PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

# ÅBYFARET 29

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Åbyfaret 29, 1392 VETTRE

ASKER kommune

gnr. 60, bnr. 168

**Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²**



**Befaringsdato:** 08.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1845 **Eiendomsverdi ref nr:** QG2278

**Foretak:** AABY TAKST AS **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 937067801

TAKST SENTERET

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

# Aaby takst as

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



**Rapportansvarlig**

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1981. Bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeåret eller fornyet, fornyelser er beskrevet under bygningsdeler. Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1981.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

### Rekkehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Grunnmuyr i Leca, yttervegger i bindingsverk med liggende kledning ogb saltak tekket med shingel.
Malte trevinduer med isolerglass.
Ytterdør i profilert og malt trevirke med buet glassfelt.
To terrassedører i malt trevirke med isolerglass.
Veranda i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.
Terrasse i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord.
Terrasse ved inngangsparti i impregnert trekonstruksjon med impregnerte terrassebord.
Frittstående terrasse oppført på sviller og impregnert trevirke med rekkverk i impregnert trevirke.
Trapp til terrasse i impregnert trekonstruksjon

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av gulvbelegg, parkett og fliser.
Veggoverflater av malte plater, malt panel, smartpanel og fliser.
Himlinger av malte plater og malt panel. Downlights i vaskerom, toalettrom, bad og kjøkken.
Elementpipe.
Peisovn plassert i stue.
Malt tretrapp og malt rekkverk i tre.
Malte fyllingsdører av varierende alder.
En dør med glass.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagt gulv og fliser og malte plater på vegger med vegghengt toalett, dusj, dobbel servant integrert i skuffeinnredning, skap og to speil med lys.

Vaskerom med flislagte vegger og gulv med skyllekum integrert innredning med slette fronter, elektrisk håndkletørker og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, nedfelt platetopp og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin og stekeovn
Avsatt plass til kjøle/fryseskap.
Waterguard.
Ingen komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og malte plater på vegger med vegghengt toalett, servant integrert i skap og speil med lys.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

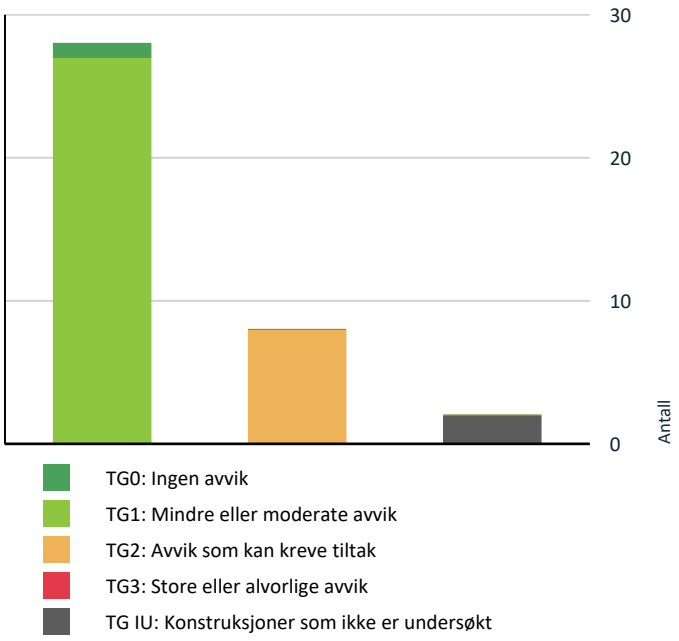
**Rekkehus**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort forandinger på rominndeling, bad og vaskerom har byttet plass og vegg til kjøkken er revet og vegg mot soverom i 1. etg. er flyttet.
Bod har blitt soverom og det er satt inn vindu. Dette er ikke omsøkt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

| | |
|---|---|
| Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. | Gå til side |
| Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. | |
| Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. | |
| Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. | |
| Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | |

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
1981

**Anvendelse**
Boligformål

**Standard**
Notmal god standard

**Vedlikehold**
Normalt vedlikeholdt

**Kommentar**
I hht. Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av pappshingel. Ny tekking i 2021.
Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier



### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, beslag og nedløp i stål.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Lufting har vært slik siden byggeårt og det er ingen symtomer på skader pga. dette.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

W-takstoler i tre med undertak av finerplater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er svertesopp på finerplaten  grunn av kondensering når varm luft treffer kald overflate.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør sørges for bedre sirkulering av luft på loftet. Påse at loftsluke er tett.



## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med isolerglass fra 2023.
Et vindu fra 2020.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport





## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør i profilert og malt trevirke med buet glassfelt fra 1996.
To terrassedører i malt trevirke med isolerglass fra 2023.





## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Veranda i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.
Terrasse i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord.
Terrasse ved inngangsparti i impregnert trekonstruksjon med impregnerte terrassebord, ny i 2025.
Frittstående terrasse oppført på sviller og impregnert trevirke med rekkverk i impregnert trevirke.

**Vurdering av avvik:**
• Konstruksjonene har skjevheter.

Versnda har skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

Veranda bør rettes opp.

# Tilstandsrapport







## TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp til terrasse i impregnert trekonstruksjon



## TG IU Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Garasje med plass for en bil i felles garasjeanlegg/rekke, oppført i betong og trekonstruksjon med papptekket pulttak. Leddport med automatisk åpner fra 2017.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulvoverflater av gulvbelegg, parkett og fliser.
Veggoverflater av malte plater, malt panel, smartpanel og fliser.
Himlinger av malte plater og malt panel. Downlights i vaskerom, toalettrom, bad og kjøkken.
Overflater ble fornyet eller pusset opp i 2014.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Elementpipe.
Peisovn plassert i stue. Ovn fra 2003.



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Malt tretrapp og malt rekkverk i tre.



## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Malte fyllingsdører av varierende alder.
En dør med glass.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med flislagte vegger og gulv med skyllekum integrert innredning med slette fronter, elektrisk håndkletørker og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

**Årstall:** 2003





### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Himling av malt panel med downlights.

**Årstall:** 2003

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Nytt røropplegg er slisset inn i fliser bak bereder. Stedvis hull etter rør og skruer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Bør tettes med egnet fugesse el.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2003

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2003

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Skyllekum integrert innredning med slette fronter, elektrisk håndkletørker og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

**Årstall:** 2003

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2003

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

UNDERETASJE > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Bad med flislagt gulv og fliser og malte plater på vegger med vegghengt toalett, dusj, dobbel servant integrert i skuffeinnredning, skap og to speil med lys.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l





UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser og malte plater. Himling av malte plater med downlights.

**Årstall:** 2021

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2021

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, plastsluk utenfor dusj, og smøremembran med dokumentert utførelse.

**Årstall:** 2021

# Tilstandsrapport





## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vegghengt toalett, dusj, dobbel servant integrert i skuffeinnredning, skap og to speil med lys.

**Årstall:** 2021

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2021

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusj og installasjoner er plassert mot grunnmur/yttervegg, hulltaking er ikke hensiktsmessig.

# KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, nedfelt platetopp og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin og stekeovn
Avsatt plass til kjøle/fryseskap.
Waterguard.
Ingen komfyrvakt.

**Årstall:** 2014

# Tilstandsrapport





## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2014

## SPESIALROM

## UNDERETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med flislagt gulv og malte plater på vegger med vegghengt toalett, servant integrert i skap og speil med lys.
Pusset opp i 2021.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

# Tilstandsrapport





## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er synlie avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler.

## TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

Lut til luft varmepumpe.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1981 Ny innmat i sikringsskap i 2011**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

# Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**

**Generell kommentar**

På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll da takstingeniøren ikke har kompetanse innenfor el.





## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drenering/fuktsikring fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Skrånende tomt

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

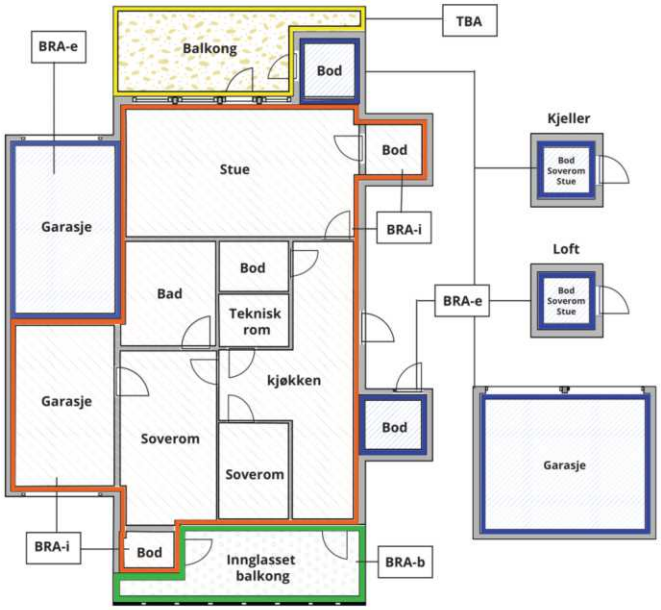
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 58 | | | 58 | 38 |
| Underetasje | 56 | | | 56 | 50 |
| **SUM** | **114** | | | | **88** |
| **SUM BRA** | **114** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | Stue/kjøkken, soverom | | |
| Underetasje | Entré, gang, soverom, soverom 2, kott, vaskerom, toalettrom, bad, soverom 3 | | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er gjort forandinger på rominndeling, bad og vaskerom har byttet plass og vegg til kjøkken er revet og vegg mot soverom i 1. etg. er flyttet.
Bod har blitt soverom og det er satt inn vindu. Dette er ikke omsøkt.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Bad og toalettrom oppgardert, nye vinduer, ny taktekking osv.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.5.2026 | Gjert Faye Aaby | Takstingeniør |
| | Silje Maria Daub | Kunde |
| | Tarje Andre Risbøl | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3203 ASKER | 60 | 168 | | 0 | 295.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Åbyfaret 29

**Hjemmelshaver**
Daub Silje Maria, Risbøl Tarje Andre

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i et attraktivt boligområde, bestående hovedsakelig av rekkehusbebyggelse. Området er meget barnevennlig, og har flere lekeplasser samt akebakke og skøyteis om vinteren, og fotballbane
om sommeren. Kort vei til barnehager og skoler på alle trinn, samt off. kommunikasjon og idr.anlegg for de fleste idretter i nærområdet. Gangavstand til nye Vettre Torg med frisør, lege, kafe, apotek osv. Det er ca. 5min. kjøreavstand til Asker sentrum med et bredt utvalg forretninger og servicetilbud.

**Adkomstvei**

Offentlig vei, privat stikk vei

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomdsverdi | | Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.05.2026 | |
| 2 | 10.05.2026 | |
| 3 | 18.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Utskrift fra Grunnboken er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her. Tilstandsvurderingen er avholdt etter beste skjønn. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.
NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Solli & Partnere | Oppdragsnr. | 18260131 |
| Addresse | Åbyfaret 29 | | |
| Postnr. | 1392 | Sted | VETTRE |
| Selgers navn | Silje Daub | | |
| Selgers navn | Tarje Risbøl | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2014

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

12

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

IF

**Polise/avtalenr.:**

3665774

### Våtrom

Initialer selger:
S D
T R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Bad rehabilitert av tidligere eier i 2003, dette brukes nå som vaskeromBod / vaskerom bygget om til bad og toalett rehabilitert i 2021

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Beskrivelse og bilder fra rehabilitering i 2021Pristilbud og spesifisering av arbeid fra rehabilitering i 2003

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Smøremembran på bad, toalett og vaskerom

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Sluk installert på nytt bad, usikker på om sluk ble skiftet ifm. rehabilitering i 2003.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Varmekabler, downlights, strøm til lys/varme i speil, strøm til stikk, strøm til elektrisk avtrekksvifte. Strøm til varmtvannsbereder, installasjon av waterguard på toalett.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Pristilbud på totalrehabilitering av bad, inkludert rørlegger og elektrikerarbeid.

Initialer selger:
S D
T R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Rør i rør i hele boligen i forbindelse med rehabilitering av baderom / toalett. Installert ny utekran (frostfri) i 2021.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Se tidligere dokumentasjon.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Lagt nytt tak, takrenner og kledd inn pipe i 2021. Arbeidet ble utført av Norway tak og fasader A/S

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura fra selskapet som beskriver oppdraget

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Noe ujevnt gulv i 2. etasje. Dette ble utjevnet i forbindelse med legging av nytt gulv i 2014.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Vinduer og terassedører skiftet i 2023.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

2020/21: Satt inn større vindu i rom i underetasje.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Tilbud fra Neumann bygg og Asker Tømrermesterbedrift.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Rehab av bad i 2021Lagt opp stikkontakt til varmepumpe i 2021Lagt varmefolie på gulv i underetasje i 2018.Lagt opp strøm til induksjonstopp/komfyr i 2014Byttet sikringskap, 9 kurser og OV

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Lagt opp stikk på soverom og disponibelt rom.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura fra Fixel for bytte av sikringsskapDokumenter fra Fel elektro

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Installasjon av varmepumpe i 2021

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura fra norsk Klimasenter.

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Bygget trapp og forlenget platting på siden av huset i 2021. Bygget platting på baksiden av huset og levegg mellom rekkehusene samt satt opp et lite drivhus i 2020. Bygget platting på nedsiden av huset i 2017

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

Initialer selger:
S D
T R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Sporadiske tilfeller av sukkermaur inne i huset, forsvinner etter kort tid etter at åte / gift er lagt ut.

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Har bruksrett til garasje i felles garasjerekke. Garasjeport byttet ut i 2017.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Utført av Portsenteret i regi av sameiet.

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Brukstillatelse fra 19.11.81.

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til 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?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Det er noe svartsopp i tak på loftet.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.05.2026

Signert av *Silje Daub*

Signert av *Tarje Risbøl*

Initialer selger:
S D
T R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Åbyfaret 29, 1392 VETTRE** | |
| Dato for energimerking<br>**05.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-291474** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**149803327** |
| Gårdsnummer<br>**60** | Bruksnummer<br>**168** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1981** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
| Bruksareal<br>**113,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**113,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**213,13 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**234,68 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**28 467 kWh** |




# Åbyfaret 29, 1392 VETTRE

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Åbyfaret 29, 1392 VETTRE

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Montering tetningslister

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

### Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Generalforsamling 2026

# ÅBYFARET SAMEIE

## Onsdag 15.4.2026 kl. 18.00

Kråka Pub, L. P. Wettres vei 20



## DAGSORDEN

**Sak 1 – Konstituering**

A. Godkjenning av dagsorden

B. Valg av møteleder og to protokollunderskrivere

C. Åpning og registrering av fremmøtte sameiere og fullmakter samt valg av tellekorps

**Sak 2 – Styrets årsberetning**

**Sak 3 – Godkjenning av regnskapet**

**Sak 4 – Driftsbudsjett med fastsettelse av fellesutgifter**

**Sak 5 – Valg av nye styremedlemmer**

**Sak 6 – Fastsettelse av godtgjøring til styrets medlemmer**

**Sak 7 – Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse**

**Sak 8 – Valg av valgkomité**

**Sak 9 – Styrets saker**

- Vedtektsendringer
- Ordensregler

**Sak 10 – Innkomne saker**

- Private ladeplasser og den tidligere vaskeplassen

# 1. Konstituering

A. Godkjenning av dagsorden
B. Valg av møteleder og to protokollunderskrivere
C. Åpning og registrering av fremmøtte sameiere og antall fullmakter

# 2. Styrets årsberetning for 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt på Kråka Pub 23. april 2025.

Styret har i denne perioden bestått av:

| Navn | Hus nr. | Rolle |
|---|---|---|
| Natasha Borgli Isaksen | 113 | Styreleder |
| Else Merckoll | 168 | Styremedlem |
| Gabriel Joachim Lund | 172 | Styremedlem |
| Trine Rasch-Willumsen | 129 | Styremedlem |
| Jan Harald Rasch-Willumsen | 129 | Styremedlem og leder Vettre Antennelag |
| Gerd Helgheim Slemdal | – | Kasserer |
| Gjermund Vingerhagen | 121 | Vara |

Styret minner om at arbeidet utføres på frivillig basis mot begrenset kompensasjon. Vi setter pris på en konstruktiv og respektfull tone i kommunikasjonen mellom sameiere og styret.

## *Kasserer*

Generalforsamlingen har tidligere godkjent at revisor fortsetter i rollen som kasserer, da vervet krever kontinuitet og god kjennskap til regnskapsprogrammet. Godtgjøringen tilsvarer hva en kasserer i styret normalt ville mottatt. Kasserer og revisor i perioden har vært Gerd Helgheim Slemdal, Bjerkåsveien 29, 1391 Vollen.

## *Møtevirksomhet*

Styret har hatt løpende digital kommunikasjon gjennom hele perioden, supplert med fysiske møter omtrent én gang i måneden, med økt møtefrekvens i forkant av generalforsamlingen. Post, både e-post og brevpost, behandles fortløpende uavhengig av ordinære styremøter.

Styret minner om at henvendelser sendes til: **styret.abyfaret@gmail.com**

## *Kommunikasjon mellom styret og sameiere*

Styret kommuniserer med beboerne via SMS (gjennom Sveve) og den lukkede Facebook-gruppen «Åbyfaret Sameie». Denne løsningen har fungert tilfredsstillende. Styret arbeider videre med å etablere en egnet hjemmesideløsning for sameiet.

## *Vår- og høstdugnad*

Vårdugnad ble avholdt 26. april og høstdugnad 18. oktober. Oppmøtet var godt, og mange oppgaver ble gjennomført. Blant annet ble flere hull i asfalten tettet med kaldasfalt. En stor takk til alle som bidro til snørydding. Styret oppfordrer alle sameiere til å delta på dugnadene. De skaper samhold og er en viktig sosial møteplass. I tilknytning til høstdugnaden skiftet far og sønn Bjelland samtlige lyspærer i samtlige garasjearmaturer (utebelysning). Sameiet har nå et godt lager av reservepærer.

## *Fortløpende vedlikehold av fellesarealer*

Styret retter en stor takk til Aron Traustason for god og stabil innsats gjennom hele perioden, med periodisk assistanse fra hans bror, Tómas Traustason. De har klippet gress på fellesområdene og veltomta, samt ryddet stier og fellesarealer, både for hånd og med snøfreser.

## *Vedlikehold av parkeringsområder og indre vei*

Vethe Maskin AS har, som i foregående periode, hatt ansvaret for brøyting, strøing og feiing på sameiets grunn. Samarbeidet har i all hovedsak fungert godt, med enkelte unntak. Styret er kjent med utfordringene knyttet til garasjene nærmest fotballbanen, der snø foran portene kan hindre adkomst. Vethe Maskin AS er informert om dette. Styret opplever dem som imøtekommende og løsningsorienterte. De reagerer raskt dersom styret påpeker mangler. Styret planlegger å lyse ut anbud på denne tjenesten for 2026/2027.

## *Strøm i garasjene*

Det elektriske anlegget i garasjene er ikke dimensjonert for strømkrevende utstyr. Lading av elbil, enten i garasjen eller fra den, er strengt forbudt og kan medføre brann. Det samme gjelder bruk av motorvarmer og kupévarmer. Flere garasjer er tilkoblet samme sikringskurs, som utelukkende er beregnet for belysning og portmotor.

Styret ønsker å kartlegge hvilke kurser som betjener hvilke garasjer, men dette er et omfattende arbeid som krever samtidig tilgang til samtlige garasjer. Strømselskapets data fra 2024 viste klart at enkelte brukere har benyttet mer strøm enn tillatt, noe som skadet det elektriske anlegget og belastet sameiets felles strømregning. Det er gledelig at forbruket nå ser ut til å ha normalisert seg, og at de aller fleste overholder gjeldende regler.

Sikringsskapene til garasjene ble gjennomgått av elektriker i 2024/2025 etter gjentatte kortslutninger. Årsaken viste seg å være en kombinasjon av fuktskader, varmgang, mangelfullt utført tidligere arbeid og jordingsfeil. To utslitte sikringsskap med lekkasjer ble skiftet ut, og defekte sikringer ble erstattet. I det ene skapet ble samtlige sikringer skiftet, da de fleste viste tegn til varmgang og flere var i kritisk tilstand da elektriker ankom for befaring.

Kursfortegnelsene i sikringsskapene er ikke oppdaterte, da de opprinnelige var så skadet av fukt at de var blitt uleselige. Utarbeidelse av nye fortegnelser er planlagt tidlig vår 2026, men forutsetter samtidig tilgang til alle garasjene.

