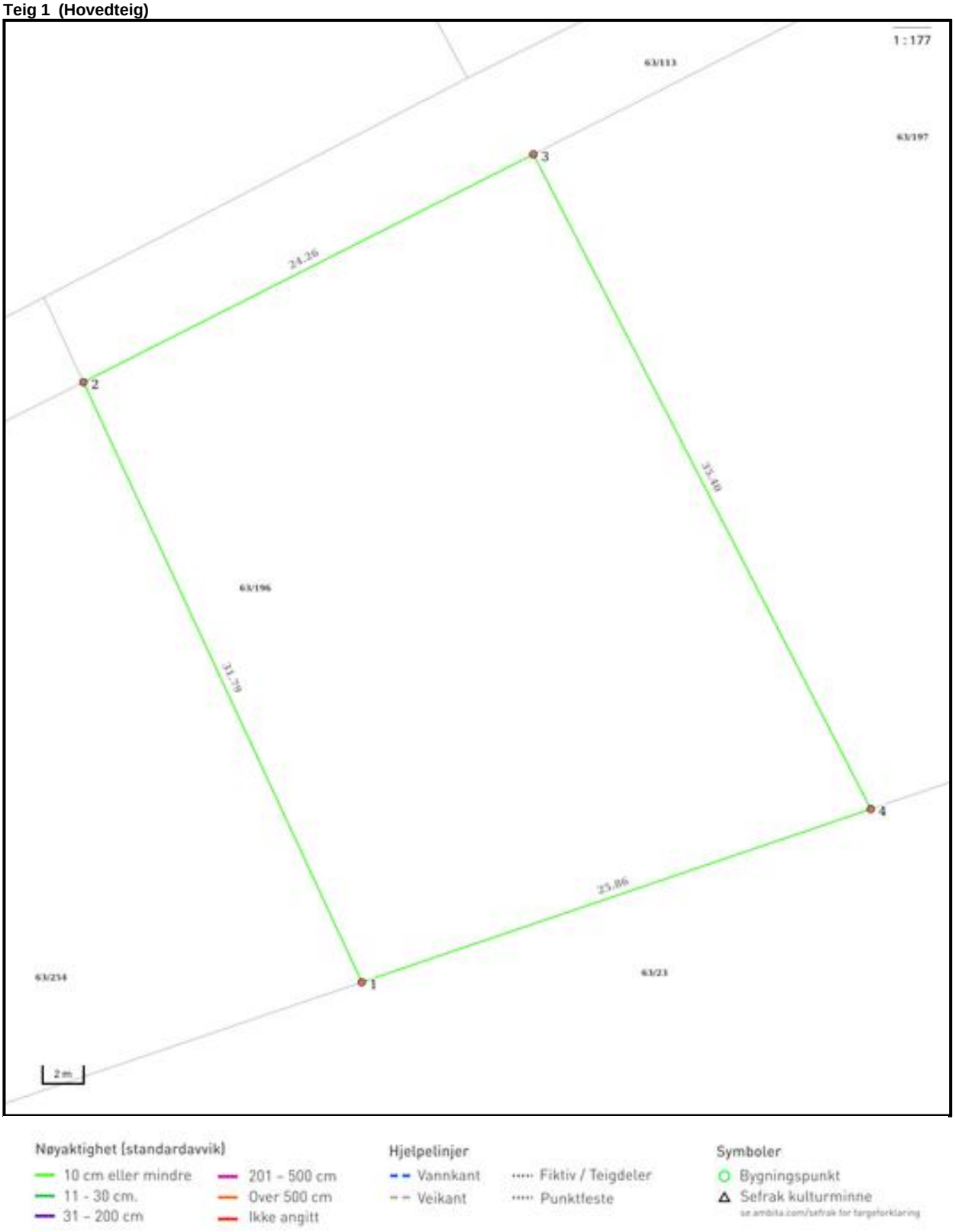
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 838,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 549,86	582 280,84	31,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 631 577,37	582 264,90	24,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 631 590,23	582 285,47	35,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 631 560,36	582 304,47	25,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

Eiker Eiendom AS
Industriveien 4

3300 HOKKSUND

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S11/3666	GBNR 63/196 L61434/13	24.09.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S11/3666.

