NORDVIK

Brusetsvingen 29A

3 soverom | 154 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Brusetsvingen 29A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
36	Kontaktinfo
37	Om boligen
50	Nabolagsprofil
52	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
99	Vedlegg
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne enderekkehus fra 2023 - Solrik vestvendt terrasse -
Carport m/lader - Nybygg garanti- Attraktivt og barnevennlig

Prisantydning	**10 790 000,-**
Omkostninger	**271 130,-**
Totalpris	**11 090 385,-**
Fellesgjeld	**29 255,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 000,-**
BRA-i	**154 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Brusetsvingen 29A, presentert av Nordvik Asker.

På Hvalstad i Asker får du nærhet til både natur og by. Her finnes turstier, skiløyper, fjorden med badestrender og det er enkel tilgang til Oslo. Området passer ypperlig for barnefamilier, med skoler og barnehager i nærheten. Hvalstrand og Holmenskjæret byr på sommeraktiviteter, mens Holmen og Hvalstad IL har rike idrettstilbud. Det er gode buss- og togforbindelser.

Høydepunkter:

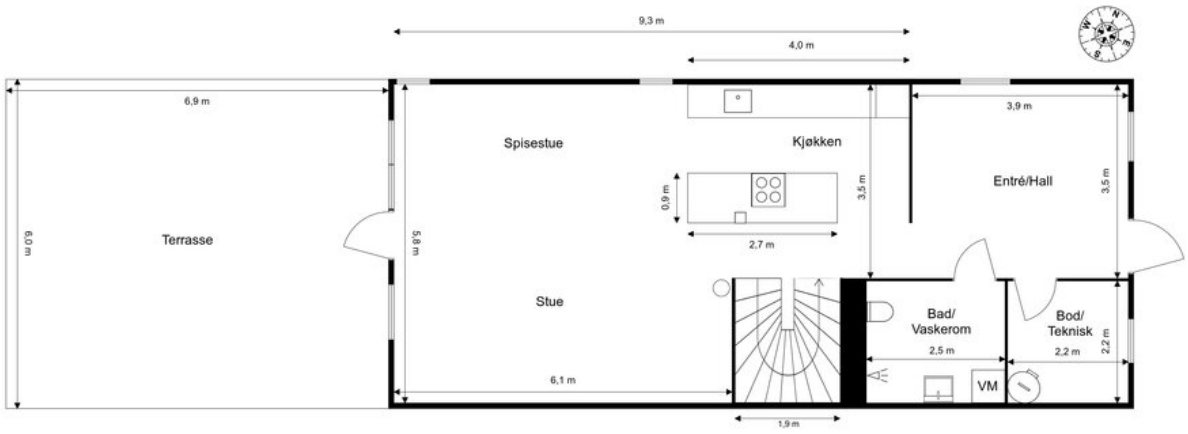
- Nybygg garanti
- God planløsning med to stuer
- Kjøkken og bad er vesentlig oppgradert
- Kort vei til nyrehabilitert Hvalstad barneskole - ferdigstilt mars 2026
- Enkel adkomst til E-18
- 400m til buss, 10 min gange til tog
- Attraktiv beliggenhet i naturskjønne omgivelser
- Gangavstand til strand med lekeplass, matbutikk, kjøpesenter og svømmehall