## *Bruk av garasjene*

Sameiere oppfordres til å benytte garasjen for å avlaste de utendørs parkeringsplassene. Kodepanelene på garasjeveggene fikk nye batterier i 2021.

Styret gjør oppmerksom på at garasjene begynner å kreve vedlikehold, blant annet på porter. Kostnadene ved reparasjon av skader som skyldes uaktsom bruk, må dekkes av den enkelte beboer. Det er viktig at hver beboer jevnlig smører sporene i portene, slik at porten glir lett og unngår å overbelaste motoren. Styret har smøreolje tilgjengelig for de som trenger det.

Generalforsamlingen vedtok i april 2025 å opprette et garasjefond for å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader. Styret arbeider med det praktiske rundt etablering og administrasjon av fondet. Det ble ikke funnet budsjettrom for dette i 2025, og opprettelse av et slikt fond vil kreve en økning i sameieavgiften. Ordningen forutsetter også at den enkelte beboer ivaretar sitt ansvar for løpende vedlikehold, slik at unødvendige kostnader for fellesskapet unngås.

## *Ladeanlegget*

Tilgang til lademuligheter er ifølge meglere et stadig viktigere kriterium for boligkjøpere, og bidrar positivt til verdien av eiendommene i sameiet.

Det har vært gjennomført løpende utbedringer i sikringsskapet til ladepunktene. Overoppheting ved høye temperaturer er fremdeles en utfordring som følges opp.

I løpet av 2025 ble samtlige registrerte avvik utbedret med unntak av ett. Dette avviket gjaldt ikke en konstatert feil, men en usikkerhet knyttet til om en installasjon var korrekt utført, noe man antok ville kreve graving for å verifisere. Etterfølgende målinger har imidlertid bekreftet at installasjonen er i orden, og styret vurderer det som unødvendig å grave opp.

## *Oblater til parkering*

Styret har anmodet barnehagen om at de ansatte benytter egne parkeringsplasser, og at foresatte ikke bruker sameiets plasser som langtidsparkering. Dette har frigjort noen plasser på dagtid. Vi minner om at sameiets biler ikke har adgang til barnehagens plasser mellom kl. 07.30 og 17.00 på hverdager. Barnehagen har hjemmel til å taue bort ulovlig parkerte kjøretøy uten forhåndsvarsel i dette tidsrommet.

Det er også viktig at parkering skjer hensynsfullt, slik at inn- og utkjøring sikres for alle, søppelkassene er tilgjengelige for renovasjonsetaten, og brann- og rømningsveier til enhver tid er frie. Dersom alle parkerer på anviste plasser, er det tilstrekkelig kapasitet til samtlige.

Generalforsamlingen i 2024 vedtok å innføre parkeringsoblater. Hver husstand mottok to oblater, og ordningen ble, noe forsinket grunnet andre prioriterte oppgaver, iverksatt våren 2025.

Oblatene plasseres synlig i frontruten. Over tid gir dette styret oversikt over hvilke kjøretøy som har parkeringsrett, og gjør det mulig å avdekke uvedkommende. Ved gjentatte overtredelser, og etter at skriftlig varsel er lagt på frontruten uten resultat, har styret hjemmel til å rekvirere borttauing med henvisning til oppsatte skilt. Styret valgte i 2025 dialog fremfor borttauing i alle tilfeller.

Sameiere som kan benytte garasje, oppfordres til å gjøre det. Kjøretøy som ikke er i kjørbar stand, må flyttes dersom reparasjon ikke er igangsatt. Håndverkeres kjøretøy tillates ikke lenger å benytte sameiets parkeringsplasser ut over husets andel på 1,8 plasser.

Styret har opprettet et kjøretøyregister over biler tilhørende sameiere, noe som gjør det lettere å ta kontakt ved behov for å flytte kjøretøy i forbindelse med snørydding, feiing eller lignende. Dette har vist seg svært nyttig. Den enkelte eier er ansvarlig for å melde fra til styret ved endringer og for å kontrollere at registrerte opplysninger er korrekte.

## *Kjøring og parkering på sameiets indre veier*

Alle sameiere oppfordres til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Veien innenfor bommene er å anse som gang- og sykkelvei, og all kjøring skal skje på fotgjengernes premisser.

**Parkering langs og på indre vei er forbudt! Dette gjelder også ballplassen innerst i feltet og fotballbanen/skøytebanen.** Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning.

Høy hastighet, både fra beboere og ved vareleveringer, er fremdeles en utfordring. Antallet bud- og varebiler har økt betydelig. Sameiere oppfordres til å gi beskjed til sjåfører om å parkere på anviste plasser og gå inn derfra, fremfor å kjøre inn i boligområdet. Veien går hele veien rundt, og det er ikke tillatt å snu og rygge inne i feltet. Fartsgrensen er gangfart.

Parkering på egen tomt kan ikke nektes, men kjøretøyet må stå på egen tomt og ikke hindre utrykningskjøretøy eller allmenn fremkommelighet. Dette gjelder hele døgnet, alle dager, og gjelder også for håndverkere. Kun boliger med egen innkjøring fra Åbyfaret har regulert tomt til biloppstilling. **De øvrige boligene kan ikke selges med parkering på tomt.**

## *Lekeplasskontroll*

Det ble gjennomført lekeplasskontroll i 2025, som avdekket enkelte mangler. Disse ble delvis fulgt opp på dugnad i løpet av året. Kontrollerende firma kommer hvert år i midten av mai. Det vil kreves en ekstra innsats på lekeplasstiltak i 2026. Styret oppfordrer beboere med relevant fagkunnskap til å melde seg for å bidra med råd eller praktisk innsats.

## *Tregruppa*

Tregruppa hadde følgende aktiviteter i 2025:

- Rydding i skogen, kapping og kløyving av vindfall.
- Det ble etablert et vedlager bak ballveggen, beregnet til bålpannen vinterstid. Ved for neste vinter er sikret, og videre rydding og tynning av ungskog er igangsatt.

Gruppen hadde lave utgifter i 2025, i hovedsak til vedlikehold av maskiner.

Styret foreslår at arbeidsgruppen, etablert på generalforsamlingen i 2023, videreføres med formål å rydde vindfall og trær som er i ferd med å råtne eller utgjør en hindring eller fare for normal ferdsel innenfor sameiets tomt.

Trefelling i regi av arbeidsgruppen skal i hvert enkelt tilfelle vurderes med hensyn til risiko for økt erosjon i skråningene ned mot Åbyfaret Sameie, samt eventuell påvirkning på biotopen i området.

Styret minner om at skogen bidrar til å holde grunnvannsspeilet nede. Trær på fellesarealene rundt boligområdet skal ikke felles eller beskjæres av ufaglærte. Styret hadde befaring med arborist høsten 2024.

Ved behov for innkjøp eller andre utgifter benyttes styrets handlefrihet innenfor vedtatt budsjett.

## *Gatelys på gangveier i Åbyfaret*

Senvinteren 2024 mottok alle beboere brev fra Asker kommune vedrørende overtakelse av drift av private lyspunkter. Beboerne ble bedt om å henvende seg til styret. Styrets vurdering var å akseptere kommunens tilbud, da sameiet ikke har forutsetninger for å drifte gatelys selv, og ikke kan garantere at nødvendig kompetanse alltid vil være tilgjengelig blant beboerne. Kommunens tilbud inkluderer strøm, nettleie og oppgradering, og gir god forutsigbarhet. Styret aksepterte Asker kommunes tilbud på kr 1 300 per lyspunkt per år, alt inkludert.

Én eier ønsket at sameiet selv skulle forestå driften, og ble bedt om å levere nødvendig dokumentasjon innen en fastsatt frist. Dokumentasjonen ble ikke levert. Øvrige eiere som uttalte seg, var for kommunens tilbud, og styret takket derfor ja. Fristen var 1. april 2025 – altså før forrige generalforsamling.

I desember 2025 skiftet kommunen ut alle lyspærer til LED.

### *Containere til hageavfall*

Containere til hageavfall er et viktig og populært tilbud til beboerne. Styret minner om at kun hageavfall skal kastes i disse containerne. Dersom innholdet ikke godkjennes som hageavfall ved levering på Yggeseth, vil det bli klassifisert som blandet avfall, noe som er vesentlig dyrere. Styret leier ikke lenger container til blandet avfall under dugnader, da dette tidligere viste seg uforholdsmessig kostbart. Container til hageavfall har vært tilgjengelig fra ca. april til november.

Styret besluttet i 2025 å avvikle containerordningen for juletrær, da kostnadene ikke sto i forhold til antall trær som ble levert. Privatpersoner kan levere juletrær gratis på Yggeseth.

### *Container til glass og metall*

Styret er fornøyd med gjeldende plassering. Det har vært noen utfordringer med tømming i forbindelse med snøfall, men dette forventes å bedre seg fremover.

### *Utlevering av matavfallsposer*

Styret har i 2025 stått for utlevering av matavfallsposer til beboerne. Har man behov for flere poser, kan man selv få dette ved Asker kommunes Innbyggertorg. Styret sitter også med et lite lager i styreboden. Ta eventuell kontakt med Styret for å få utlevert poser.

### *Forretningstomten*

På generalforsamlingen i 2022 ble det nedsatt en «Grønn gruppe» med ansvar for beplantning. Resultatet har vært flott, og arbeidet er blitt videreført. Styret håper gruppen fortsetter sitt gode arbeid i 2026.

### *Skadedyrkontroll*

Avtalen med Pelias om drift av mus- og rottebokser løper inntil videre. Ifølge innkomne rapporter er åte blitt konsumert. Det er registrert noe økt aktivitet i 2025, særlig rundt søppelkassene om vinteren. Det er derfor svært viktig at ingen plasserer søppel utenfor containerne. Lokkene kan snus slik at hele beholderen kan fylles. Det er ikke tillatt å sette ut private feller på fellesarealet. De som ønsker å benytte feller på egen tomt, må benytte låste åtekasser, slik at barn og dyr ikke kan komme i kontakt med feller eller åte.

### *Julegrantenning*

Julegrantenningen ble igjen arrangert første søndag i advent. Oppmøtet var godt og gjennomføringen vellykket. Bondi og Vettre skolekorps bidro til allsang og julestemning. Takk til komitéen for innsatsen. Styret minner om at ansvaret for julegrantenningen går på omgang, og at de ansvarlige det aktuelle året forventes å stille opp. Aktuell husrekke kontaktes etter generalforsamlingen.

### *Arrangementsgruppen*

Innlemmingen av gruppen under styret har fungert godt. Et styremedlem deltar i gruppen, noe som letter kommunikasjonen.

Aktivitetsgruppen og styret har i fellesskap anskaffet et mindre messetelt uten vegger, som beboere kan låne til egne arrangementer, og som benyttes på fellesarrangementer.

Aktivitetsgruppen understreker at vellykkede arrangementer forutsetter frivillige som bidrar til oppsett og nedrigging. Ønsker du å delta i komiteen eller bidra på annen måte, ta kontakt med styret. Arrangementene bringer stor glede til beboerne. Vi ber om forståelse for at opprydning etter større arrangementer, som 17. mai og gatefester, kan strekke seg over noe tid.

## *Bordtennisbord*

Vettre vel har bekreftet at de vil dekke deler av kostnadene til bordtennisbordet. Oppsett var planlagt våren 2025, men ekstra kostnader som følge av prisøkning etter søknaden ble sendt, samt utgifter til fastmontering, forsinket prosjektet. I tillegg ble det avdekket at plassen innerst der bordet skulle plasseres, er ustabil, og at det er nødvendig å bygge opp en forsvarlig mur for å stabilisere jordmassene.

## *Mur rundt innerste plass*

Muren ved nr. 107 sin inngang er i ferd med å vike utover og holder oppe et fellesareal. Den ene siden er tørrmur, mens den andre vender mot indre vei og er støttet av jernbanesviller. Disse svillene er klassifisert som miljøfarlige og må avhendes forsvarlig. Styret har innhentet tilbud, og utbedring er planlagt gjennomført våren 2026.

## *Juridisk bistand*

Sameiet har i 2025 hatt behov for juridisk bistand i forbindelse med noen utfordringer, noe som har medført noe økte kostnader.

## *eFaktura*

Sameiere som ikke mottar faktura gjennom nettbanken, kan kontakte styret på:
**styret.abyfaret@gmail.com**

## *Stemmerett og fullmaktsskjema*

Eierne av de enkelte parsellene utskilt fra g.nr. 60, b.nr. 64 har én stemme på generalforsamlingen. Det er tillatt å gi andre eiere i Åbyfaret Sameie fullmakt til å stemme på vegne av seg. Stemmeretten forutsetter at parsellen har gjort opp sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet før generalforsamlingens start, jf. § 11 i vedtektene.

**Det er viktig at sameiere enten møter selv eller avgir fullmakt ved fravær.**

- Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 1/3 av eierne er representert (fremmøtte + fullmakter ≥ 40).
- Vedtektsendringer krever flertall av den totale medlemsmassen (fremmøtte + fullmakter > 59), jf. § 15.

Årets generalforsamling avholdes fysisk på Kråka Pub.

## 3. Regnskap for 2025

| | | 2024 | 2025 | Endring | Budsjett 2026 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | | |
| 3200 | Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet | 1 004 749 | 1 360 960 | 356 211 | 1 336 350 | Note 1 |
| 3210 | Ekstraordinær fakturering | 0 | 295 000 | 295 000 | 0 | |
| 3295 | Motkonto salgsinntekt | 0 | -295 000 | -295 000 | 0 | |
| | **Salgsinntekter** | **1 004 749** | **1 360 960** | **356 211** | **1 336 350** | |
| 3900 | Annen driftsrelatert inntekt | 0 | 35 | 35 | 0 | |
| | **Driftsinntekter totalt** | **1 004 749** | **1 360 995** | **356 246** | **1 336 350** | |
| **Lønnskostnader** | | | | | | |
| 5000 | Lønn til ansatte | 15 400 | 21 000 | 5 600 | 21 800 | |
| 5020 | Feriepenger | 48 | 0 | -48 | 0 | |
| 5330 | Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 110 069 | 125 595 | 15 526 | 134 550 | Note 2 |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | 14 861 | 17 131 | 2 270 | 20 000 | |
| 5401 | Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger | 7 | 0 | -7 | 0 | |
| | **Lønnskostnader totalt** | **140 385** | **163 726** | **23 341** | **176 350** | |
| **Andre driftskostnader** | | | | | | |
| 6340 | Lys, varme | -25 282 | 31 319 | 56 601 | 35 000 | |
| 6360 | Renhold | 140 | 0 | -140 | 0 | |
| 6552 | Datautstyr (software) | 27 254 | 36 294 | 9 040 | 37 000 | Note 3 |
| 6610 | Vedlikehold lekeplass | 5 875 | 5 875 | 0 | 10 000 | Note 4 |
| 6614 | Renhold av matavfallsbrønn | 57 188 | 60 038 | 2 850 | 61 000 | |
| 6615 | Vedlikehold fellesområde | 445 496 | 25 903 | -419 593 | 600 000 | Note 5 |
| 6616 | EL-bil ladeanlegg | -6 671 | 53 715 | 60 386 | 50 000 | Note 6 |
| 6620 | Brøyting og snørydding | 136 410 | 257 652 | 121 242 | 240 000 | Note 7 |
| 6621 | Strøing | 24 725 | 0 | -24 725 | 0 | Note 7 |
| 6622 | Feiing av fellesområde | 104 438 | 0 | -104 438 | 0 | Note 7 |
| 6623 | Containerleie | 78 876 | 44 755 | -34 121 | 46 500 | |
| 6624 | Dugnadsutgifter | 20 926 | 22 416 | 1 490 | 25 000 | |
| 6625 | Skadedyrbekjempelse | 27 752 | 27 974 | 222 | 30 000 | |
| 6626 | Julegrantenning | 4 155 | 7 458 | 3 303 | 7 500 | |
| 6627 | Kostnader garasjeområde | 0 | 50 380 | 50 380 | 50 000 | Note 8 |
| 6630 | Styrets handlefrihet | 38 | 0 | -38 | 100 000 | Note 9 |
| 6725 | Honorar for juridisk bistand | 0 | 38 750 | 38 750 | 10 000 | Note 10 |
| 6790 | Annen fremmed tjeneste | 1 238 | 2 315 | 1 077 | 2 400 | |
| 6800 | Kontorrekvisita | 1 667 | 1 261 | -406 | 1 300 | |

| | | 2024 | 2025 | Endring | Budsjett 2026 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6890 | Annen kontorkostnad | 1 466 | 1 539 | 73 | 1 600 | |
| 6900 | Telefon | 0 | 8 100 | 8 100 | 8 400 | Note 11 |
| 7320 | Reklamekostnad | 237 | 347 | 110 | 400 | |
| 7400 | Kontingent, fradragsberettiget | 3 100 | 3 400 | 300 | 3 500 | |
| 7500 | Forsikringspremie | 46 603 | 51 320 | 4 717 | 53 200 | |
| 7710 | Generalforsamling | 7 594 | 8 563 | 969 | 8 800 | |
| 7740 | Øredifferanser | -2 | -1 | 1 | 0 | |
| 7770 | Bank- og kortgebyrer | 1 458 | 5 911 | 4 453 | 6 000 | Note 12 |
| | **Andre driftskostnader totalt** | **964 681** | **745 284** | **-219 397** | **1 387 600** | |
| | **Driftskostnader totalt** | **1 105 066** | **909 010** | **-196 056** | **1 563 950** | |
| | **Driftsresultat** | **-100 317** | **451 985** | **552 302** | **-227 600** | |
| **Finansposter** | | | | | | |
| 8050 | Annen renteinntekt | 3 582 | 5 315 | 1 733 | | |
| | **Finansinntekter totalt** | **3 582** | **5 315** | **1 733** | | |
| 8150 | Annen rentekostnad | 28 602 | 20 124 | -8 478 | | |
| 8155 | Renter og gebyr leverandører | 1 768 | 131 | -1 637 | | |
| | **Finanskostnader totalt** | **30 370** | **20 255** | **-10 115** | | |
| | **Netto finansresultat** | **-26 788** | **-14 940** | **11 848** | | |
| | **Ordinært resultat før skattekostnad** | **-127 105** | **437 045** | **564 150** | | |
| | **Årsresultat** | **-127 105** | **437 045** | **564 150** | | |
| | **Bankinnskudd per 31.12 (driftskonto)** | **154 587** | **515 977** | **361 390** | | |
| | **Bankinnskudd per 31.12 (plasseringskonto)** | **350 027** | **344 835** | **-5 192** | | |
| | **Bankinnskudd per 31.12 totalt** | **504 614** | **860 812** | **356 198** | | |
| | **Lån per 31.12** | **283 362** | **183 366** | **-99 996** | | |

## *Noter til regnskapet*

**Note 1:** Til tross for overskudd i 2025 ankom flere større vedlikeholdsfakturaer etter nyttår og vil belastes 2026-regnskapet. I tillegg er det allerede påløpt betydelige vedlikeholdsutgifter i 2026. Det er derfor viktig å opprettholde god likviditet og en buffer i sameiet.

**Note 2:** På grunn av måten styrehonorar ble utbetalt fremstår denne misvisende. Det ble utbetalt 130 000kr totalt, men noe som redusert sameieavgift.

**Note 3:** Tripletex, Office 365, Cloudcharge

**Note 4:** Det er behov for utbedring av avdekkede mangler på lekeplassene.

**Note 5:** Det er løpende behov for vedlikehold av sameiets fellesarealer. Allerede i 2026 er det planlagt og igangsatt flere større utbedringer: utskifting av defekt kran på en stikkledning, reparasjon av vannlekkasje på felles rør. I tillegg kommer oppbygging av mur rundt innerste fellesplass. Per dags dato i 2026 er det påløpt vedlikeholdsutgifter på kr 163 500. Det er avsatt kr 250 000 til nevnte mur.

**Note 6:** Avvik i ladeanlegget er utbedret, inkludert reparasjon av skadet ladeboks. Egenandelen ved reparasjon oversteg forsikringssummen, og kostnaden ble derfor dekket av sameiet. Omfanget av vedlikeholdsbehov i 2026 er usikkert, og styret budsjetterer med et beløp for å dekke eventuelle utgifter.

**Note 7:** I år er brøyting, feiing og strøing slått sammen til én post. Dette forenkler regnskapsføringen, da det er samme leverandør for alle tre tjenestene.