63/196 Ferdigattest - Nybygg enebolig
Andrénbakken 23 A Tiltakshaver: Stine Jørgensen og Stein Kristiansen

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt 18.10.2012, vår e-post datert 12.11.2012 hvor vi ber om en uttalelse til innkommet nabomerknad, midlertidig brukstillatelse datert 12.11.2012, dokumentasjon mottatt 14.5.2013, vår e-post datert 28.5.2013og 29.5.2013, dokumentasjon mottatt 14.6.2013, vår e-post datert 25.6.2013, e-post mottatt 1.7.2013, vårt brev datert 15.7.2013, svar mottatt 31.8.2013, vår e-post datert 20.9.2013, samt e-post mottatt 23.9.2013.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør tilsyn

Kopi: Jørgensen Stine og Stein Kristiansen, Andrènbakken 23 A, 1392 VETTRE

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

Asker kommune

PLANKOMPANIET AS
Strømsø Torg 4
3044 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Tore Lunde	2024/2236-14	63/196/0/0	21.02.2025

Delegasjonssak 335/25

63/196 Andrénbakken 23A - Tillatelse til tiltak - Nybygg garasje

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn for ovennevnte tiltak, mottatt 11.06.2024, og supplerende dokumentasjon mottatt 11.06.2024, 19.11.2024, 20.11.2024, 08.01.2025 og 18.02.2025. Søknaden var komplett til behandling 18.02.2025.

Vi godkjenner din søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Vi godkjenner Stein Kristiansen sin søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger innenfor fagområdene PRO Overordnet ansvar for prosjektering i byggefasen og UTF Overordnet ansvar for utførelse, hele tiltaket, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8.

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

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

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

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

Plangrunnlag
Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Reguleringsplan for Bratli fra 01.07.1958.

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. I kommuneplanen ligger eiendommen i boligkategori GB – Generelle boligområder.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om følgende tiltak:

- Nybygg frittliggende dobbelgarasje, med grunnflate 49,7 m2 og BRA 41,6 m2. Garasjen ligger delvis under terreng. Se gebyrforskriften § 2.6.4. a.

Det søkes også om personlig ansvarsrett som selvbygger.

Sakshistorikk
Det er ikke avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med omsøkte tiltak.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BRA ny garasje : 41,6 m2

BYA ny garasje : 49,7 m2
(Dette er bygningens grunnflate - 7,0 m x 7,1 m. BYA er noe lavere, siden garasjen ligger delvis under terrenget) .

Tillatt grad av utnytting: BYA 25%

Eiendommens areal: 838 m2

Areal eksisterende bebyggelse: 137 m2
Areal ny bebyggelse: 49,7 m2
Parkering på terreng: 0 m2
Sum areal byggesak: 186,7m2

Ny %-BYA for eiendommen: 186,7/838*100 = 22,3%.

Nabovarsel og merknader
Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det ble nabovarslet to ganger før søknaden ble sendt inn. Se merknader fra naboene i disse to rundene under. I tredje runde med nabovarsling - i november 2024, etter en omprosjektering av garasjen – ble det ikke mottatt noen merknader fra naboene.

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer:

- 63/197, Andrenbakken 23B, Pieter Paul Furnee
- 63/111, Andrenbakken 9, Anne E Røysem Haug

Merknad fra nabo på gårds- og bruksnummer 63/197

Runde 1:

«Det blir fint med garasje - regner med at det innhentes samtykke fra berørte naboer ift. plassering nærmere enn 4m fra nabogrense. Anbefaler at etablering av sekundær boenhet som leies ut medtas i søknaden, slik at dette forhold også blir lovlig. Det skal være en kurant søknad for å få godkjent.»

Runde 2:
«Viser til merknad i forrige nabovarslingsrunde. Merknaden opprettholdes, slik at selvstendig sekundær boenhet blir vurdert som del av helhetsløsningen.»

Søkers svar på merknad

«Det er varslet i 2 omganger og begge ganger har nabo gbnr 63/197, Andrenbakken 23 B kommentert at det anbefales å samtidig søkes tillatelse også for eksisterende sekundærbolig i underetasjen på boligen.
Vi har sjekket opprinnelig tillatelse på boligen fra 2011, hvor det heter følgende: Søknaden gjelder en enebolig med praktikant hybel i kjelleretasje uten oppfylt standard for utleie/ to etasjer pluss underetasje. Hovedleilighet og praktikantbolig er sammenføyd med en dør imellom. Dermed registreres denne boligen som en enebolig uten utleie mulighet.
For oss fremstår denne formuleringen uklar. Det er jo i dag nettopp krav om at det er dør mellom hovedleilighet og hybel, mens tillatelsen kan forstås som at døren er til hinder for godkjennelse av hybel. Vi har stilt spørsmål om tolkningen av formuleringen i egen epost til kommunen 22.04, men ikke fått noe svar. Ved henvendelse til byggesak i kommunen pr tlf sier en saksbehandler seg enig i at teksten ikke virker logisk og at hybelen må være å anse som godkjent så lenge krav til p-plasser er tilfredsstilt. Det er tilfelle, se eget avsnitt, og hybelen betraktes da som godkjent.»

Vår vurdering av nabomerknaden
Den nye garasjen er lav, og størrelsen på garasjen har ved omprosjektering blitt redusert til under 50 m2. Garasjen kan dermed plasseres nærmere enn 4,0 m fra nabogrense, uten samtykke fra nabo.
Det er nå søkt om nybygg av en frittliggende garasje. Kommentaren knyttet til godkjenning av en sekundær boenhet i bolighuset, er ikke så veldig relevant for denne søknaden. Den planløsningen som ble godkjent i kjelleren i 2011 er fortsatt godkjent i dag. Gjeldende kommuneplan har en egen definisjon av «sekundær boenhet etter kommuneplanen» - som ikke fantes i 2011. Til informasjon er det ikke lenger krav om en egen biloppstillingsplass på terreng for en sekundær boenhet – men det er krav til egnet uteoppholdsareal MUA. Dersom den planløsningen som ble godkjent i 2011 oppfyller kriteriene for en sekundær boenhet i kjelleren - gitt i gjeldende kommuneplan - vil dette være en sekundær boenhet etter kommuneplanen nå. Søker har uansett vist på innsendte utomhusplan at kravet til MUA vil være oppfylt etter at garasjen er bygget – både for en hovedbruksenhet og for en eventuell sekundær boenhet.

Merknad fra nabo på gårds- og bruksnummer 63/111

Runde 1:
(Her ble det gjort avklaringer i direkte dialog med ansvarlig søker).

Runde 2:

«Viser til nabovarsel og Stein Kristiansens sine planer om å bygge garasje i Andrenbakken 23a.
Anne R Haug og undertegnede har ingen innvendinger mot de byggeplanene som nå er sendt oss, dog har vi følgende merknader, siden første utkast til garasjebygg, fremstod som meget sjenerende for oss som nærmeste nabo:
Det er viktig og en forutsetning for oss, at skråningen som Kristiansen i dag har mot veien, bevares etter at garasjen er bygget ferdig. Naboeiendommen, Andrenbakken 21C har en tilsvarende skråning og flere andre eiendommen i Andrenbakken, har skråninger ut mot veien.
Det er videre en forutsetning at skråningen beplantes og at det også beplantes på toppen av skråningen, slik at garasjeveggen blir minst mulig synlig fra vår eiendom.
Vi forutsetter videre at det etableres en liten støttemur i forbindelse med døren inn til garasjen som vist på plantegningen, med avstand 2 meter fra garasjehjørnet. Denne støttemuren er helt nødvendig for å reetablere skråningen i størst mulig grad.

Søkers svar på merknad

«Nabo, gbnr 63/111, Andrenbakken 9, påpeker i merknad at de har sendt sine kommentarer direkte til søker. Vi har hatt dialog med naboen her om detaljutforming av tiltaket og kommet frem til omsøkte løsning. Vedlagt kommentaren fra Andrenbakken 9. Kravene som angis her ivaretas i omsøkte prosjekt, se tegninger.»