**Note 8:** Bytting av sikringsskap til garasjeanlegg i 2025. Avsette penger til garasje vedlikeholdskonto i 2026.

**Note 9:** Avsatt beløp gir styret fullmakt til å dekke uforutsette drifts- og vedlikeholdsutgifter i budsjettåret, innenfor en ramme på kr 100 000. Disponering rapporteres til generalforsamlingen.

**Note 10:** Juridisk bistand. Se omtale under styrets årsberetning. (Merknad: dette hører prinsipielt inn under styrets handlingsrom.)

**Note 11:** Internett-abonnement for ladeanlegget og Sveve SMS-konto.

**Note 12:** Økningen i bankutgifter skyldes kostnader forbundet med utsendelse av eFakturaer.

Sameieavgiften faktureres fire ganger i året. Det benyttes nå i all hovedsak eFaktura, slik at alle mottakere får faktura direkte i nettbanken. For at dette skal fungere, er det avgjørende at kontaktinformasjon holdes oppdatert. Den enkelte beboer bes melde fra til styret om endringer og kontrollere at registrerte opplysninger er korrekte.

## 4. Driftsbudsjett med fastsettelse av fellesutgifter

**Åbyfaret Sameie gikk med overskudd i 2025, men overskuddet er noe større enn den reelle driftssituasjonen tilsier.**

Flere større fakturaer ankom etter nyttår og vil inngå i 2026-regnskapet. Det er også påløpt betydelige vedlikeholdsutgifter allerede tidlig i 2026. Styret understreker viktigheten av å opprettholde god likviditet og en tilstrekkelig buffer i sameiet. Styret har lagt til grunn en prisvekst (KPI) på 3,5 % som utgangspunkt for budsjettet, med mindre særskilte forhold tilsier noe annet.

Styret ønsker, dersom den økonomiske situasjonen tillater det, å innfri resterende del av garasjelånet i 2027.

Sameiet er ikke revisjonspliktig. Kasserer har lagt inn fakturaer til godkjenning av styreleder, uten selv å ha myndighet til å godkjenne disse. Gerd Helgheim Slemdal har gjennomgått samtlige belastninger, og det er ikke avdekket avvik i regnskapet for 2025.

Styret anbefaler at fremlagt regnskap godkjennes, og at styret innrømmes ansvarsfrihet.

**Styrets forslag til vedtak:**
Sameieavgiften settes til kr 11 325 for 2026, fordelt på fire kvartalsvise innbetalinger. Én innbetaling for 2026 er allerede gjennomført basert på tidligere avgiftsnivå (kr 2 250 per kvartal). For å komme à jour for 2026 vil de tre gjenstående innbetalingene i mai, august og november hver utgjøre kr 3 025. Første innbetaling basert på vedtatt avgift for 2027 vil skje i februar 2027.

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag til driftsbudsjett og godkjenner dette uten andre endringer enn de som eventuelt vedtas med flertall på møtet.

## 5. Valg av nye styremedlemmer

To styremedlemmer er på valg: Else Merckoll (nr. 168) og Trine Rasch-Willumsen (nr. 129). Trine ønsker gjenvalg, mens Else ikke ønsker gjenvalg etter to perioder i styret. Else har imidlertid takket ja til å stille som varamedlem. Gjermund Vingerhagen har bekreftet at han ønsker å fortsette som varamedlem.

Styret har per utsendelsesdato ikke mottatt innspill fra verken sameiere eller valgkomiteen om øvrige kandidater.

**Styrets forslag til vedtak:**
Trine Rasch-Willumsen gjenvelges for to nye år. Gjermund Vingerhagen og Else Merckoll velges som varamedlemmer for ett år.

## 6. Fastsettelse av godtgjøring til styrets medlemmer

**Styrets forslag til vedtak:**

Godtgjøringen til styrets medlemmer reguleres i tråd med konsumprisindeksen. Samlet godtgjøring økes fra kr 130 000 til kr 134 550 per år.

## 7. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse

**Styrets forslag til vedtak:**

Sameiet viderefører den gjeldende ordningen der Gerd Helgheim Slemdal ivaretar kassereroppgavene. Hun mottar ikke særskilt honorar for denne rollen, utover den godtgjørelsen hun mottar som styremedlem. Styret vurderer det som unødvendig å engasjere en ekstern revisor.

## 8. Valg av valgkomité

Avtroppende styremedlemmer utgjør normalt valgkomiteen. I henhold til vedtektene skal komiteen bestå av tre medlemmer. Shan Borgli Isaksen og Magnus Ulvestad har utgjort årets valgkomité og har begge takket ja til gjenvalg for ett år. Else Merckoll, som trer ut av styret, har takket ja til å stille som varamedlem for ett år. Det gjenstår å velge ett nytt komitémedlem for ett år.

## 9. Styrets saker til generalforsamlingen

### *Sak 1 – Vedtektsendringer*

**Foreslått ny § 4.c – Eiernes eksklusive rettigheter og plikter**

Retten til råderett over ideell andel av fellesarealet gjelder for en periode på 30 år.

**Foreslått ny § 12 – Fremleie/utleie**

Innlemming av eierseksjonslovens bestemmelse om tidsbegrenset utleie (§ 25-5): utleie er ikke tillatt i mer enn 30 år.

**Foreslått ny § 19 – Ordensregler**

«Generalforsamlingen kan vedta ordensregler for Åbyfaret sameie. Ordensreglene skal gi nærmere bestemmelser om bruk av fellesarealer, anlegg og installasjoner, samt regulere forhold knyttet til parkering, avfallshåndtering, lading av kjøretøy, beplantning, dugnader, sikkerhet og øvrige forhold av betydning for den daglige drift av sameiet.

Ordensreglene må ikke være i strid med sameiets vedtekter eller vedtak fattet av generalforsamlingen.

Styret kan fremme forslag til nye ordensregler eller endringer i gjeldende ordensregler. Slike regler eller endringer trer i kraft etter vedtak i generalforsamlingen, med mindre generalforsamlingen har gitt styret særskilt fullmakt til å fastsette eller endre bestemte regler.»

*Sak 2 – Ordensregler*

**Forslag til Ordensregler:**

# ÅBYFARET SAMEIE

## Ordensregler

---

## 1. Formål og virkeområde

Ordensreglene har til formål å sikre alle beboere et godt bomiljø med ro, orden og trivsel. Reglene gjelder for samtlige huseiere, leietakere, husstandsmedlemmer og gjester i Åbyfaret Sameie.

Ordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen og utgjør en del av den enkeltes forpliktelse overfor sameiet. Brudd på reglene er å anse som mislighold og kan medføre krav om retting samt erstatningsansvar for påførte kostnader.

Forslag til endringer i ordensreglene sendes skriftlig til styret. Endringer vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

## 2. Ro og orden

### *2.1 Ro i boligområdet*

- Det skal være ro i og rundt boligene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 alle dager.
- Støyende aktiviteter som boring, banking, bruk av slipemaskin o.l. er kun tillatt mandag–fredag kl. 08.00–20.00 og lørdag kl. 09.00–17.00.
- Søndager og helligdager skal det ikke forekomme støyende aktiviteter.
- Musikk og festing skal foregå på en måte som ikke er til unødig ulempe for naboer.
- Planlegger du fest eller arrangement som kan medføre støy, er det god naboskikk å varsle naboene i forkant.

### *2.2 Fellesarealer*

- Fellesarealene skal holdes ryddige og brukes med hensyn til øvrige beboere.

## 3. Parkering og trafikk

### *3.1 Generelt*

- Indre veier er å anse som gang- og sykkelvei.
- All kjøring på sameiets indre veier skal skje i gangfart og på barnas premisser.
- Kjøring inn i boligområdet skal begrenses til det minimale. Varer og lignende bæres inn via stiene, med unntak for tunge gjenstander (f.eks. hvitevarer) samt syke- og handikaptransport.
- Den selvlukkende bommen ved innkjøringen passeres på eget ansvar.
- Garasjeanlegget og parkeringsplassene er Sameiets eiendom. Det er ca. 1,8 parkeringsplasser inkl. garasje per hus.
- Det er et ønske om et mest mulig bilfritt boligområde. Det er ikke tillatt å parkere på eller ved indre vei. Dette er til sjenanse, kan hindre generell fremkommelighet, samt være en sikkerhetsrisiko for myke trafikanter og utrykningskjøretøyer. Overtredelse vil kunne medføre borttauing på eiers regning.

### 3.2 Garasjer

- Hvert hus disponerer én garasje. Alle oppfordres til å benytte garasjen for å frigjøre parkeringsplasser.
- Det er ikke tillatt å lade bil, elsykkel eller annet elektrisk utstyr fra garasjens strømanlegg. Anlegget er ikke dimensjonert for annet enn lys og elektrisk portåpner.
- Bruk av motorvarmer i garasjen er ikke tillatt.
- Garasjetakene er ikke beregnet for ferdsel. Dette er forbudt og medfører skade på takpapp.
- Innbrudd i garasje varsles umiddelbart til styret og anmeldes til politiet.
- Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av dørmotor og innvendig utstyr. Sameiet er kun ansvarlig for bygningsmassen.

### 3.3 Parkeringsplasser

- Parkeringsplassene/biloppstillingsplassene i Åbyfaret Sameie er sameiets tomt, og er definert som privat parkering. Parkeringsbestemmelser reguleres av sameiets vedtekter og ordensregler. Overtredelser og neglisjering av bestemmelsene vil kunne medføre borttauing på eiers regning.
- Det er ikke anledning til å parkere eller hensette biler som sameiere disponerer i fbm. næringsvirksomhet.
- Parkering skal skje innenfor oppmerkede plasser.
- Parkeringsplassen ved utkjørselen er delvis avsatt til gjesteparkering. Vis hensyn.
- Gjester bes legge en lapp med aktuelt husnummer synlig i frontruten.
- Fra juni 2025 ble parkeringsoblater innført hos beboerne. Oblat skal ligge synlig i frontruten ved parkering på området. Hvert hus ble tildelt 2 oblater. Sameiet opprettholder register over registreringsnumre for å lette kontakt ved behov (f.eks. snørydding).
- Ved bakerste/innerste garasjerekke er det noen få parkeringsplasser satt av til tilhengere, o.l., som kan leies av Sameiet.

### 3.4 Ladeanlegg bil

- Ladeanlegg: Sameiet har 14 ladepunkter på gjesteparkeringen, administrert via Cloudcharge-appen. Kontakt styret på e-post for å få tilgang.
- Lading skal kun skje på godkjente ladeplasser.
- Av hensyn til andre sameiere, skal kjøretøy flyttes når lading er ferdig, så raskt det er praktisk mulig.
- Det er ikke tillatt å parkere ved ladepunktene uten å lade.
- Plassene kan kun benyttes av el- og hybridbiler.

## 4. Avfall og søppel

### 4.1 Husholdningsavfall

- Sameiet har tre søppelstasjoner samt én stasjon for glass og metall.
- Lokk skal alltid holdes lukket. Dette forhindrer skadedyr og fukt i søppeldunkene. Vri lokket slik at beholderne fylles optimalt. Er beholderen full, benytt en av de andre stasjonene.
- Søppel skal være forsvarlig innpakket.
- Henteplanen for tømming av søppel kunngjøres av Asker Kommune hvert år i januar.

- Søppel skal ikke under noen omstendighet settes på utsiden av søppelstasjonene, dersom disse er fulle. Dette grunnet hygiene, sikkerhet og helse.
- Avfall som ikke er restavfall, papir, plast, mat eller glass/metall, leveres selv til Yggeseth søppelfylling i Heggedal (åpen for private).
- Klær, tekstiler og fottøy håndteres iht. gjeldende offentlige forskrifter og kommunale ordninger. Sameiet har ikke egne innsamlingspunkter for klær, tekstiler eller fottøy, og det er ikke tillatt å kaste dette i våre søppelstasjoner.

### *4.2 Hageavfall (sommersesongen)*

- I sommersesongen er det oppstilt en container for hageavfall ved enden av midtre garasjerekke.
- Kun hageavfall er tillatt: gress, blader, kvister og lignende.
- Plastsekker og annet avfall skal ikke kastes her. Selv én plastsekk gjør at hele innholdet klassifiseres som søppel, noe som medfører vesentlig høyere tømmingskostnad for sameiet.
- Sameiet dekker leie og tømming av containeren.

## 5. Husdyr

- Husdyr er tillatt, men må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
- Hunder skal holdes i bånd på sameiets område.
- Hundeeier plikter alltid å plukke opp etter hunden.
- Kjæledyr skal luftes med hensyn til øvrige beboere. Lekeplasser og områder der barn oppholder seg mye bør ikke brukes som lufteområde.
- Eier av husdyr er erstatningsansvarlig for skader dyret påfører sameiets eller andre beboeres eiendom.

## 6. Fellesanlegg og -utstyr

Sameiet stiller følgende utstyr til disposisjon for beboerne:

### *6.1 Stige*

- På begge kortveggene av hver husrekke henger en stige som tilhører sameiet. Stigen kan fritt benyttes av alle beboere og settes tilbake etter bruk.

### *6.2 Partytelt*

- Sameiet disponerer to partytelt.
- Teltene kan lånes til sosiale arrangementer. Kontakt styret for booking.
- Montasje krever minst 2 personer. Teltet returneres rent og uten skader.

### *6.3 Plenrulle*

- Sameiets plenrulle kan lånes ved henvendelse til et styremedlem.

### *6.4 Grill / bålpanne*

- Sameiet har en bålpanne på fotballbanen til fri bruk for alle beboere.

### *6.5 Strøsand*

- Det er plassert kasser med strøsand ved garasjene og i boligområdet.
- Beboerne kan ta sand for å strø i sitt nærområde. Snørydding og strøing av sameiets veier utføres av et privat firma. Bidrag til strøing av gangstier er godt naboskap.

### *6.6 Oppslagstavle*

- Ved inngangspartiet til feltet er det plassert oppslagstavler som alle beboere fritt kan benytte.

## 7. Uteareal og grøntanlegg

### *7.1 Fotballbane og ballplass*

- Ballplassen mellom garasjerekkene og barnehagen brukes som fotballbane i sommerhalvåret.
- Om vinteren benyttes plassen som skøytebane. Asker Kommune iser banen når temperaturen er stabil under 0 °C.

### *7.2 Akebakke*

- Akebakken ved siden av ballplassen er opplyst og eies av sameiet. Lysene styres automatisk via fotocelle og tidsur.

### *7.3 Vedlikehold og dugnad*

- Sameiets fellesarealer skal behandles omsorgsfullt og i tråd med opprinnelig formål.
- Fellesarealene skal holdes ryddige. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander på fellesarealer uten styrets samtykke.
- Skader på fellesarealer skal meldes til styret.
- Trær og beplantede områder skal ikke kappes eller beskjæres uten tillatelse fra styret.
- Beboerne oppfordres til å delta på sameiets dugnader for å holde fellesarealene i god stand. Tidspunkt for dugnad kunngjøres av styret i god tid.

## 8. Felles juletre

- Ved innkjøringen til feltet har Åbyfaret Sameie sitt eget juletre.
- Arrangementet med tenning av juletreet første søndag i advent går på omgang mellom husrekkene.
- Aktuell husrekke blir varslet om oppgaven på høsten. Sameiet dekker utgifter til pepperkaker og gløgg til alle fremmøtte, samt godteposer til alle påmeldte barn.

## 9. Smørebukk A/L

- Det finnes en smørebukk med tilgang til strøm bak den ene garasjerekken innerst i feltet.
- Smørebukken er etablert av beboere med godkjennelse av generalforsamlingen, men uten økonomisk støtte fra sameiet.
- Bruk forutsetter medlemskap i Åbyfaret Sameie smørebukk A/L.

**Kontaktperson:** Ole Bjarte Eikum, tlf. 957 98 092

## 10. TV og internett

- Vettre Antennelag har avtale med Telia om TV og internett for sameiets beboere.
- Vettre Antennelag er uavhengig av sameiets styre og kontaktes direkte.

**E-post:** post@vettreantennelag.org

## 11. Brann og sikkerhet

- Åpen ild, inkludert bålpannen, skal benyttes med forsiktighet og i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende brannforskrifter.
- Ferdsel på garasjetakene er forbudt. Det er farlig og ødelegger takpappen.
- Barn bør ikke oppholde seg alene ved garasjene uten tilsyn av en voksen.

## 12. Beredskap og egenberedskap

### *12.1 Generelt ansvar*

Sameiet etterstreber god sikkerhet og beredskap for alle beboere. Ved uforutsette hendelser (som langvarig strømbrudd, bortfall av vann eller ekstremvær) har hver enkelt boenhet et ansvar for egenberedskap i tråd med myndighetenes anbefalinger. Beboere oppfordres til å ha nødvendig utstyr for å klare seg selv i minimum 7 dager.

### *12.2 Nabohjelp og fellesskap*

Ved kriser forventes det at beboerne utviser nabohjelp. Dersom en beboer har behov for særskilt assistanse, eller kjenner til naboer som kan trenge hjelp ved en evakuering eller ressursmangel, bør styret eller utvalgte kontaktpersoner informeres om dette i forkant eller når hendelsen inntreffer.

### *12.3 Kartlegging av beredskapsressurser*

For å styrke sameiets samlede beredskap ønsker styret en oversikt over kritiske ressurser som er tilgjengelige i bygningsmassen.

- Beboere som besitter spesielt beredskapsutstyr (eksempelvis strømaggregat, større mengder førstehjelpsutstyr, satellittelefon eller varmekilder som kan brukes trygt i fellesareal) oppfordres til å melde fra til styret.
- Informasjonen vil kun bli benyttet for å koordinere bistand internt i sameiet ved en reell nødssituasjon.
- Styret fører en diskré oversikt over disse ressursene og hvem som kan kontaktes for bruk av utstyret hvis behovet oppstår.

## 13. Henvendelser til styret

- Styret kan kontaktes på e-post: styret.abyfaret@gmail.com
- Meldinger fra styret til beboerne via rundskriv eller oppslag gjelder på lik linje med ordensreglenes bestemmelser.
- Klager og henvendelser om ordensreglene skal skje skriftlig til styret.

**Kontakt styret:** styret.abyfaret@gmail.com

**TV og internett:** post@vettreantennelag.org (Vettre Antennelag)

**Smørebukk A/L:** Ole Bjarte Eikum, tlf. 957 98 092

## 10. Innkomne saker

### *Sak 1 – Innsendt av Tarje, nr. 29*

Hei,
Jeg ønsker å fremme følgende to saker til generalforsamlingen:

**1. Avvikling av ladepunkter ved midterste garasjerekke**
Behovet for disse plassene har endret seg de siste årene. Sameiet har nå 14 tilgjengelige ladepunkter ved den store parkeringsplassen, som kan benyttes av alle. Et grunnleggende prinsipp i sameiet er at alle sameiere skal ha lik tilgang til fellesarealene.

Foreslåtte alternativer:

A. Ladepunktene ved midterste garasjerekke avvikles. Parkeringsplassene gjøres tilgjengelig for alle sameiere og besøkende. Eventuelle kostnader til fjerning av ladepunktene dekkes av sameiet.
B. Ladepunktene beholdes. Parkeringsplassene forbeholdes av ladelaagets medlemmer, forutsatt at det fortsatt er tilstrekkelig parkeringskapasitet for øvrige sameiere og gjester på sameiets fellesareal.

**2. Definering av bruken av parkeringsplassen ved den tidligere vaskeplassen**
Foreslåtte alternativer:

A. Parkeringsplassen anses som ordinær gjesteparkering og er tilgjengelig for alle sameiere og besøkende.
B. Parkeringsplassen er forbeholdt kortvarig bruk i forbindelse med støvsuging av bil, dekkskift og lignende, og skal ikke benyttes som ordinær gjesteparkering.

Ta gjerne kontakt dersom noe er uklart eller dere ønsker at forslagene omformuleres.

Lykke til med planleggingen av generalforsamlingen!

Med vennlig hilsen
Tarje, nr. 29

**Styrets forslag til vedtak:**

<u>Sak 1 – Ladepunkter ved midterste garasjerekke</u>
Styret presiserer at ladeplassene ved midterste garasjerekke per i dag ikke er reserverte parkeringsplasser. Skiltene på stedet henstiller kun til at andre plasser benyttes dersom disse er ledige. Det foreligger altså ingen formell reservasjon. Plassene er i prinsippet tilgjengelige for alle på lik linje med sameiets øvrige parkeringsplasser.