Vår vurdering av nabomerknaden
Her ser vi at det har vært en god dialog mellom naboen og ansvarlig søker underveis i saken, og at naboens ønsker har blitt ivaretatt i omprosjektering av den nye garasjen. Garasjen har blitt mindre enn opprinnelig omsøkt, og den er plassert inn i terrenget på en god måte. Skråningen ned mot veien skal være som før – slik at garasjen blir lite synlig, og terrenget endres minst mulig. Det er ikke lenger behov for noen støttemur – etter siste runde med omprosjektering. I den siste runden med nabovarsling kom det ikke inn noen merknad fra denne naboen.

Kommunedirektørens vurdering av søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger
Tiltakshaver har sannsynliggjort at vedkommende innehar nødvendig kompetanse ved bruk av innleid foretak, jf. SAK10 § 6-8.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden
Den nye garasjen med to garasjeplasser har flatt tak og er 7,0 x 7,1 m stor. Garasjen er godt tilpasset bolighuset i materialbruk og farger. Store deler av garasjen ligger under terreng, og den er plassert inn i terrenget på en god måte. Høyeste gesimshøyde i forhold til ferdig planert terreng er 3,0 m.

Garasjen er plassert nærmere enn 3,0 m – om lag 1,0 m – fra VA stikkledninger som går videre til naboene 63/254 og 63/23. For å unngå at garasjen kommer i konflikt med disse VA ledningene, har ansvarlig søker bekreftet at de delene av VA ledningene som ligger nærmere enn 3,0 m fra den nye garasjen skal legges i varerør. Naboene på eiendom 63/254 og 63/23 har samtykket til at ledningene legges i varerør – vi har mottatt signerte samtykker fra disse,

Eiendom 63/196 ligger i et område med boligkategori GB – Generelle boligområder – med maksimum tillat grad av utnytting %-BYA = 25 %. Ny grad av utnytting for eiendommen vil bli %-BYA = 22,3 %.

Den nye garasjen har innkjøring parallelt med veien – og er plassert 2,0 m fra regulert veiformål. Garasjen er plassert utenfor byggegrensen mot veien Andrenbakken – men siden kravene i kommuneplan § 13.5.1 er oppfylt, er det tillatt å plassere garasjen her - uten at det må søkes om dispensasjon for garasje utenfor byggegrense.

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

Konklusjon
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden om tillatelse til tiltak i ett trinn.

Klage
Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2024/2236 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V Estevenin
avdelingsleder byggesak

Anne Kristin Lyngroth
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg
1 Gebyr_1825_Sak24-2236

Til
PLANKOMPANIET AS

Kopi til
Stein Kristiansen
ANNE ELISABETH RØYSEM HAUG
PIETER PAUL FURNÉE

Utskriftsdato: 08.04.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	196	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Andrénbakken 23A, 1392 VETTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 485,32 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	7 119,15 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