Disse plassene ble i sin tid godkjent av generalforsamlingen og disponeres av et ladelag, opprinnelig bestående av to medlemmer/husstander, etter vitende kun én per i dag. Styret gjør oppmerksom på at ladelaget har investert et beløp i ladestasjonene. Ved en eventuell avvikling vil ladelagets medlemmer forvente at stasjonene demonteres og reinstalleres for sameiets regning. Dette vil påføre sameiet kostnader som ikke er budsjettert.

Brukerne av ladepunktene dekker selv strømkostnadene (egen strømmåler). Ladeanlegget ved midterste garasjerekke medfører dermed ingen løpende utgifter for sameiet.

**Styrets forslag til vedtak:** Ladepunktene ved midterste garasjerekke opprettholdes. Plassene er ikke, og har aldri vært, formelt reserverte. De er tilgjengelige for alle sameiere på lik linje med øvrige plasser. Dersom generalforsamlingen ønsker det, kan de eksisterende skiltene fjernes for å tydeliggjøre dette. Evt. at det ene skiltet fjernes.

Sak 2 – Bruken av parkeringsplassen ved den tidligere vaskeplassen
Styret registrerer at det er et ønske om å avklare bruken av denne parkeringsplassen, og ser det som positivt at bruken formaliseres.

**Styrets forslag til vedtak:** Parkeringsplassen ved den tidligere vaskeplassen anses som ordinær korttidsparkering. Den kan benyttes av alle sameiere og besøkende, men er primært tiltenkt kortvarig bruk i forbindelse med praktiske gjøremål som dekkskift og lignende. Plassen skal ikke benyttes til langtidsparkering eller pendlerparkering. Dette kan stadfestes i Ordensreglene, om Generalforsamlingen ønsker dette.

# Åbyfaret Sameies vedtekter (revidert 2024)

**Navn og medlemmer**
§ 1. Sameiets navn er ÅBYFARET SAMEIE.

§ 2. Sameiets medlemmer er eierne av de enkelte parseller som er utskilt fra g.nr. 60, b.nr. 64 i Asker kommune.

**Formål**
§ 3. Sameiets formål er drift av de fellesarealer og anlegg som tilhører eierne av de i § 2 nevnte parseller, og dessuten fremme felles interesser. Sameiet skal i prinsippet ikke ha eget økonomisk formål, men være et organ som på eiernes vegne skal forestå driften av fellesarealene og anleggende som tilligger de enkelte eiendommer med ideelle andeler.

**Eiernes eksklusive rettigheter og plikter**
§ 4.a. Eieren har eksklusiv råderett over sin tilskjøtte eiendom. Eieren har videre rett til fritt å overdra sin ideelle del av fellesarealet. Den ideelle del kan bare disponeres, pantsettes, selges, leies ut, sammen med boligen som har eget b.nr.

§ 4.b. Eierandel av felles grunn, bygninger og anlegg medfører forpliktelser for hjemmelshaver til å delta i vedlikehold, fornyelse, snørydding og lignende i samme forholdsmessige andel som skjøtet angir.

For felles garasjeanlegg og parkeringsplasser er sameierne forpliktet til å delta, slik at vedlikeholdet utføres under ett.

Innvendige skader på garasjeanlegget skal meldes til styret uten ugrunnet opphold.

For all grunn, bygninger og anlegg har den enkelte bruker det fulle økonomiske ansvar for skader, ulemper og lignende som forvoldes.

Hjemmelshaver har på samme måte ansvaret for andre som han gir adgang til å nytte sin bruksrett.

Hjemmelsforhold til hus med tilhørende tomtegrunn og ideell eierpart til fellesanlegg skal alltid overdras og pantsettes samlet, og kan ikke adskilles.

Ved overdragelse av slikt hjemmelsforhold plikter den tidligere eier å melde overdragelsen til styret for Sameiet.

**Kontingent**
§ 5. De enkelte eierne er pliktige til å innbetale den av generalforsamlingen godkjente kontingent. Kontingenten fastsettes av styret på grunnlag av kommende periodes budsjett (se § 17).

**Sameiestyret**
§ 6. Sameiet skal ledes av et styre på tre til fem medlemmer, samt to varemedlemmer. Styret skal minimum bestå av formann, kasserer og sekretær. Styremedlemmene velges på generalforsamlingen for en funksjonstid på 2 år, og slik at tilnærmet halvparten kan tre ut hvert år. Vara medlemmene velges for et år. Styret konstituerer seg selv.

§ 7. Styrets formann og kassereren har fullmakt til å disponere Sameiets bankkonto for å effektuere generalforsamlingsvedtak og styrevedtak.

§ 8. Styret skal føre tilsyn med at Sameiets formål fremmes i samsvar med vedtektene og retningslinjer for den daglige drift truffet at eierne på generalforsamlingen eller truffet av styret. Styret fremlegger forslag til retningslinjer for driften på generalforsamlingen.

§ 9. Styret står for den daglige drift. Styremøtes avholdes etter behov. Disposisjoner av større karakter skal fattes av fellesmøter (se § 16).

§ 10. Styrets medlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeide. Godtgjørelsens størrelse fastsettes forskuddsvis av generalforsamlingen etter forslag fra revisor.

**Stemmerett**
§ 11. Eierne av de enkelte parseller utskilt fra g.nr. 60, b.nr. 64 har én stemme på generalforsamlingen. Det er tillatt å gi andre eiere av parseller i Åbyfaret Sameie fullmakt til å stemme for seg på generalforsamling.

Stemmeretten forutsetter at parsellen har gjort opp sine økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet før generalforsamlingens start.

**Fremleie/utleie**
§ 12. Eventuell fremleie/utleie er Sameiet uvedkommende. Eieren av parsellen må selv sørge for at leietager opptrer i henhold til Sameiets vedtekter.

**Valgkomitè**
§ 13. Generalforsamlingen velger en valgkomité bestående av 3 medlemmer som skal legge frem innstilling til valg av nytt styre med varamenn på neste års generalforsamling.

**Generalforsamling**
§ 14. Det skal avholdes ordinær generalforsamling hvert år innen 30. april. Innkallelse til generalforsamlingen skal sendes skriftlig med minst 6 ukers varsel. Generalforsamlingen skal minst behandle følgende punkter:

1. **Godkjennelse av dagsorden.**
2. **Årsberetning**
3. **Regnskap og budsjett m/fastsettelsen av fellesutgifter**
4. **Valg:**
    a. Styrets medlemmer m/varamedlemmer
    b. Revisor
    c. Valgkomité
5. **Innkommende saker**

Saker som eierne ønsker å ta opp på generalforsamlingen under pkt. 5. Innkommende saker, må være styret i hende minst 4 uker før generalforsamlingen. Dette gjelder også forslag til vedtektsendringer.

§ 15. Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 1/3 av eierne er representert. Vedtektsendringer krever flertall av den totale medlemsmasse.

**Fellesmøter**
§ 16. Dersom styret, eller minst 1/3 av Sameiets stemmeberettigede ønsker det, skal det innkalles til fellesmøte eller ekstraordinær generalforsamling. Ved avstemming på slike møter gjelder samme regler som for ordinær generalforsamling (se § 15).

**Årsberetning, regnskap og budsjett**
§ 17. Styret skal sende ut årsberetning, revidert regnskap, budsjett og innkomne forslag til samtlige eiere senest 2 uker før generalforsamlingen.

**Revisor**
§ 18. Generalforsamlingen velger revisor og fastsetter hans godtgjørelse etter forsalg fra styret.

# Vedlegg 1 – Fullmaktsskjema

## FULLMAKT

**Undertegnede gir herved**

Navn: _____

Hus nr.: _____

**fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling 15. april 2026 i Åbyfaret Sameie.**

| Sak | Ja | Nei |
|---|---|---|
| ***Styrets saker*** | | |
| Sak 1.1 – vedtektsendring<br>• § 4.c Eiernes eksklusive rettigheter og plikter | | |
| Sak 1.2 – vedtektsendring<br>• § 12 Fremleie/utleie | | |
| Sak 1.3 – vedtektsendring<br>• § 19 Ordensregler | | |
| ***Innkomne saker*** | | |
| Sak 1.1 – avvikling av ladepunkter ved midterste garasjerekke | | |
| Sak 1.2 – definering av bruken av parkeringsplassen ved den tidligere vaskeplassen | | |

*Kryss av ja dersom du stemmer for Styrets forslag til vedtak.*

*Kryss av nei dersom du stemmer imot Styrets forslag til vedtak.*

Dato: _____

Hus nr.: _____

Underskrift: _____

*Fullmakten kan trekkes tilbake når som helst.*

# Protokoll Generalforsamling Åbyfaret sameie 2026.04.15

1. Konstituering med godkjenning av innkalling og dagsorden: enstemmig godkjent.
2. Natasha Isaksen valgt til møteleder. Else Merckoll valgt til referent. Tom Isaksen og Kristi Koolen valgt til å signere protokollene. Opptelling av fremmøtte inklusive fullmakter: 64, dvs også mange nok til å vedta vedtektsendringer (nødvendig antall i hht sameiets vedtekter er flere enn 59).
3. Styrets årsberetning: punktvis gjennomgang av årsberetningen ved leder Natasha. Anledning for medlemmene til å komme med kommentarer og innspill. Dugnad planlagt til lørdag 9.mai. Bommen ved innkjøringen henger seg opp, trenger kanskje service eller muligens olje, sjekkes opp. Det er økt behov for å ordne opp med lekeplassene og det er avsatt litt ekstra penger i år til dette. Styret litt mellomfornøyde med Vethe inneværende sesong, hovedsakelig pga treghet både med hensyn til måking, feiing og tømming av hageavfallscontainerne. Diskusjon i forsamlingen mhp kolling av trær, og det ble ytret ønske fra GF om at skjæreredene blir fjernet da skjærene plager småfuglene. Dvs kun ett tre som dette fortsatt er aktuelt i ved gjesteparkeringen. Det ble foretatt en votering om fjerning av skjærereiret her, vedtatt med flertall. Dog var ikke dette noen egen sak på årets generalforsamling, og det var mange fullmakter hvor man ikke visste hvordan disse ville stille seg til denne saken, og saken vil derfor måtte tas opp igjen på neste års generalforsamling. Videre diskusjon om pengebruken i sameiet, men jevnt over stor forståelse for at det nå påløper en del store utgifter pga gammelt sameie etablert i 1981, og at ting nå kan gå i stykker pga alder. Årsberetningen enstemmig vedtatt.
4. Godkjenning av regnskap og orientering om budsjett. Kommentar om at det ikke foreligger balanse-regnskap. Dette er uteglemt! Balanseregnskapet må ettersendes, dvs balanserapporten må sendes ut til beboerne, på papir, i etterkant av generalforsamlingen. Diskusjon om pengebruk og også periodisering av regnskapene da fakturaer som egentlig hører til i 2025 har kommet i 2026, disse skulle vært periodisert for 2025 men er ikke det i vedlagte regnskap. Noe uenighet om størrelsen på sameieavgiften og økningen av denne. Det hadde også vært nyttig med mer spesifikasjon av summene som er feilperiodisert, dvs at man hadde laget ekstra note om dette. Regnskapet enstemmig vedtatt med forutsetning av at balansen ettersendes.
5. Driftsbudsjett med fastsettelse av sameieavgift. Forslag fra Wilhelm Sem Kvalnes om å øke sameieavgiften til 12.000 kr per år og ikke 11325 som foreslått fra styret. Wilhelms forslag vedtatt mot 2 stemmer. Dette innebærer at de tre innbetalingene som gjenstår i 2026 vil være på 3250kr hvert gjenværende kvartal da vi betalte 2250kr per februar 2026.
6. Valg av nye styremedlemmer: Trine Rasch-Willumsen tar gjenvalg, Else Merckoll går ut etter to perioder. Natasha Isaksen og Gabriel Lund ikke på valg. Tone Lindseth i 134 nytt styremedlem for 2 år. Varamedlemmer: Else Merckoll for ett år, Gjermund Vingerhagen for ett år.
7. Godtgjøring til styret: oppjustering med KPI. Godkjent ved akklamasjon.

8. Revisor: uheldig å kalle det for revisor da vi ikke er revisjonspliktig. Forslag om å omdøpe til regnskapsfører, se under. Fortsetter med Gerd Helgheim Slemdal. Vedtatt.
9. Valgkomite: i hht vedtekten skal det egentlig være 3. Shan Borgli Isaksen og Magnus Ulvestad gjenvalgt for ett år. Øystein Jørgensen valgt for ett år. Else Merckoll takket av.
10. Vedtektsendringer: 4c: Vedtatt. 12: Vedtatt. Disse to paragrafene har liten praktisk betydning for beboerne men er anbefalt endret fra vår advokat for å unngå at man ikke låser seg fast i evigvarende leiekontrakter som er uoppsigelige.
    19: Hjemmel for ordensregler i vedtektene. En del diskusjon om det var smart eller ikke å innlemme ordensreglene i vedtektene, med gode argumenter både for og i mot. Forslaget falt pga 5 stemmer i mot, dvs ikke lenger mange nok til å utgjøre flertall for vedtektsendringer. Beboerne oppfordres til å gå gjennom ordensreglene og komme med innspill på mail til styret med kommentarer og innvendinger.
    Endre paragraf 18 om revisor, dvs ordlyden endres til: sameiet har ikke revisor.
    Vedtatt enstemmig.
11. Innkomne forslag:
    Tarje Risbøl med forslag om å avvikle et privat lite ladelag ved garasjene. Styrets forslag om å opprettholde dette vedtatt, da vedkommende har brukt egne penger her, betaler separate strømregninger og har bekostet ekstra strømkurs. Begge skiltene kan fjernes.
    Tarje Risbøl med forslag om å definere bruken av parkeringen ved den gamle vaskeplassen, eksempelvis at den fortrinnsvis skal benyttes til korte parkeringer som å skifte dekk o.l. Benyttes uansett som snødeponi om vinteren. Formulering ok, enstemmig vedtatt. Det bør settes opp skilt om dette.

Underskrift protokoll:

Kristi Koolen



Tom Isaksen



Åbyfaret april 2026

Else Merckoll, referent



# DIVERSE INFORMASJON – NYTTIG Å VITE

**Oppslagstavle**
Ved inngangen til feltet er det plassert oppslagstavler. Denne kan fritt brukes av alle beboere.

**Stiger**
På begge kortveggene av hver husrekke henger en stige. Denne eies av sameie og kan fritt benyttes av alle beboere.

**Partytelt**
Sameiet har et partytelt (4x8m) som beboerne kan låne. Teltet er kjøpt inn til sosial avbenyttelse. Kapasiteten er ca 25 personer. Det er laget av solid materiale og relativt enkelt å montere (Bør være minst 2 personer).

**Plenrulle**
Sameiet har en plenrulle som beboerne kan få låne til eget bruk ved henvendelse til en av styrets medlemmer.

**Grill**
Sameiet har en bålpanne på fotballbanen til fri bruk.

**Strøsand**
Ved garasjene og i bo-området er det plassert kasser med strøsand. Beboerne kan ta sand for å strø i sitt nærområdet. Snørydding og strøing av Sameiets veier utføres av et privat firma. Bidrag til strøing av gangstier er utvilsomt en populær handling.

**Husdyr**
Vis ansvar hvis du har dyr og plukk opp etter hunden. Lekeplassene og bo-området for øvrig er ikke luftegård for hunder og katter.

**Garasjer og parkeringsplasser**
Garasjeanlegget og parkeringsplassene er Sameiets eiendom. Det er ca. 1,8 p-plasser pr hus inkl garasje.

Til hvert hus finnes en garasje. Alle oppfordres til å bruke garasjen. Det er alltid få parkeringsplasser på ettermiddagen og kvelden.

Garasjebygningene er forsikret av Åbyfaret Sameie. Innbrudd i garasje skal varsles til styret og anmeldes til politiet. Sameiet kjøpte i 1985 inn et brannslukningsapparat (2kg) til hver garasje. Disse tilhører garasjen og skal ikke fjernes.

Hvert hus disponerer en garasje, de er ansvarlig for vedlikehold og evt reparasjoner av dørmotor osv. Sameiet er kun ansvarlig for byggningsmassen. Det er ikke tillatt å

lade bil, elsykkel m.m, bruke motorvarmer eller annen strømbruk utover korte perioder med for eksempel støvsuger til bil fra garasjene. Det er flere garasjer på hver kurs og det er ikke dimensjonert for annet enn å drifte døren.
Parkeringsplassen ved utkjørselen fra Sameiet er tiltenkt også en gjesteparkering. Vennligst se til at man står innenfor oppmerkede plasser.

Ønsket om et mest mulig bilfritt boligområdet er kommet til uttrykk på alle generalforsamlinger. Det er vedtatt tiltak for å begrense bilbruken og farten. Ved innkjøring er det en selvlukkende bom. All passering av bommen skjer på eget ansvar. Hver enkelt oppfordres til å begrense bilbruken til det minimale og til å respektere at det er krabbefart, og på barnas premisser. Vis ved ditt eksempel at du føler ansvar for beboere og miljøet!
Vi ber om at alle noterer på varelevering at de skal gå inn en av stiene ikke kjøre inn med mindre det er større gjenstander (eks. vaskemaskin). Det er tillatt med større varetransport og syketransport. OBS vis stor forsiktighet ved rygging osv.

Vi oppfordrer også foreldre til å lære sine barn at området rundt garasjene ikke er noen lekeplass. Takpappen på garasjetakene blir ødelagt hvis noen går på den. Ferdsel på garasjetakene er farlig og derfor også forbudt. Ny takpapp ble lagt i 1997, og en runde senere på ene rekken. Det har en forventet levetid på 15år.

**Ladeanlegg**: Sameiet har 14 ladepunkter på gjesteparkeringen. Disse styres gjennom cloudcharge. Dersom man ønsker å lade må man ta kontakt med styret på epost for å få adgang. Betaling skjer gjennom cloudcharge app.

**Parkeringsoblater:**
Det innføres parkeringsoblater juni 2025. Hvert hus får 2 stk. Det blir også laget et register på bilskilt nr. dette for at styret lettere skal kontakte eier ved ekstra måking m.m. besøkende bør skrive lapp i ruten med hvilket hus de hos.

**Container for hageavfall**
I sommersesongen finnes det container for hageavfall plassert ved enden av midtre garasjerekke. Denne tømmes jevnlig. Sameiet betaler for leie og tømming av containeren.
Det presiseres at ikke noe annet enn hageavfall (gress, blader, kvister og lignende) må kastes i denne containeren. Plastsekker skal ikke kastes her. Kun EN plastsekk medfører at containerens innhold blir regnet som søppel og ikke hageavfall.
Det er meget stor forskjell i pris på tømming av container med søppel eller hageavfall, og en helt dyr og unødvendig ekstrautgift for sameie.

**Søppeltømming**
Vi har tre søppelstasjoner. Og en glass og metall. Det er til tider mye søppel og vi ber alle om å vri lokkene så de får fylt hele beholderne. Er det fult så du ikke kan lukke lokket, ikke sett søppel utenfor men gå til en av de andre. Holder vi det lukket og ryddig slipper vi skadedyr og ekstra vedlikehodl på posene ned i søppeldunkene. Vi

gjør for øvrig oppmerksom på at Yggeseth søppelfylling i Heggedal er åpen for private. Alt som ikke er alm restavfall, papir, plast, mat eller glass/metall må man selv levere på Yggeseth.

Asker Kommune gir ut hvert år i januar informasjon om henteplanen i Åbyfaret.

**Juletre**
Ved innkjøringen til feltet har Åbyfaret Sameie sitt eget juletre. Arrangement med tenning av juletreet 1. søndag i advent går på omgang mellom husrekkene. Styret forestår ikke selve arrangementet, men Sameiet dekker utgifter som poser til barna og gløgg til de voksne. Hus rekkene varsles om at de er deres tur i år på høsten.

**Ballplassen**
Ballplassen ligger mellom garasjerekkene og barnehagen, og eies av Åbyfaret Sameie. Den brukes som fotballbane i sommerhalvåret. Sameie kjøpte i 2004 inn nye fotballmål. Om vinteren brukes plassen som skøytebane. Asker Kommune sørger for isen, når temperaturen er stabil under 0°C.

**Akebakken**
Ved siden av ballplassen er det en stor opplyst akebakke, som eies av Åbyfaret sameie. Lysene tennes via en fotocelle og slukkes av et tidsur.

**Åbyfaret Sameie smørebukk A/L**
Det finnes en smørebukk med tilgang til strøm bak den ene garasjerekken innerst i feltet. Denne smørebukken er satt opp av et antall av beboerne, med godkjennelse av generalforsamlingen i Åbyfaret Sameie, men uten økonomisk støtte fra Sameiet. Kostnadene er dekket ved at disse beboerne har løst andelsbrev i Åbyfaret Sameie A/L. Bruk av bukken forutsetter medlemskap. Kontaktperson Ole Bjarte Eikum, telefon 95798092

**Tv og internett:**
Vettre antellelag har avtale med Telia om tv og internett. De er uavhengig av styret og må kontaktes separat. Post@vettreantennelag.org

**Styret**
Styret kan kontaktes på styret.abyfaret@gmail.com.

**147b**
Stadfestet 17.01.1979
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 25. april 1978

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅBY-OMRÅDET

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen og friluftsområder plasseres som vist på planen. Dog forutsettes det at bygningsrådet kan endre den enkelte husplassering om dette skulle vise seg å være mest hensiktsmessig for den enkelte tomt og for området som helhet.

### § 2. BYGGEOMRÅDER – BOLIGBEBYGGELSE

I områder med frittliggende eneboliger kan oppføres 1 bolighus pr. tomt i inntil 1 ½ etasje, eller 1 etg m/underetasje. Grunnflaten i skrånende terreng skal være maks 17 % av tomtens nettoareal. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 m.
Hertil tillates garasje med grunnflate opp til 36 $m^2$, for inntil 2 biler. Det må anordnes biloppstillingsplass for min. 2 biler, garasje inkludert.
Hvor terrengets beskaffenhet tilsier det kan bygningsrådet etter konkret vurdering dispensere fra denne paragraf.

§ 3. I områder med rekkehus kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer U = 0,25.
Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 m.
For rekkehusområder anordnes felles parkeringsanlegg med garasjeplass til 1 bil pr. hus og gjesteparkering for ½ bil pr hus.

§ 4. All boligbebyggelse bør ha saltak. Møneretning regnes for eneboligområdene i husets lengderetning, og for rekkehusene i rekkens lengderetning.

§ 5. All boligbebyggelse skal plasseres og ha en form som er best mulig tilpasset terrenget. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan samsvar med kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr 3.

§ 6. Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskbeplantning. Hvor gjerde kommer til anvendelse bør dette være maks. 80 cm høyt og ha en tiltalende utforming. Deling mellom rekkehus utformes særskilt i forbindelse med byggeanmeldelse av disse.

§ 7. For fellesarealene må det sendes inn en samlet utnyttingsplan til bygningsrådets godkjennelse. I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealene i samsvar med godkjente planer, jfr vedtekt til bygningslovens § 69.

### BYGGEOMRÅDER – FELLESBEBYGGELSE

§ 8. a Parkeringshus for rekkehusbebyggelse oppføres med 2 overdekkende garasjeplaner, og gjesteparkering på denne over 2. garasjeplan.

b. Bebyggelse for barnehageformål oppføres i inntil 2 etasjer.

c. Forretningsområdet er avsatt for å dekke nødvendige nærservicefunksjoner for tilstøtende boligområder. På forretningstomten kan oppføres bygg på 2 etg. Det tillates etablert en nærbutikk for dagligvarer maks. til 400 $m^2$ gulvflate. I tillegg kan det etableres andre servicefunksjoner som skal betjene tilstøtende boligområder. §8.c endret i bygn.rådets møte 2/1-1980

§ 9. Fellesbebyggelsen tilpasses i sin karakter i størst mulig grad til områdets boligbebyggelse, og i sin form og plassering best mulig til terreng. Ved byggeanmeldelse skal det i kotert situasjonsplan detaljert redegjøres for utvendige anlegg, i samsvar med kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr 3.

**§ 10.** **Trafikkområder**

Anlegg av veier og parkeringsplasser skal utføres som vist på planen. Innenfor frisiktområder må det ikke etableres forhold i strid med veglovens frisiktbestemmelser.

§ 11. Bygningsrådet kan for gangveier i rekkehusbebyggelsen dispensere fra det generelle kravet om 8 m avstand fra senter vei til bebyggelse, der reguleringsplanens intensjoner om fortetning mot vei/åpning mot fellesarealer tilsier dette.

**§ 12.** **Friområder**

I friområder kan tillates mindre bygninger og anlegg som har tilknytning til bruken av områdene. Slike anlegg må i størst mulig grad tilpasses øvrige bygningsmessige anlegg i området.

**§ 13.** **Fellesbestemmelser**

Parselleier kan ikke ved privat servitutt etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene.

§ 14. Eksisterende verdifull vegetasjon innen reguleringsområdet bør i størst mulig utstrekning bevares.

§ 15. Unntak fra disse bestemmelser kan – der særskilte grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene.

Stadfestet den 17.01.1979
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Reidun Jardam
(sign.)

Utskriftsdato: 05.05.2026

# 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.** | 60 | **Bruksnr.** | 168 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Åbyfaret 29, 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 | 10 449,87 kr |
| Feiing | 355,00 kr |
| Renovasjon | 3 778,01 kr |
| Vann | 9 903,21 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

# Grunnkart

Eiendom: 60/168
Adresse: Åbyfaret 29
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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




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

| | |
|---|---|
| Asker kommune | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken<br>Telefon: 66 70 00 00<br>post@asker.kommune.no<br><br>Dato: 13.05.2026 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **60** | Bnr: | **168** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Åbyfaret 29, 1392 VETTRE** | | | | | | |

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

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

### Vann/avløp

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

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

Asker kommune

# Ledningskart

Eiendom: 60/168
Adresse: Åbyfaret 29
Dato: 05.05.2026
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.*

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 60, Bruksnr 168 | **Kommune:** | 3203 | Asker |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Åbyfaret 29, gatenr 1321<br>1392 Vettre | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 1106<br>4 | Åby<br>Risenga |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 1070301<br>801 | Østenstad<br>Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Parsell 29 | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 08.04.1981 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 295,8 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 | 3203/60/168 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3203/60/168 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 08.04.1981 | Avgiver | 3203/60/64 | -296,1 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3203/60/168 | 296,1 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Åbyfaret 29 | Bolig | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 149803327 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | | | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



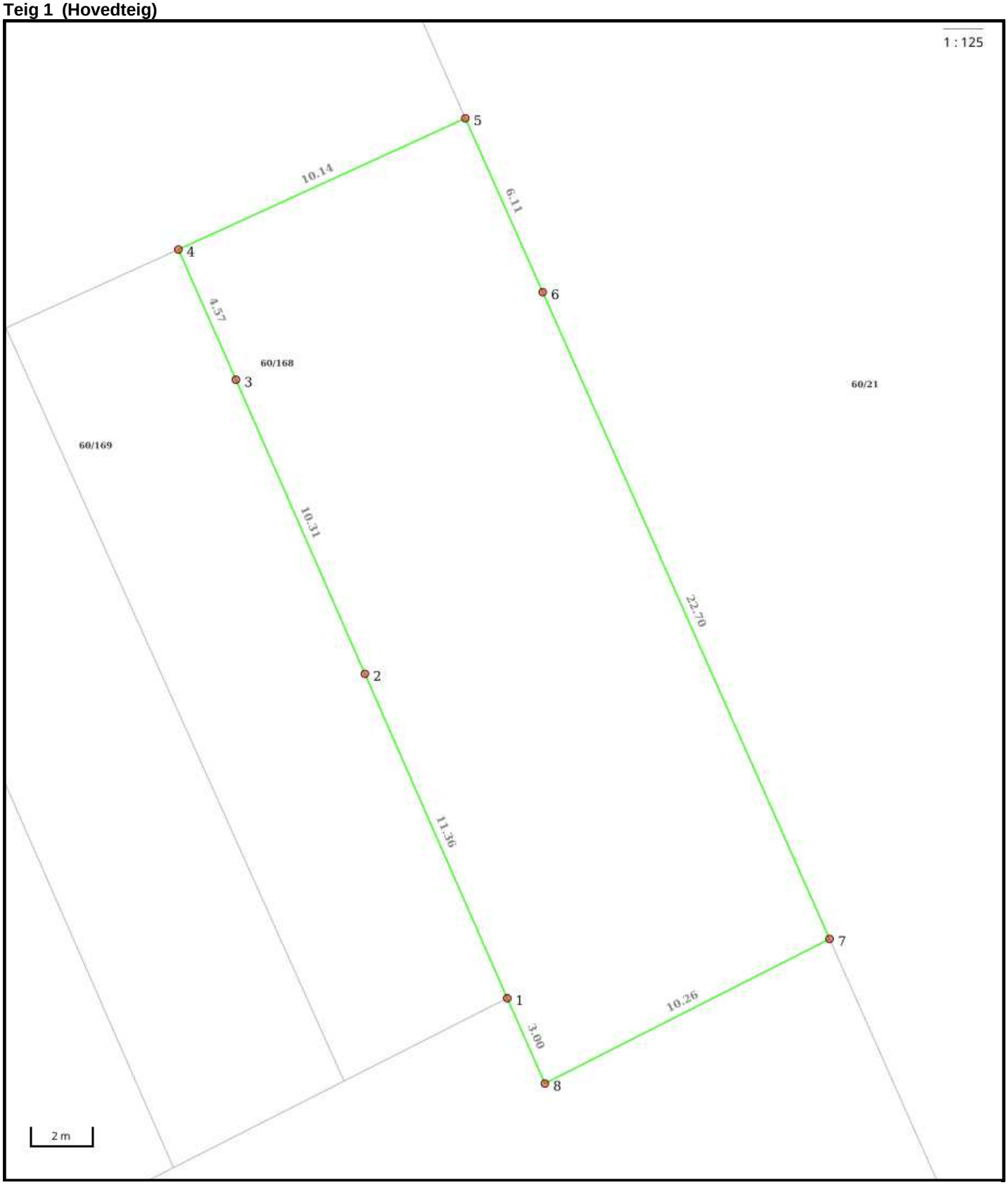

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 295,80m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 632 612,90 | 581 899,23 | 11,36m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 632 622,84 | 581 893,74 | 10,31m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 632 631,86 | 581 888,75 | 4,57m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 632 635,86 | 581 886,53 | 10,14m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 632 640,88 | 581 895,34 | 6,11m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 632 635,55 | 581 898,32 | 22,70m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 632 615,73 | 581 909,38 | 10,26m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 632 610,28 | 581 900,69 | 3,00m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

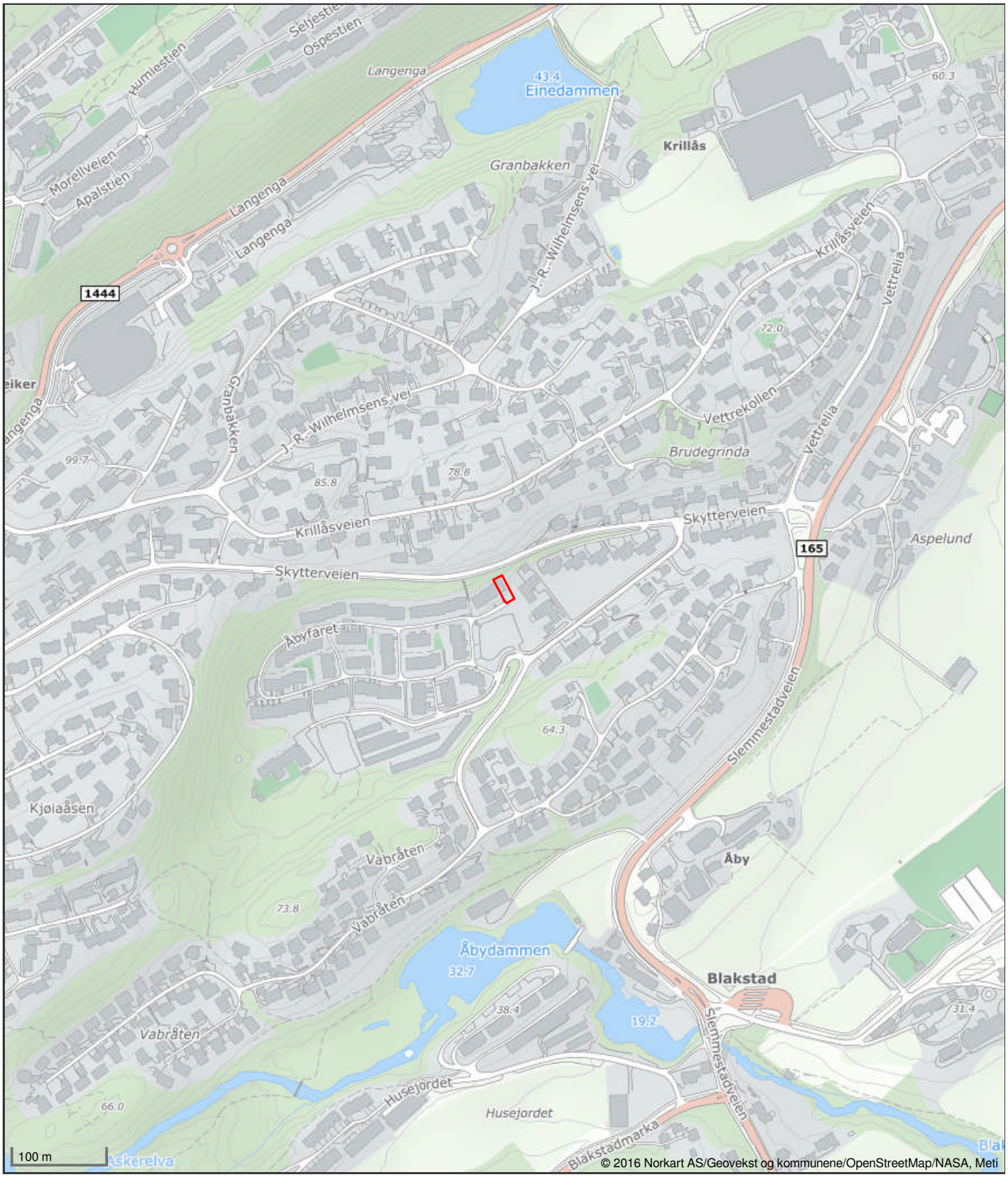
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### 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.

Utskriftsdato: 05.05.2026

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 60/168//




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

Utskriftsdato: 05.05.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 60 | **Bruksnr.** | 168 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Åbyfaret 29, 1392 VETTRE | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2020100 |
| **Navn** | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 296 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 116 $m^2$<br>**KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø<br>**KPHensynsonenavn** H560_1 |
| | **Delareal** 296 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 0220147B |
| **Navn** | Åbyområdet |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 17.01.1979 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/323/147B_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 296 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse |

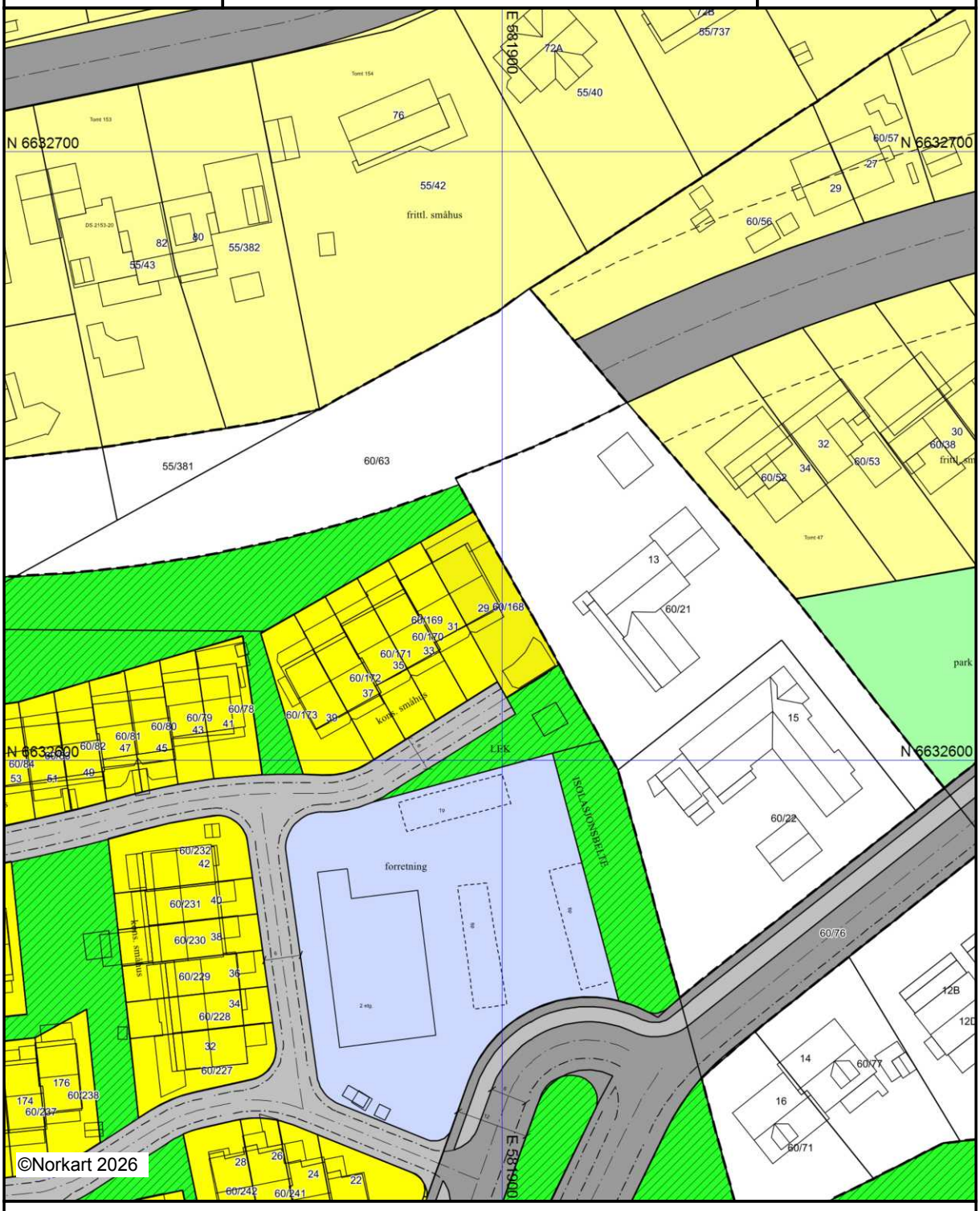
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 60/168
Adresse: Åbyfaret 29
Dato: 05.05.2026
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*

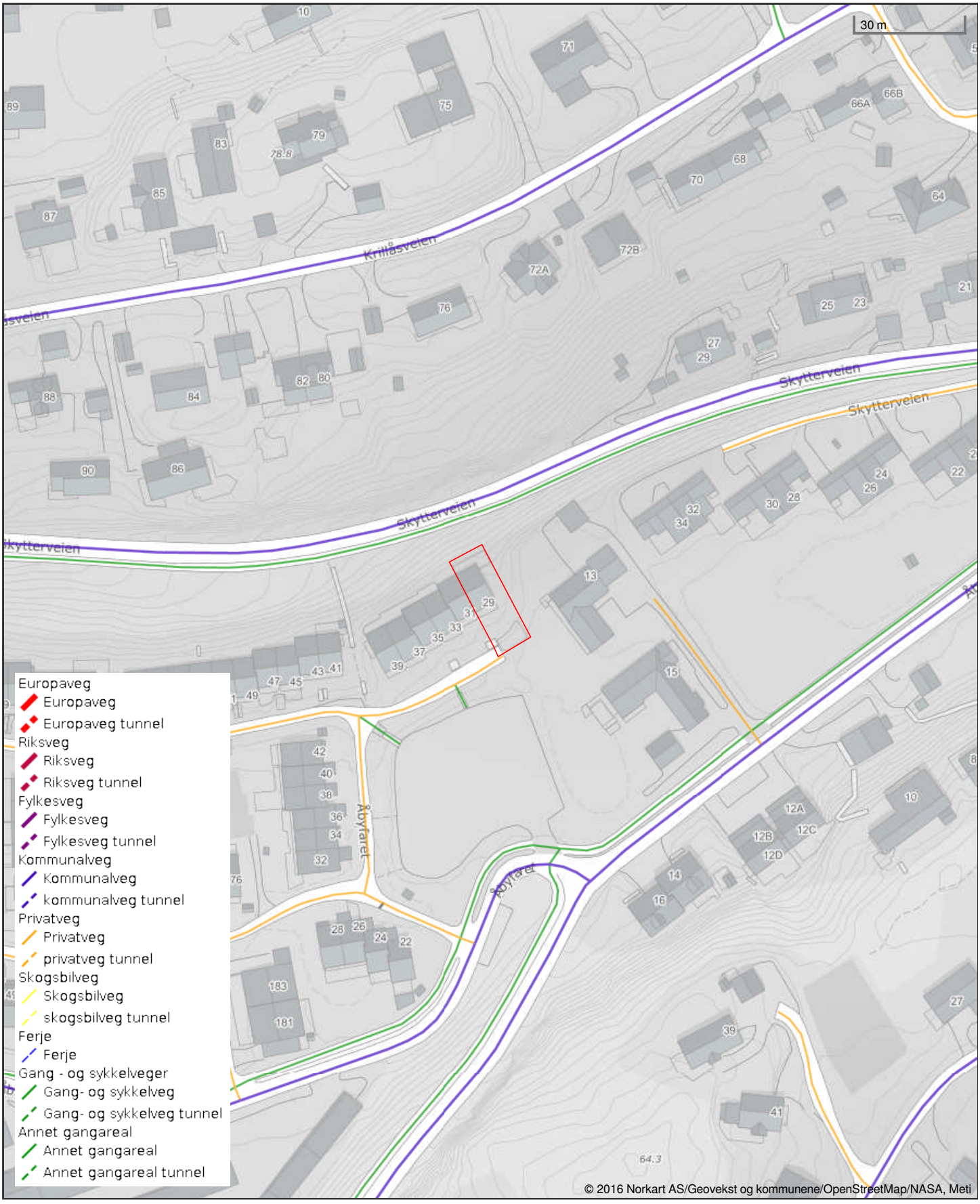
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Park
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 05.05.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 60/168//




*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 | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN<br>Telefon: 66 70 00 00<br>E-post: post@asker.kommune.no<br><br>Dato: 13.05.2026 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1800 Vei, vann og avløp

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **60** | Bnr: | **168** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Åbyfaret 29, 1392 VETTRE** | | | | | | |

### Vegadkomst

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ankomst fra | Offentlig veg ☒<br>Via privat stikkvei ☒ | Privat veg ☐ | Ingen vegadkomst ☐ |
| Merknad: | | | |

### Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

**Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3**

Trykt på selvkopierende papir

| Arbeidssted (adr.) | | | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr | |
|---|---|---|---|---|
| Hey-området, felt A | | | 60/64 Rekke 22 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak** | **Sak nr.** |
| Nybygg | Rekkehus | 15/7-80 | 24/10-80 | 1369/80 |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| K/S A/S Saga-Pus & Co | | Torggt. 30, Oslo 1 | | |
| **Anmelder** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Byggherren | | | | |
| **Ansvarshavende** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Ingmar Henrik Thorsen | | Torggt. 30, Oslo 1 | | |

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Utendige anlegg må gjøres ferdig så snart som mulig.