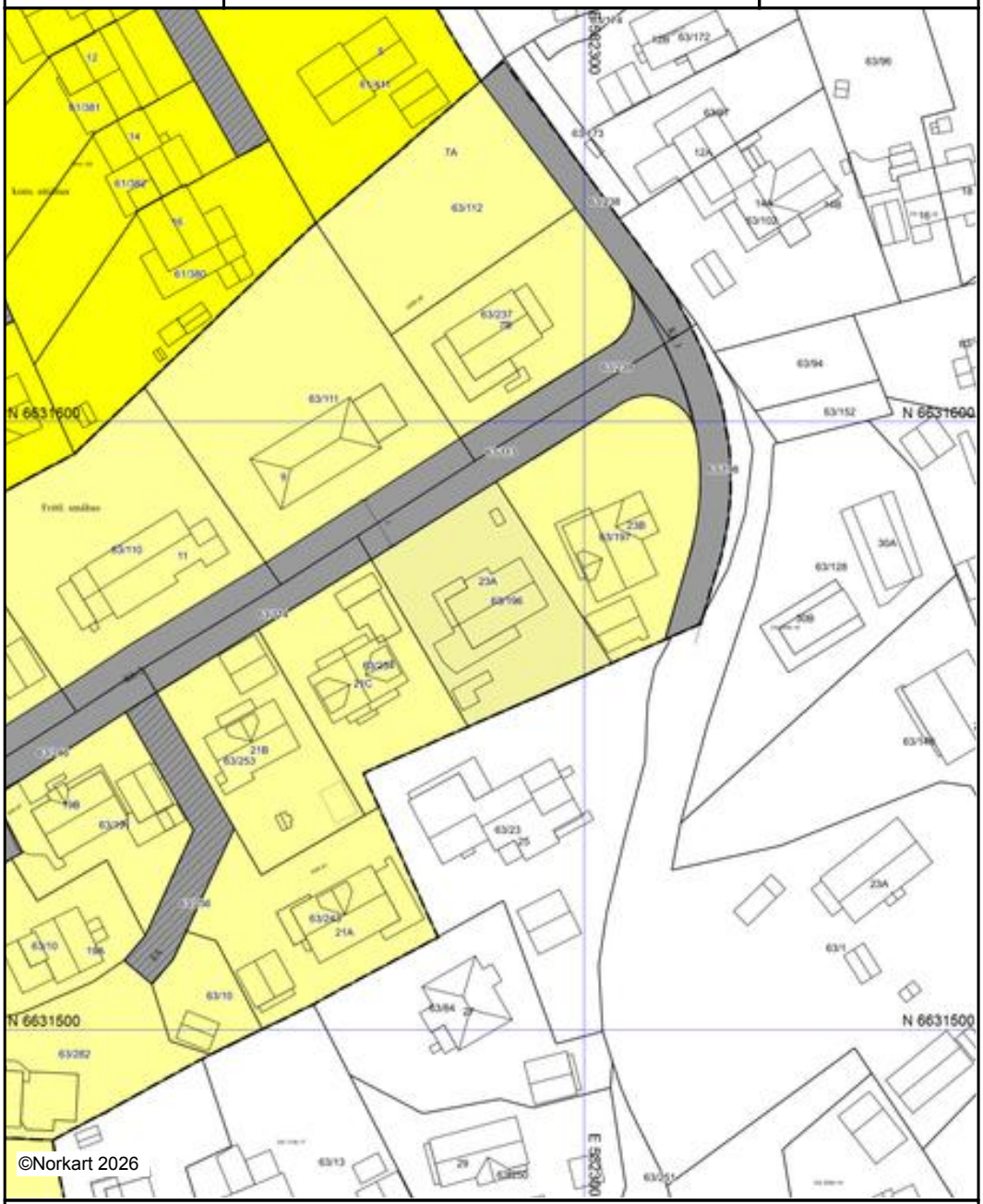
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/196
Adresse: Andrénbakken 23A
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