P.S. Ovennevnte byggearbeider ble påbegynt i okt. mnd. 1980.

Arbeidet må være utført innen: 1/6-82

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

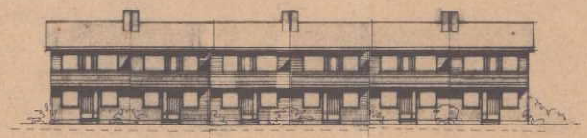
| Sted og dato | | Stempel |
|---|---|---|
| Asker bygningsvesen | 19/11-81 | Underskrift |

Harald Aas.

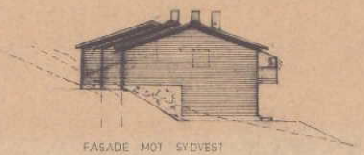
Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

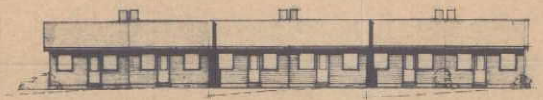
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



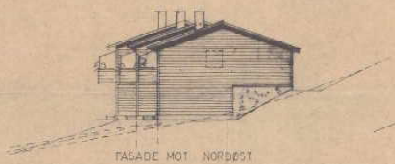
INNGANGSFASADE MOT SYDØST



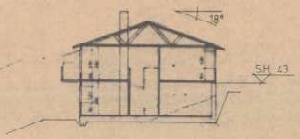
FASADE MOT SYDVEST



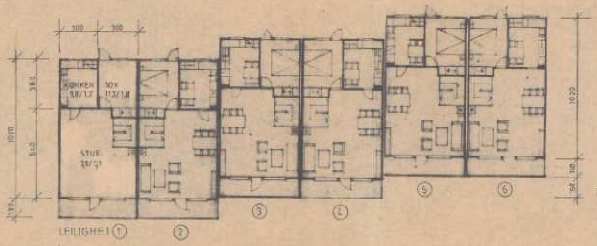
FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST

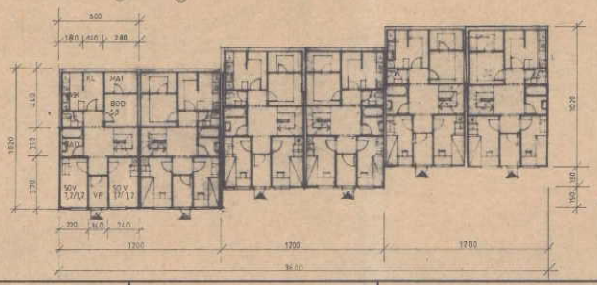


SNITT



PLAN OVERETASJE

LEILIGHET ① ②

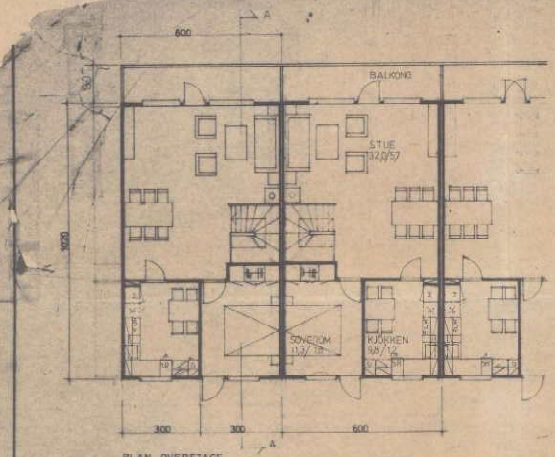


PLAN UNDERETASJE

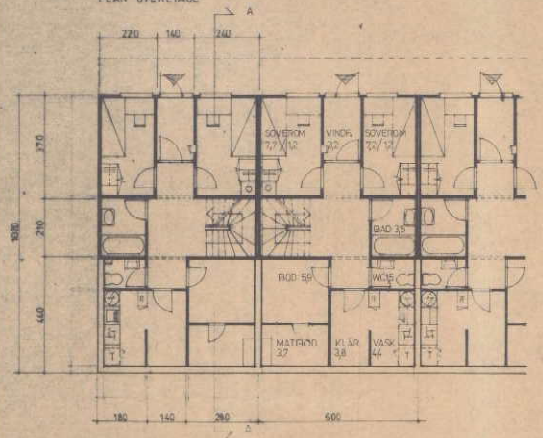
ASKER
BYGNINGSTILSYNET
01350 15.07.80

(3)

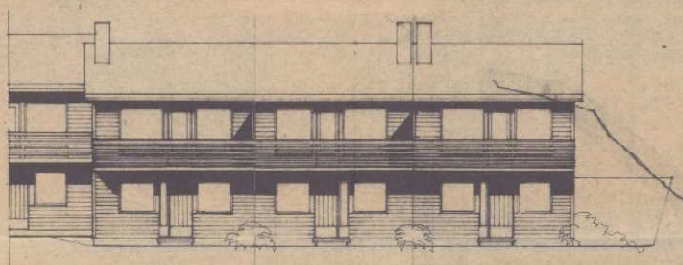
| | | | |
|---|---|---|---|
| REKKEHUS R 22 - TYPE E<br>4 ROMSLEILIGHET | | sagahus<br>K.S/A.S SAGA-HUS & CO<br>Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvor KS/AS Sagahus & Co. ikke medvirker. | Byggherre: K/S - A/S SAGAHUS & CO.<br>Byggeplassadresse: ÅBYFELTET, FELT A<br>Byggekommune: ASKER |
| Målestokk: 1:200 | Ark: | | |
| Tegnet: LR / GHE | Dato: 10.2.80 | | |
| Kontrollert: | Dato: | | |



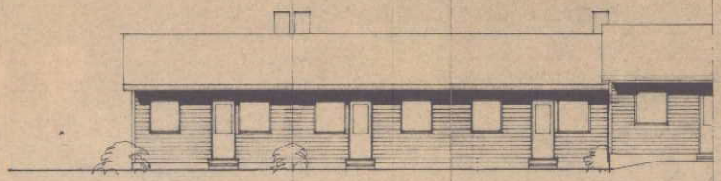

PLAN OVERETAGE



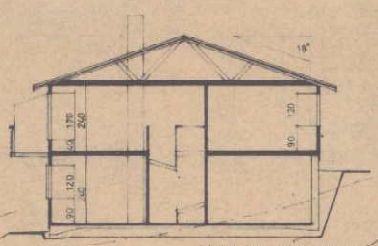

PLAN UNDERETAGE



INNGANGSFASADE / SYD

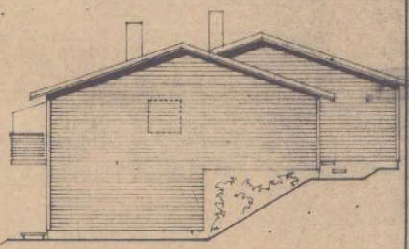


HAGEFASADE / NORD




SNITT A-A

TYPISK SNITT EKSISTERENDE



GAVL

ASKER BYGNINGSVESEN
01359 15.07.80

INNGANG FRA SYD

| | | | |
|---|---|---|---|
| BRUTTO GRUNNFL. 61,2 M² | KORRIGERINGER: | REV. 11.7.80 FOR BYGGEMELDING GEE | REKKEHUS TYPE E<br>4-ROMS LEILIGHET |
| NETTO LEISARLAL 51,2 M² | SPOLVENDT LEN 6.2.79<br>ENDR. KJØKKEN PUTTET SERVANT<br>WC OG RENGJØSKAP 20.2.80 | | Målestokk 1:100 · Ark. · Tegnet TR / SG · Dato 11.5.1979 · Kontrollert: · Dato: |

**sagahus**

K.S | A.S SAGA-HUS & CO

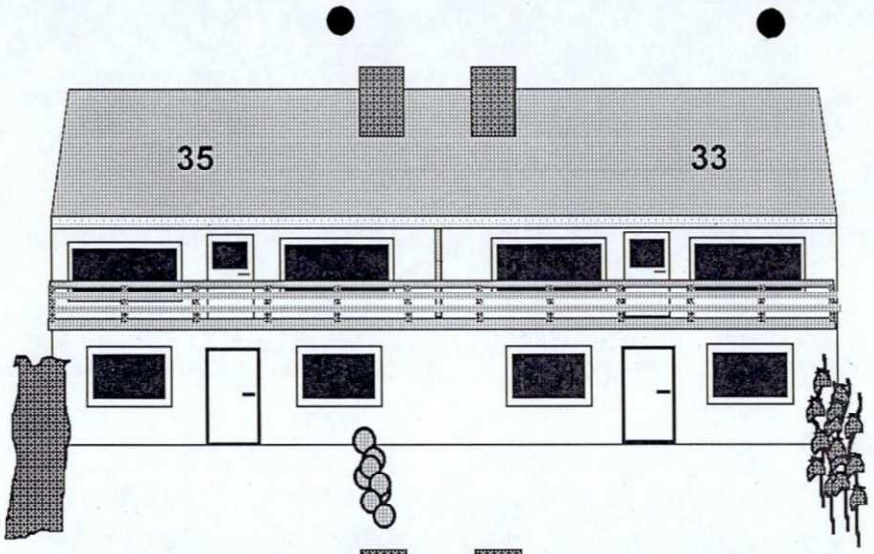
Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvor K.S/A.S Sagahus & Co. ikke medvirker.

Byggherre: K/S A/S SAGAHUS & CO

Byggeplassadresse: ÅBY-OMRÅDET. FELT A
REKKE 22 LEILIGH. 1,2,3,4,5,6

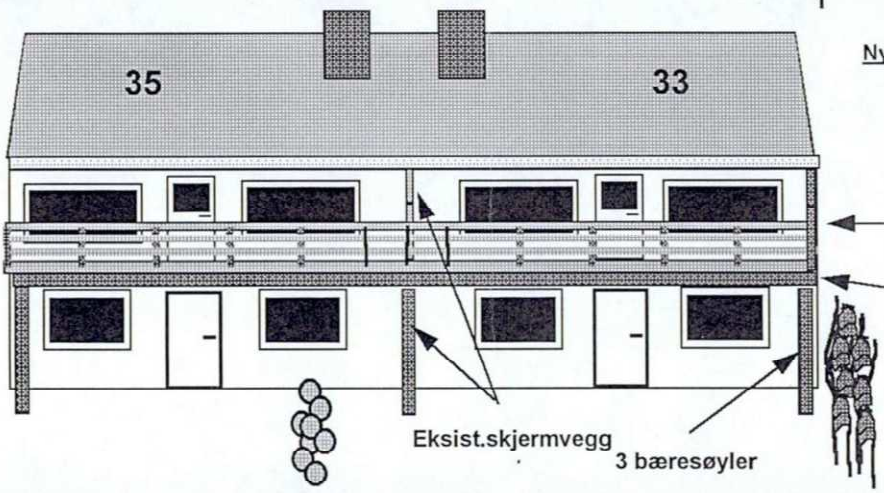
Byggekommune: ASKER

(2)




Gammel utførelse

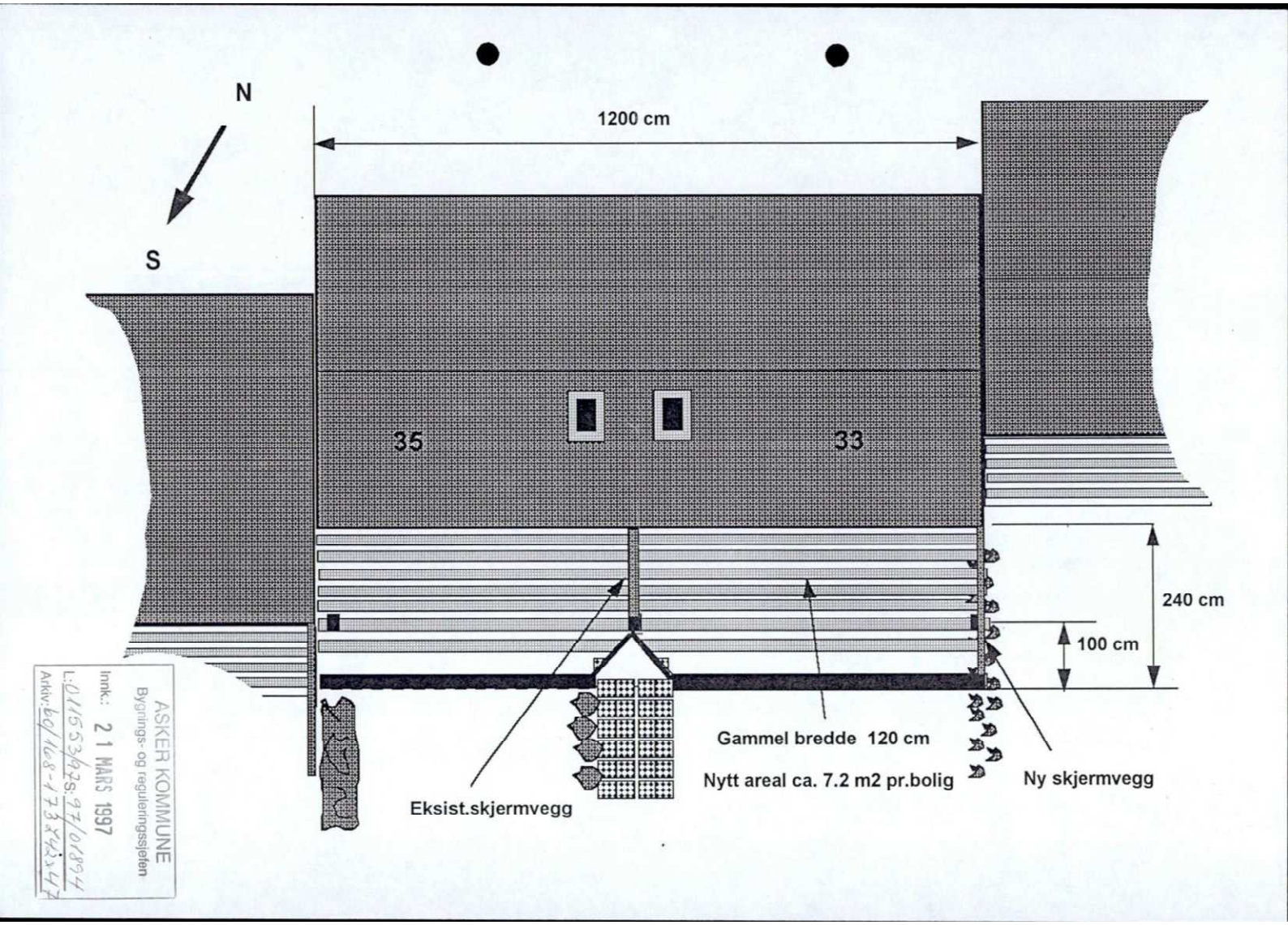
ASKER KOMMUNE
Byggnings- og reguleringsetaten
Innk.: 21 MARS 1997
L: 0115531/2 s: 970/1994
Arkiv: 60/166-173 & 42 & 47




Ny utførelse

Ny skjermvegg

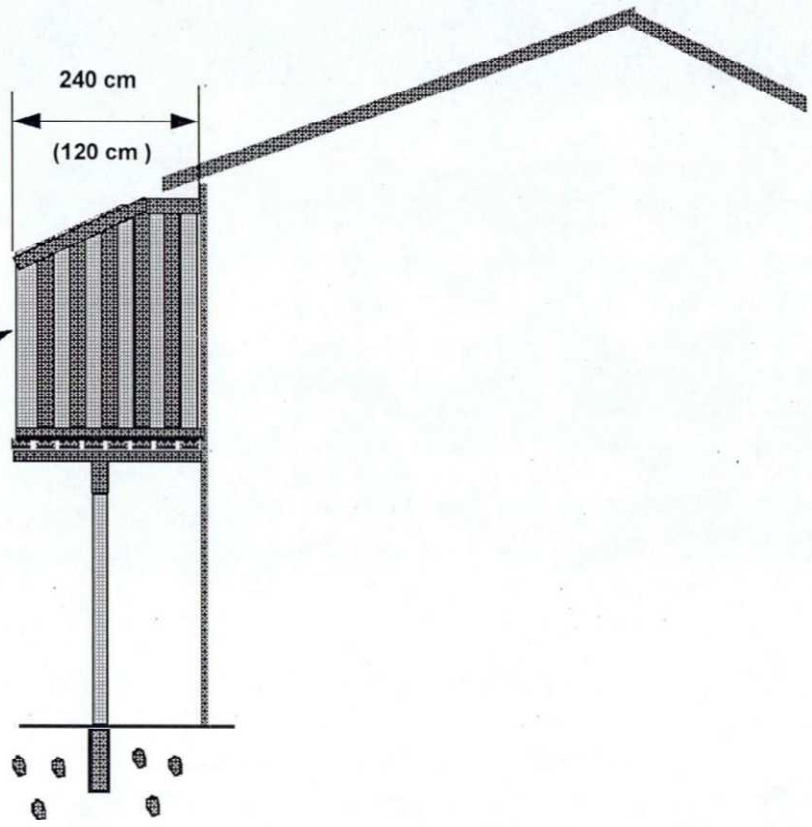
Bærebjelke




ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 21 MARS 1997
L:0115 39/3 s. 97/01894
Arkiv: bgl 168-173 x43 x47

Ny skjermvegg:

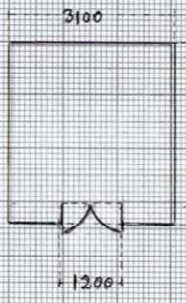
Eksisterende skjermvegg:




ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 21 MARS 1997
L: 0115.3/RS 97/01794
Arkiv: 160/16/1 - 173 x 43 x 4

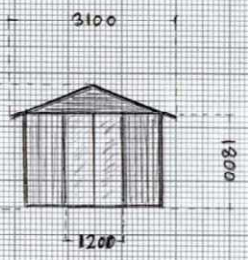
# Plan og Fasader: Bod 10,54 m² Gnr/Bnr. 60/168

Vedlegg E2.



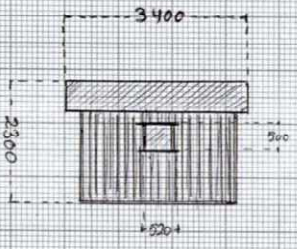

PLAN

10,54 m²



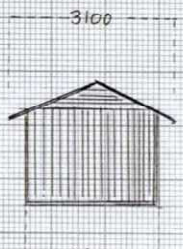

FASADE - VEST

(dør: 1200x1860)

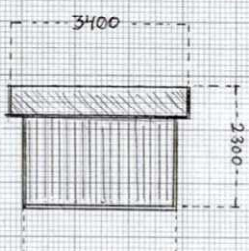



FASADE - SØR

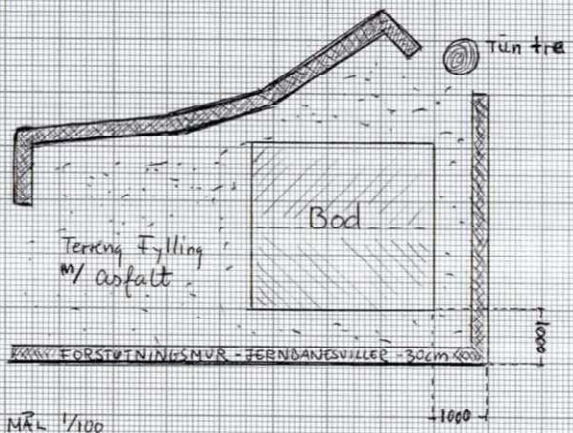
(Vindu, 520x 500)




FASADE - ØST

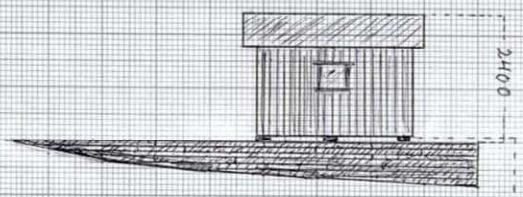



FASADE - NORD



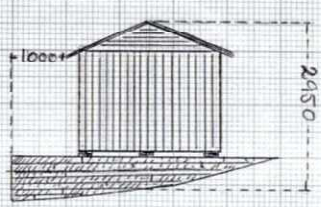

MÅL 1:100

1000
1 m




FASADE - SØR M/TERRENGFYLLING

Fundament: Leca blokk, 100 mm.d



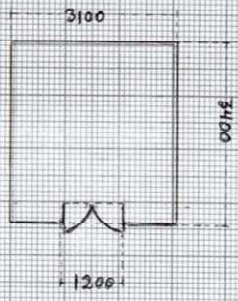

FASADE - ØST M/TERRENGFYLLING

| | |
|---|---|
| Total høyde | 2950 mm |
| Forstøtningsmur | = 550 mm |
| Fundament | = 100 mm |
| Mønhøyde | = 2300 mm |

## Plan og Fasader: Bod m/Terrengfylling og Forstøtningsmur

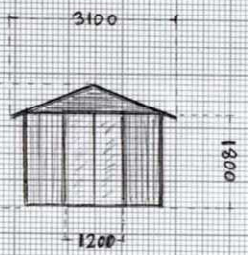
# Plan og Fasader: Bod 10,54 m² Gnr/Bnr 60/168

E2



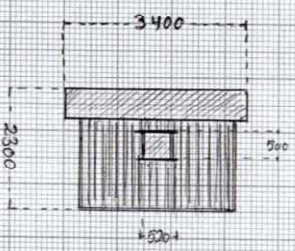

PLAN

10,54 m²




FASADE - VEST

(dør: 1200x1800)

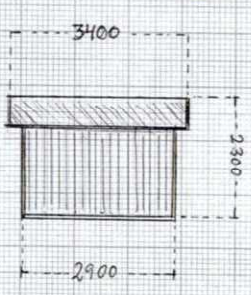



FASADE - SØR

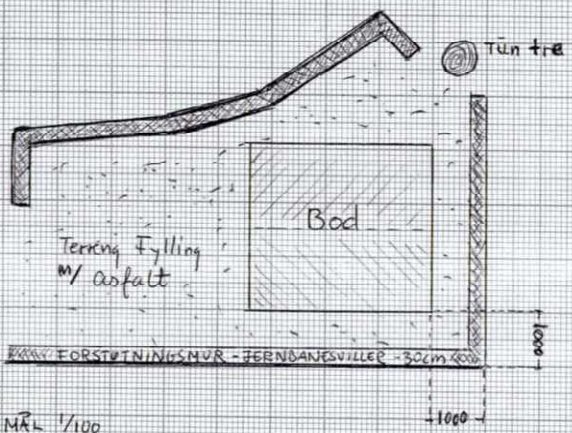
(Vindu, 520x500)




FASADE - ØST



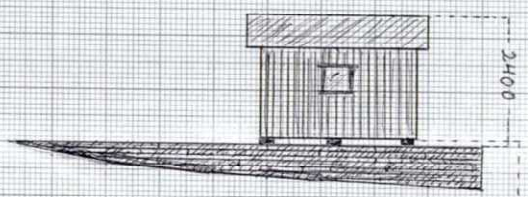

FASADE - NORD




MÅL 1/100

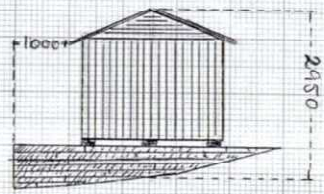
1000
1 m

Plan og Fasader: Bod m/ Terrengfylling og Forstøtningsmur




FASADE - SØR m/ TERRENGFYLLING

Fundament: Leca blokk, 100 mm.t



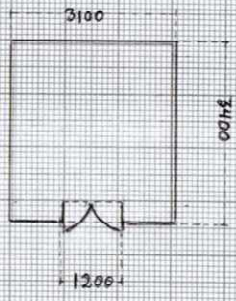

FASADE - ØST m/ TERRENGFYLLING

| | |
|---|---|
| Total høyde | 2950 mm |
| Forstøtningsmur | = 550 mm |
| Fundament | = 100 mm |
| Mønhøyde | = 2300 mm |

# Plan og Fasader: Bod 10,54 m²

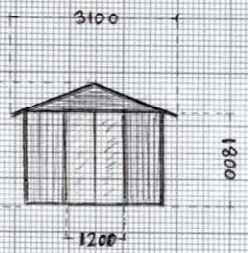
Gnr/Bnr 60/168

E2



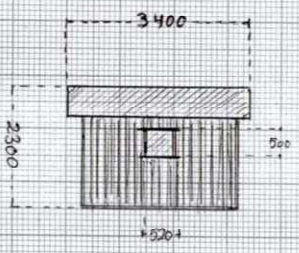

PLAN

10,54 m²




FASADE - VEST

(dør: 1200x1800)

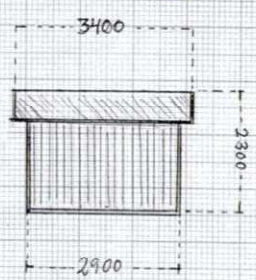



FASADE - SØR

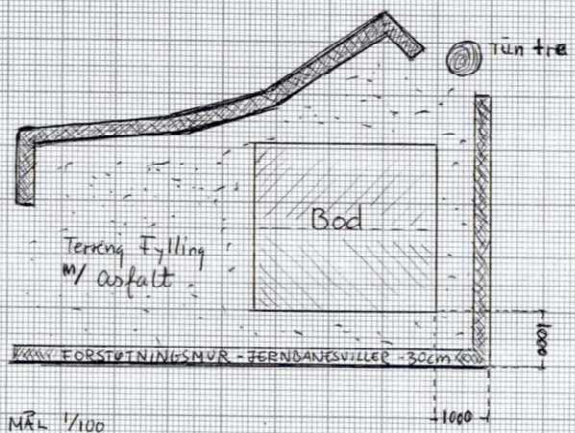
(Vindu 520x500)




FASADE - ØST

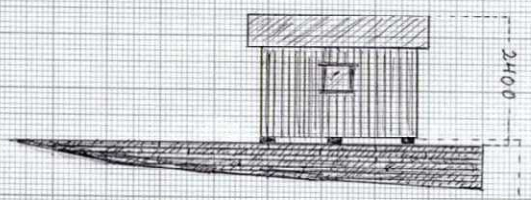



FASADE - NORD



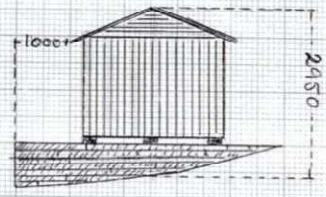

MÅL 1:100

1000
1 m




FASADE-SØR M/TERRENGFYLLING

Fundament: Leca blokk, 100 mm.d




FASADE-ØST M/TERRENGFYLLING

| | |
|---|---|
| Total høyde | 2950 mm |
| Forstøtningsmur | = 550 mm |
| Fundament | = 100 mm |
| Mønhøyde | = 2300 mm |

## Plan og Fasader: Bod m/Terrengfylling og Forstøtningsmur

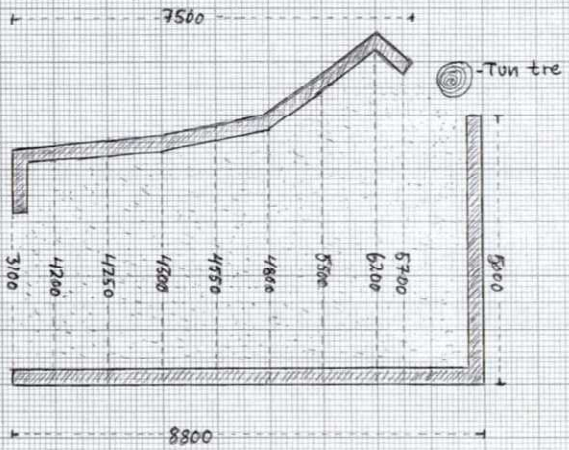
Vedlegg E3.

# Plan og Fasader : Terrengfylling, 42 m² m/ Forstøtningsmur

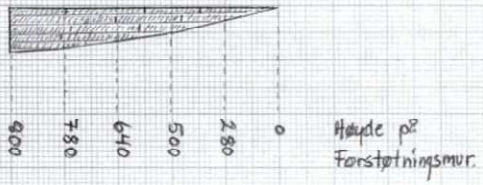
Gnr/Bnr: 60/168



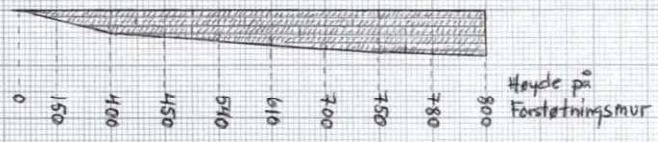

FORSTØTNINGSMUR FASADE NORD




FORSTØTNINGSMUR FASADE ØST




FORSTØTNINGSMUR FASADE SØR



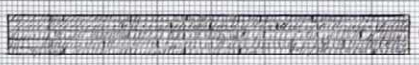

MZL 1/100

1 m
1000 mm

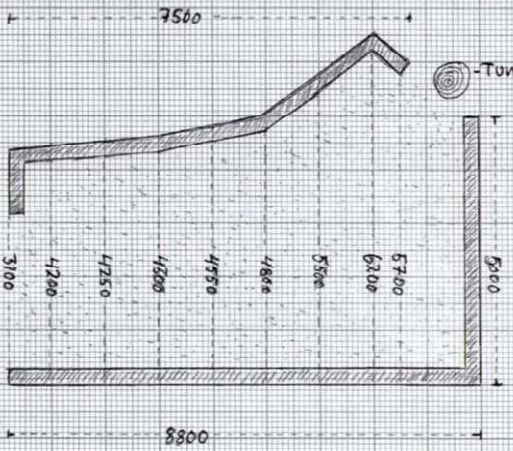
E3

# Plan og Fasader : Terrengfylling, 42 m² m/ Forstøtningsmur

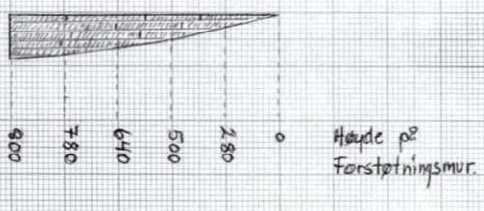
Gnr/Bnr: 60/168



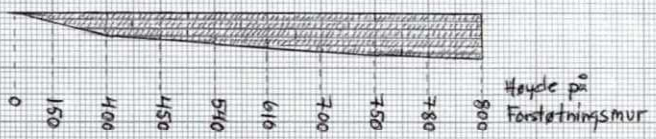

FORSTØTNINGSMUR FASADE NORD




FORSTØTNINGSMUR FASADE ØST




FORSTØTNINGSMUR FASADE SØR




MÅL 1/100

1 m

1000 mm

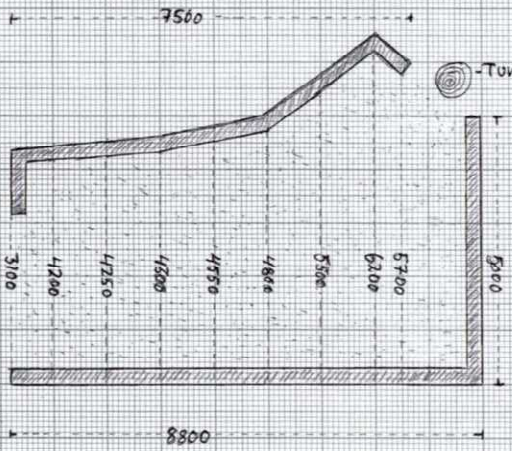
E3

# Plan og Fasader : Terrengfylling , 42 m² m/ Forstøtningsmur

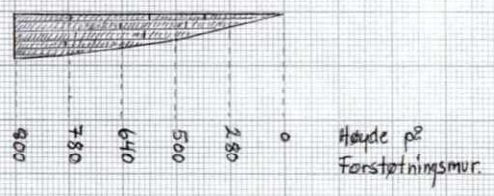
Gnr/Bnr: 60/168



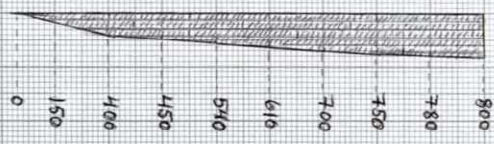

FORSTØTNINGSMUR FASADE NORD




FORSTØTNINGSMUR FASADE ØST




FORSTØTNINGSMUR FASADE SØR



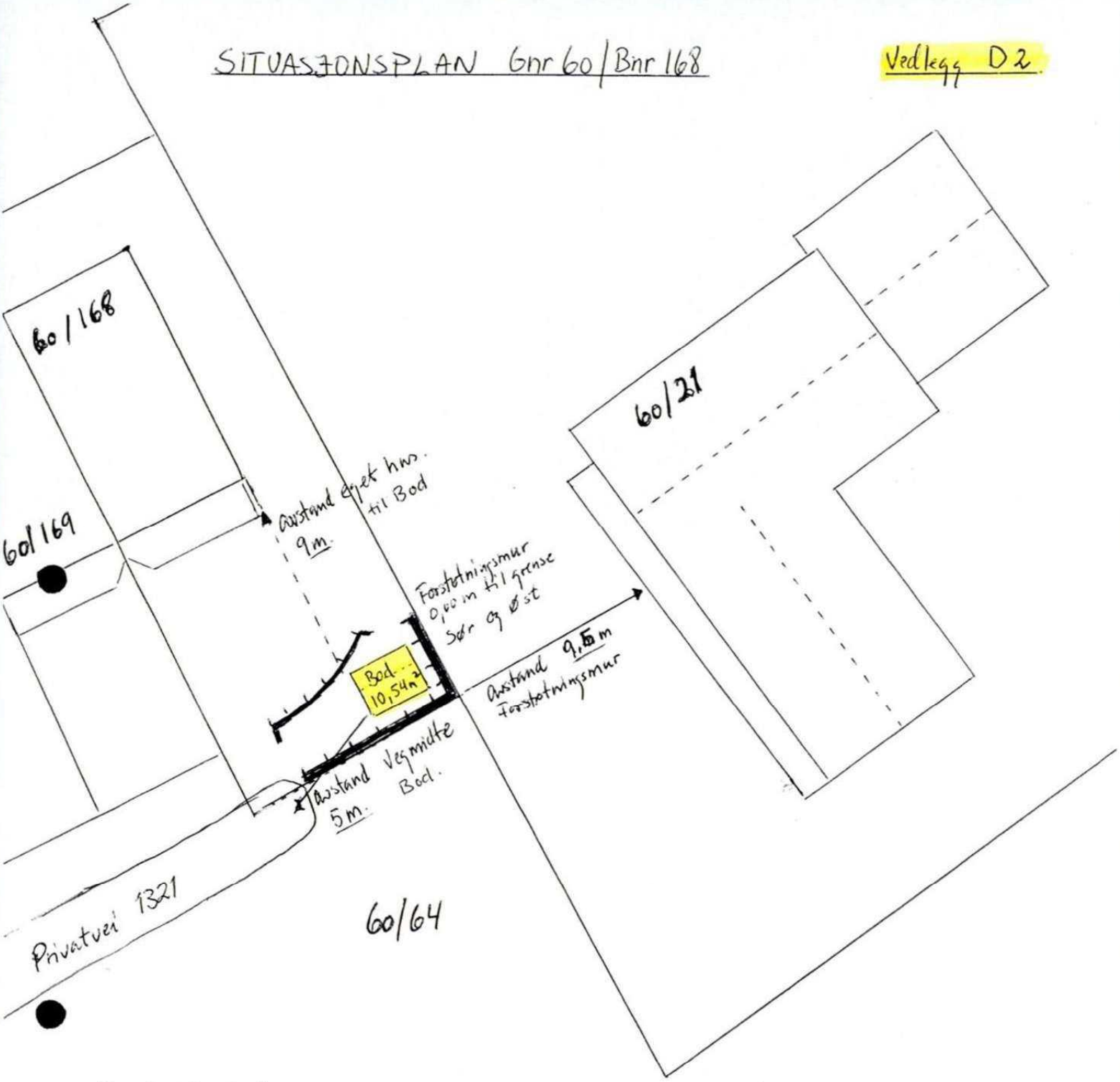

M:1 1/100

1 m

1000 mm

# SITUASJONSPLAN Gnr 60/Bnr 168

Vedlegg D2



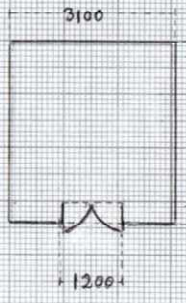

Bod 10,54 m² - avstand 60/64 1 m
avstand 60/21 1 m.

N

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER

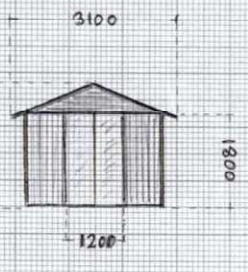
| Løpenr. | Saksbeh. |
|---|---|
| 18. 06. 2008 | |
| Ark.kode P | |
| Ark.kode S | |
| Saksnr. | |
| Gradering: | |

# Plan og Fasader: Bod 10,54 m² ● Gnr/Bnr 60/168 Vedlegg E 2



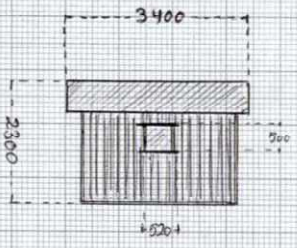

PLAN

10,54 m²




FASADE - VEST

(dør: 1200x1800)

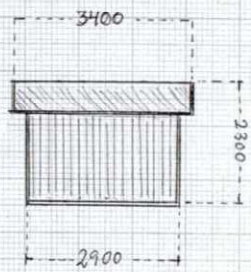



FASADE - SØR

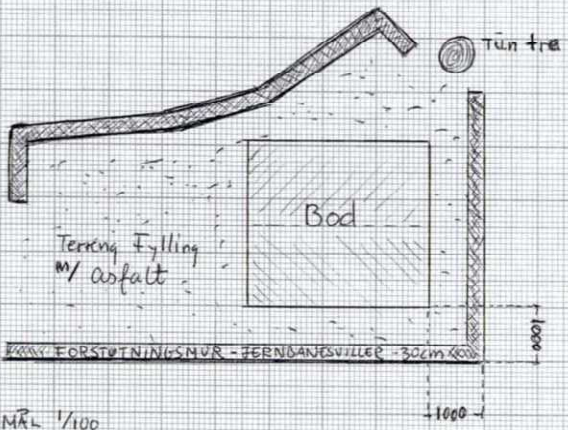
(Vindu 520x500)




FASADE - ØST

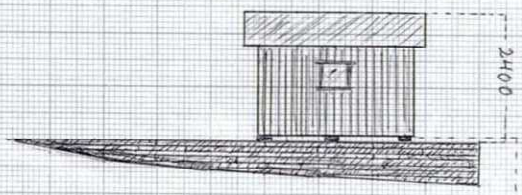



FASADE - NORD



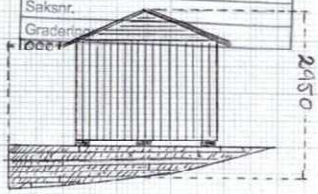

MÅL 1/100

1000 / 1 m




FASADE - SØR M/TERRENGFYLLING

Fundament: Leca blokk, 100 mm.