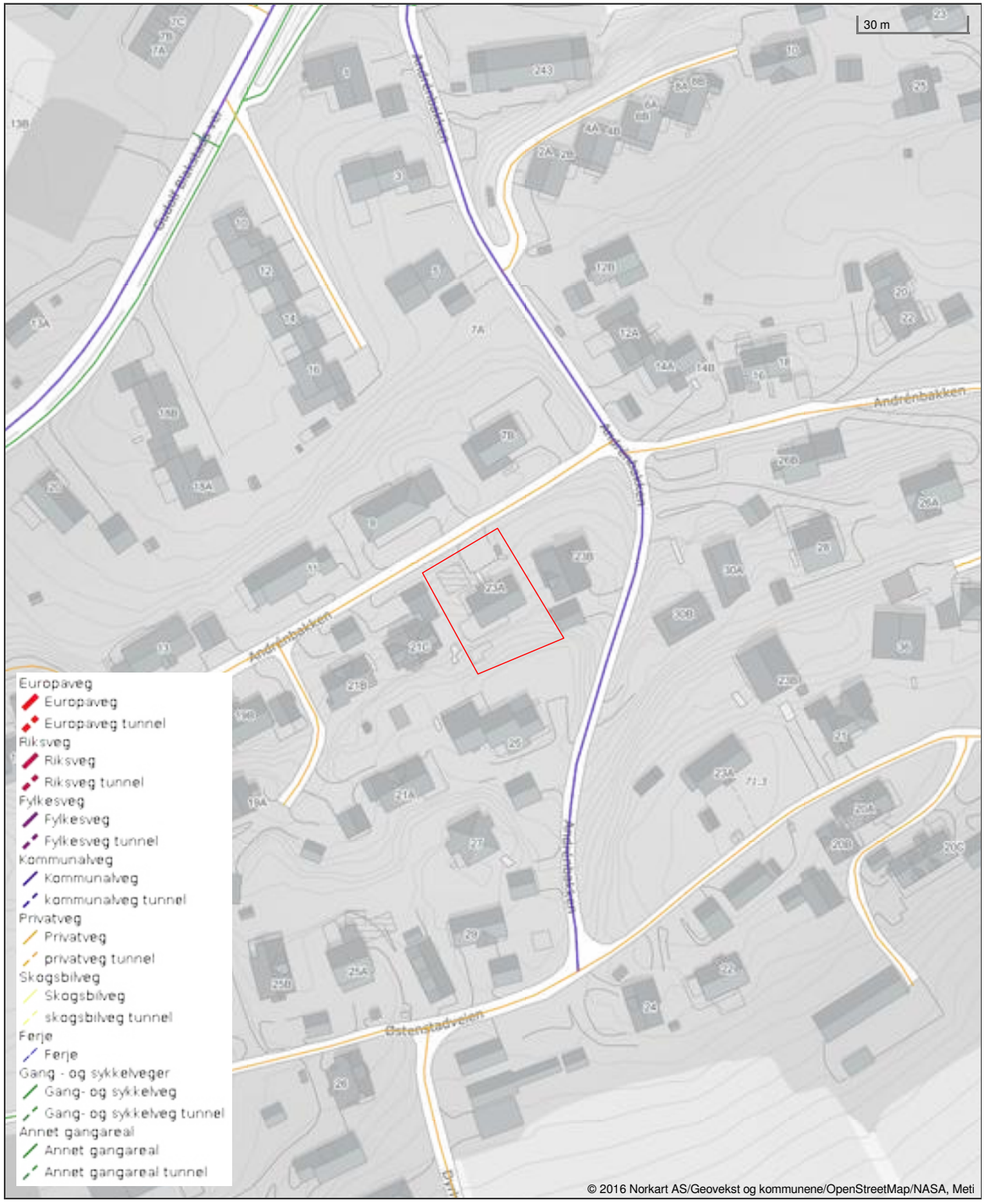
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 63/196//