FASADE - ØST M/TERRENGFYLLING

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr. | Saksbeh.
18 06 2008
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering

| | |
|---|---|
| Total høyde | 2950 mm |
| Forstøtningsmur | = 550 mm |
| Fundament | = 100 mm |
| Mønhøyde | = 2300 mm |

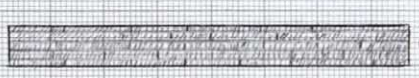
Plan og Fasader: Bod M/Terrengfylling og Forstøtningsmur

Vedlegg E3

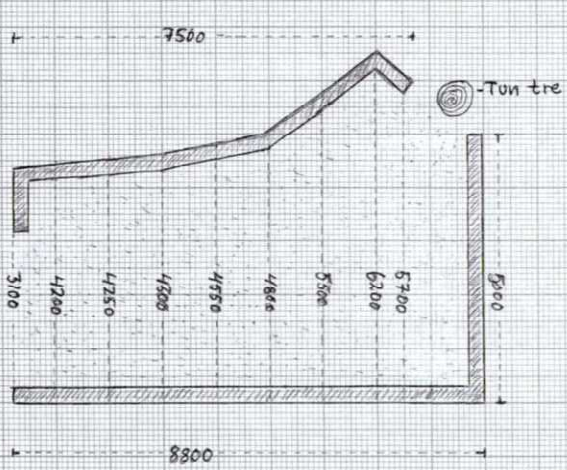
# Plan og Fasader: Terrengfylling, 42 m² m/ Forstøtningsmur

Gnr/Bnr: 60/168

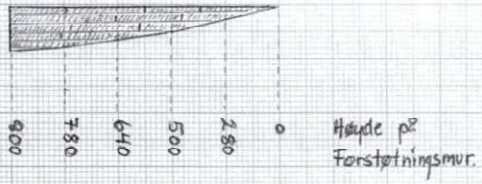
ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr. | Saksbeh.
18 06 20
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:



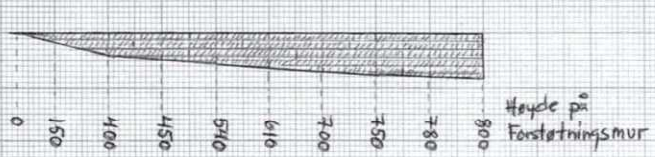

FORSTØTNINGSMUR FASADE NORD




FORSTØTNINGSMUR FASADE ØST




FORSTØTNINGSMUR FASADE SØR




M2l 1/100

1 m
1000 mm

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

| | |
|---|---|
| 2021/1221054-1/200<br>01.10.2021 12:27 | PANTEDOKUMENT<br>Beløp: N<br>Panthaver: DNB BANK ASA<br>ORG.NR: 984 851 006<br>Panthaver: DNB<br>BOLIGKREDITT AS<br>ORG.NR: 985 621 551<br>ELEKTRONISK INNSENDT |

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

| | |
|---|---|
| 1981/20174-2/100 23.09.1981 | BEST OM<br>GARASJE/PARKERING |

GRUNNDATA

| | |
|---|---|
| 1981/7220-1/100 08.04.1981 | REGISTRERING AV GRUNN<br>Denne matrikkelenhet utskilt fra:<br>KNR: 3203 GNR: 60 BNR: 64 |
| 2020/160141-1/200 01.01.2020 00:00 | OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING<br>Tidligere:<br>KNR: 0220 GNR: 60 BNR: 168 |
| 2024/87548-1/200 01.01.2024 00:00 | OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING<br>Tidligere: |

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 60 Bnr.: 168 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Åbyfaret 29 |
| Gatenr: | 1321 |
| Kommune: | ASKER |
| Postkrets: | 1392 VETTRE |

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:04.05.2026 kl. 12.14

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/76718-1/200 28.01.2014

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 3 400 000
Omsetningstype: Fritt salg
DAUB SILJE MARIA
F.NR: IDEELL: 1/2
RISBØL TARJE ANDRE
F.NR. IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

991087-1/100

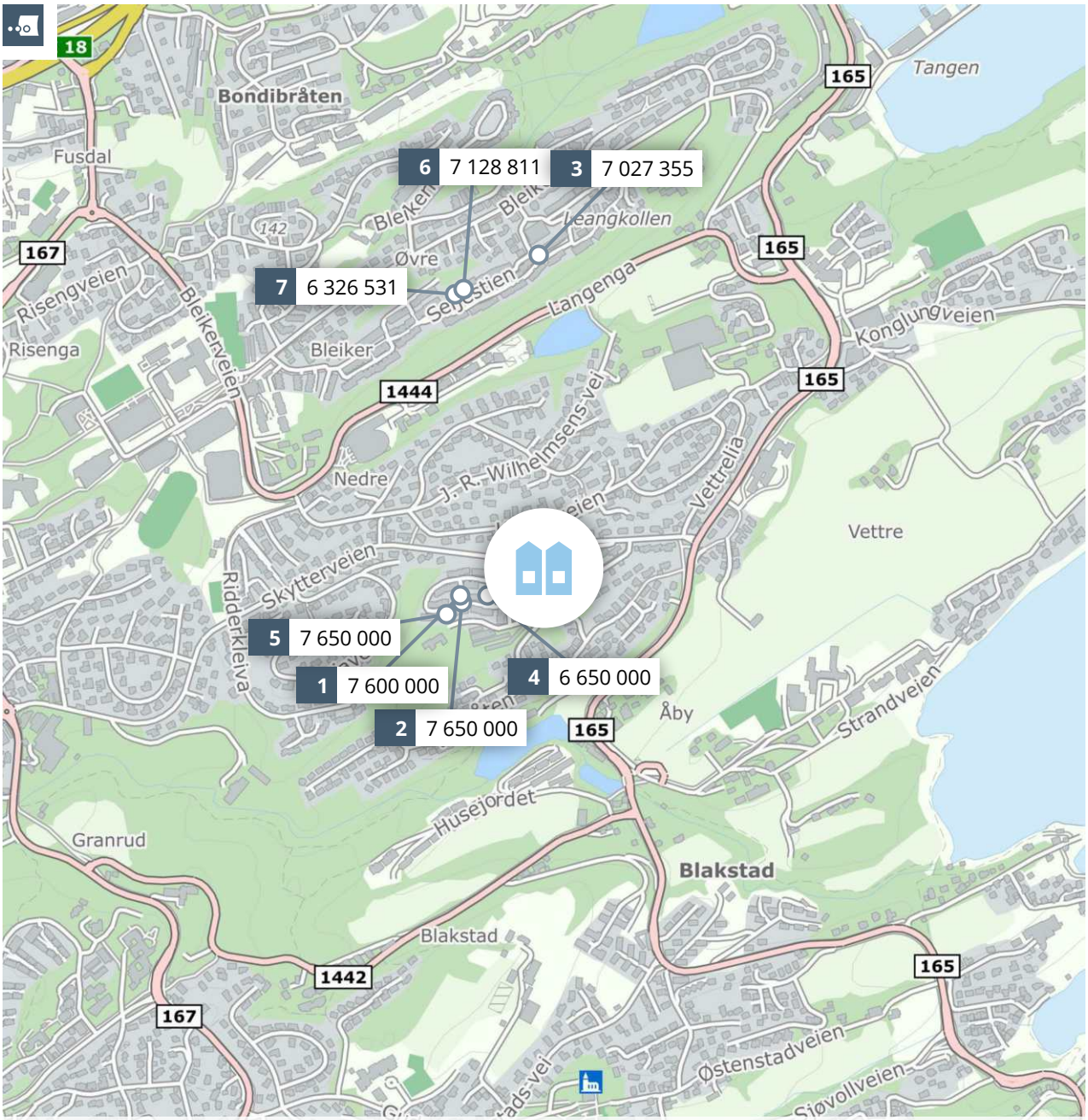
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 60 BNR: 64
IDEELL: 1/118

PENGEHEFTELSER

KNR: 3025 GNR: 60 BNR: 168

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.




# Meglers verdivurdering

# ÅBYFARET 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 21.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stein Lyseng Østad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Åbyfaret 29, 1392 VETTRE

Selveier rekkehus på selveiertomt

GNR 60 BNR 168 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ÅBY

Verdivurdert til

**6 890 000**

| - | 6 890 000 | 60 973 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 113 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 296 m² |
| Byggeår | | | | | | - |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | - |
| Etasjer | - |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Åbyfaret 138 | | | | | | | | | | |
| | 169 m² | 1981 | 194 m² | 4 sov | | 02.03.2026 | 8 000 000 | **7 600 000** | 0 | 7 600 000 | **44 970** |
| 2 | Åbyfaret 132 | | | | | | | | | | |
| | 170 m² | 1981 | 199 m² | 4 sov | | 17.06.2025 | 7 850 000 | **7 650 000** | 0 | 7 650 000 | **45 000** |
| 3 | Lindløkka 22 | | | | | | | | | | |
| | 115 m² | 1977 | 142,5 daa | 3 sov | | 25.11.2025 | 7 350 000 | **7 000 000** | 27 355 | 7 027 355 | **61 107** |
| 4 | Åbyfaret 158 | | | | | | | | | | |
| | 111 m² | 1981 | 145 m² | 3 sov | | 07.01.2026 | 6 750 000 | **6 650 000** | 0 | 6 650 000 | **59 910** |
| 5 | Åbyfaret 125 | | | | | | | | | | |
| | 170 m² | 1981 | 207 m² | 4 sov | | 15.08.2025 | 7 850 000 | **7 650 000** | 0 | 7 650 000 | **45 000** |
| 6 | Seljestien 34 | | | | | | | | | | |
| | 101 m² | 1977 | 142,4 daa | 3 sov | | 28.08.2025 | 7 300 000 | **7 100 000** | 28 811 | 7 128 811 | **70 582** |
| 7 | Seljestien 26 | | | | | | | | | | |
| | 86 m² | 1976 | 142,4 daa | 3 sov | | 03.11.2025 | 5 950 000 | **6 300 000** | 26 531 | 6 326 531 | **73 564** |

Pent enderekkehus med svært god intern beliggenhet. Boligen har en gjennomgående god standard. Attraktiv og barnevennlig boligområde.

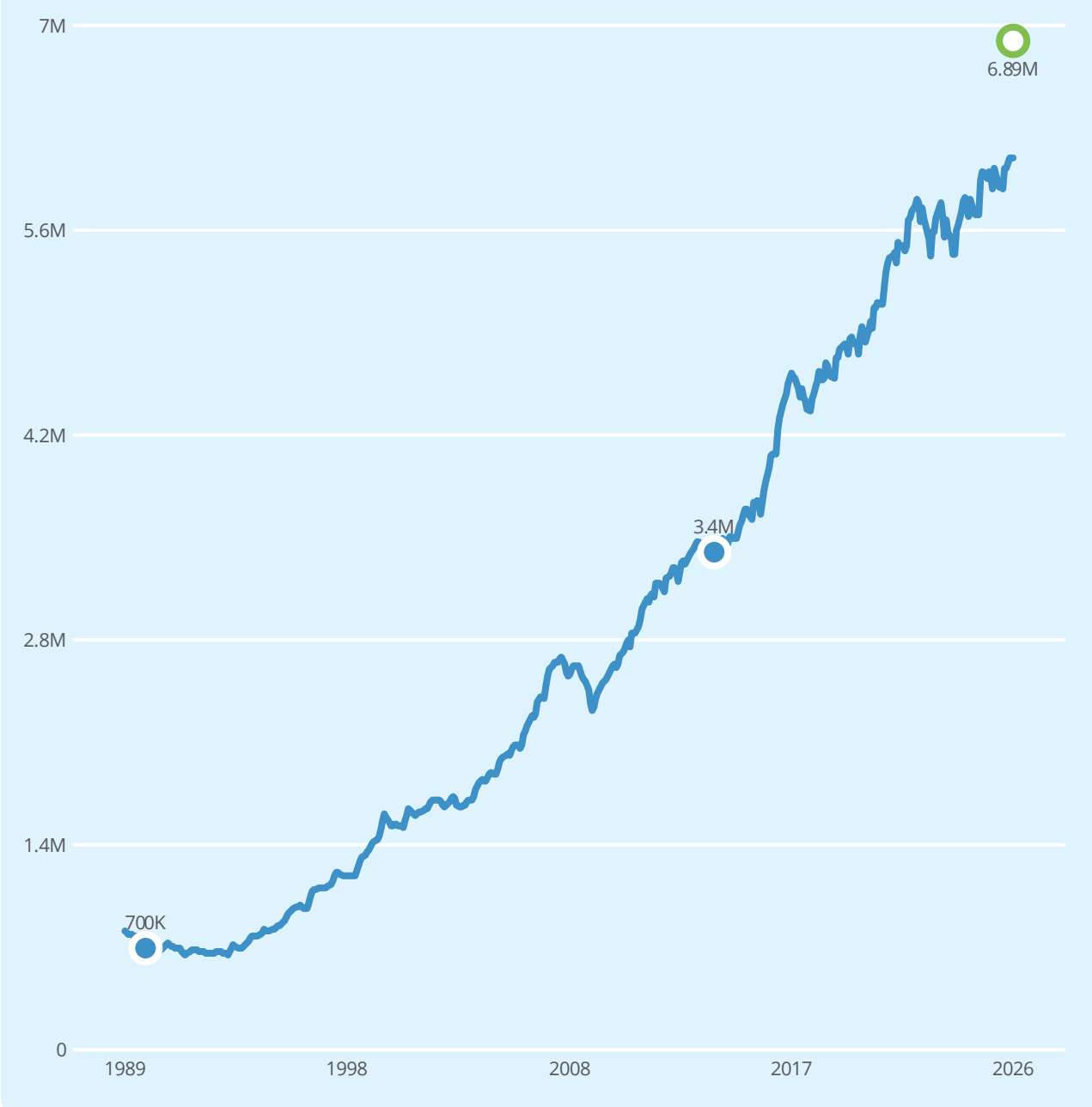
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 28.01.2014 | | 28.01.2014 | - | 3 400 000 | - | 3 400 000 | 1 |
| 25.06.1990 | | 25.06.1990 | - | 700 000 | - | 700 000 | |

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

# Rekkehus til salgs i ÅBY grunnkrets nå

1
rekkehus til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

13
dager

# Rekkehus solgt i ÅBY grunnkrets siste 12 mnd

10
rekkehus solgt

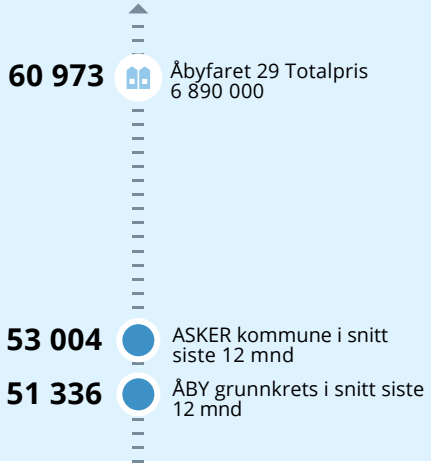



Solgt i snitt i løpet av

85
dager

for 2.8% under prisantydning

# Analyse m²-priser



# Åbyfaret 29

Nabolaget Åby/Vabråten - vurdert av 52 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Vettre skole (1-7 kl.)<br>324 elever, 18 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Bondi skole (1-7 kl.)<br>390 elever, 21 klasser | 21 min<br>1.7 km |
| Blakstad skole (1-7 kl.)<br>300 elever, 14 klasser | 5 min<br>2.5 km |
| NTG-U Asker (8-10 kl.)<br>188 elever, 12 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Akademiet ungdomsskole Asker (8-10...<br>74 elever, 5 klasser | 12 min<br>1 km |
| Bleiker videregående skole<br>460 elever, 32 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| Asker videregående skole<br>486 elever | 24 min<br>2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Åbyfaret<br>Linje 292 | 4 min<br>0.4 km |
| Asker stasjon<br>Totalt 8 ulike linjer | 7 min<br>3.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 26 min<br>24.8 km |
| Oslo Gardermoen | 57 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Åby barnehage (1-5 år)<br>66 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Velodromen idrettsbarnehage (0-5 å...<br>118 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Nedre Bleiker Barnehus (1-5 år)<br>77 barn | 14 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Vettre | 13 min |
| Rema 1000 Risenga | 15 min |

FINN 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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Trekanten Asker | 10 min |
| Vettre apotek | 13 min |
| Asker Vinmonopol | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Åbyfaret ballplass | 4 min |
| Vettre skole | 9 min |
| Feel24 Asker Langenga | 11 min |
| Feel24 Vollen | 6 min |

«Barnevennlig, gode skoler og gode naboer!»

— Sitat fra en lokalkjent

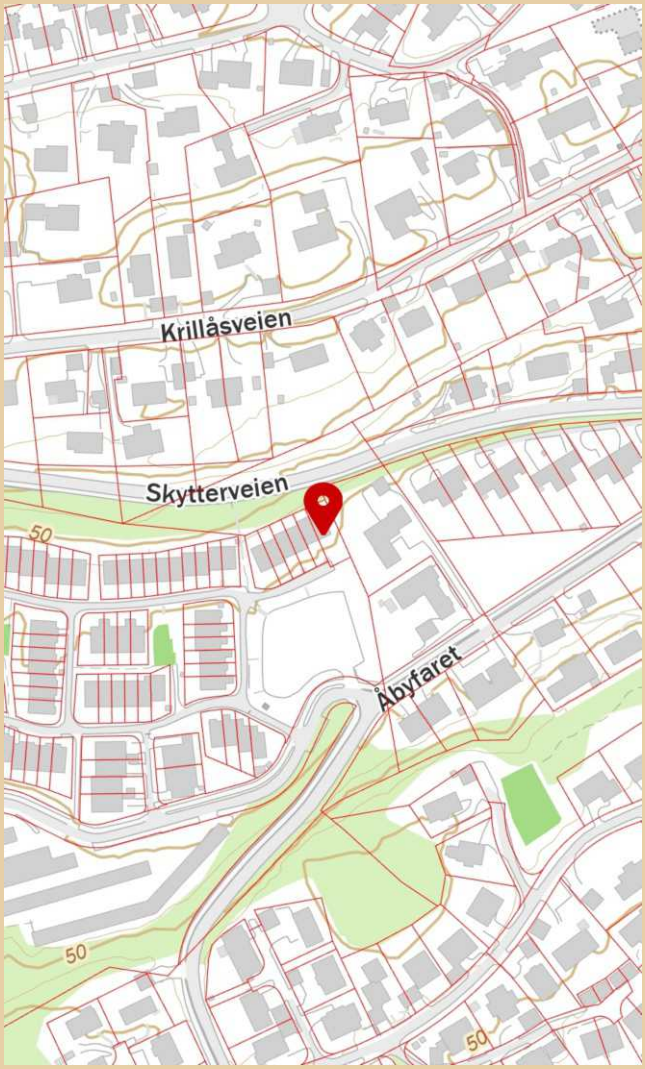
**Støynivået**
Lite støynivå 99/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

**Gateparkering**
Lett 89/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Åbyfaret 29, 1392 Vettre
Gnr. 60, Bnr. 168, Asker kommune.

**Oppdragsnummer:**
18260131


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Solli & Partnere

**Saksbehandler:** Stein Lyseng Østad

**Telefon / Mobil:** 40 00 23 32 / 997 06 336

**E-post:** stein.lyseng.ostad@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---