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

Asker kommune

Ledningskart

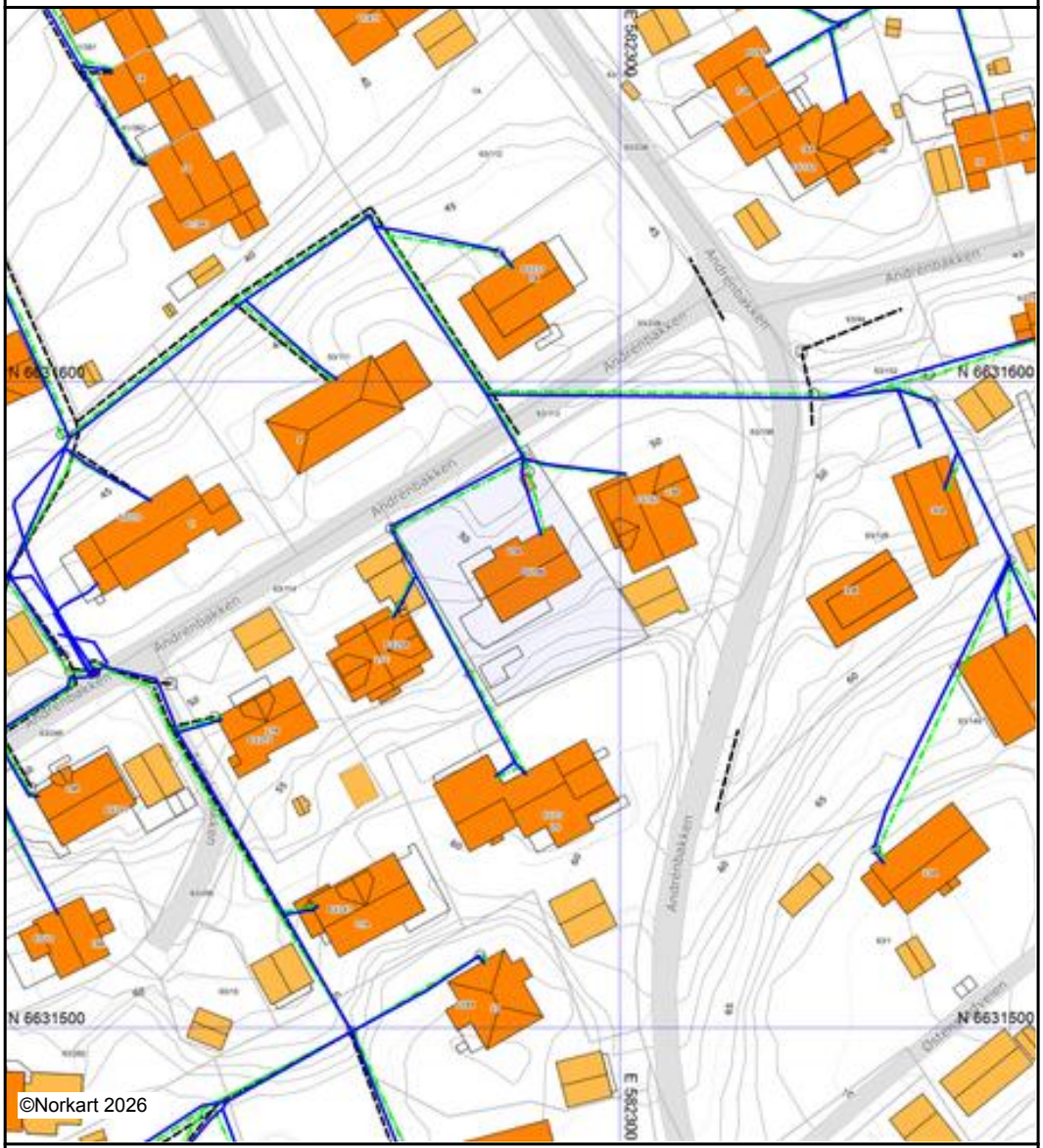
Eiendom: 63/196
Adresse: Andrénbakken 23A
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

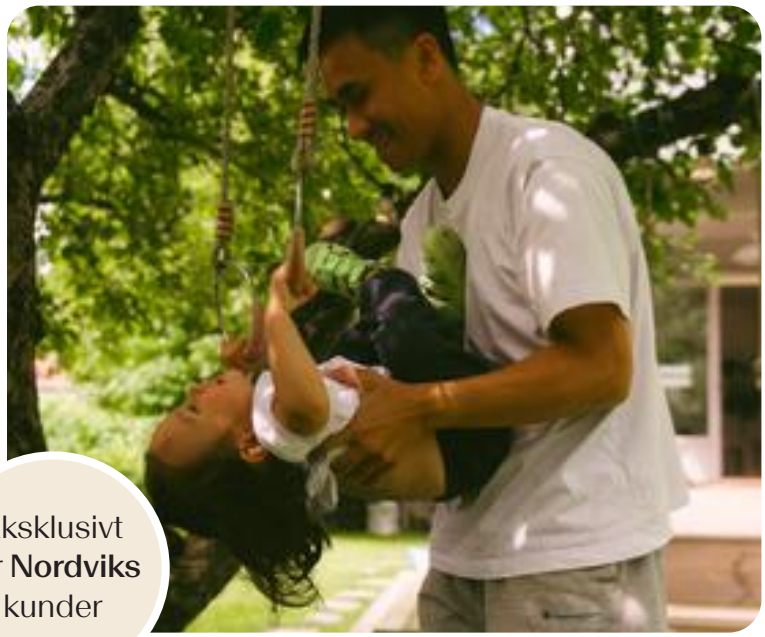


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0072/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Andrénbakken 23A 1392 VETTRE
Matrikkel: Gnr 63, bnr 196 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Alexander Fossum

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