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

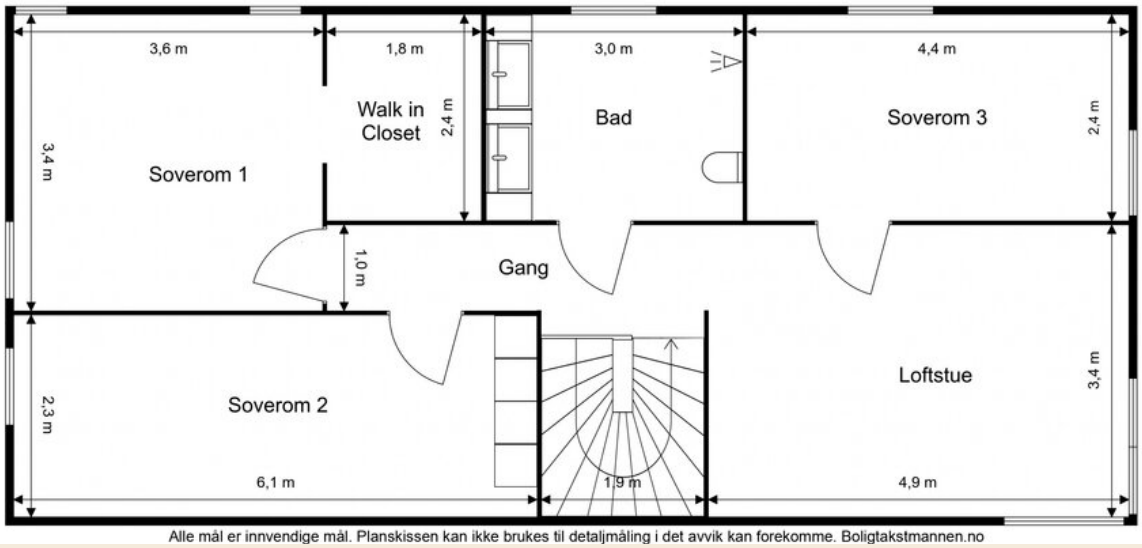
Brusetsvingen 29 1395 Hvalstad
1. Etasje



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

BOLIGTAKSTMANNEN

Brusetsvingen 29 1395 Hvalstad
2. Etasje



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

2. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm


































15 00
SAMSUNG














voi.
OSO


























UIS VUITTON
RANDY
CCI
















29A





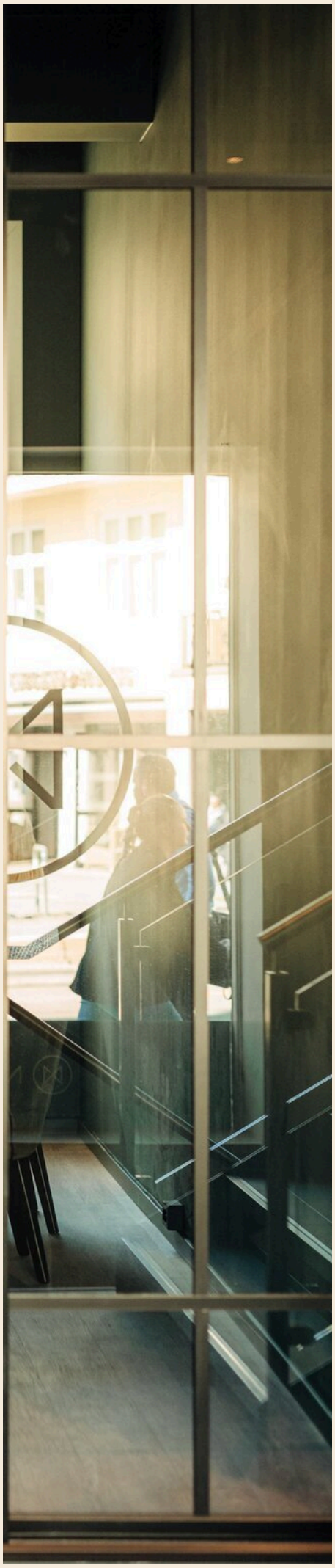


Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0045/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Brusetsvingen 29A, 1395 HVALSTAD
Gnr 30, bnr 123, snr 4 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Magnus Holmsen
Jenny Nicoline Skoog Taraldsen

Kjøpesum og omkostninger
10 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
269 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
271 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
286 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 061 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 076 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer og innhold
BRA-i: 154 kvm
Totalt BRA: 154 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré/hall, teknisk rom/bod, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
Total BRA: 77 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Gang, loftstue, bad, 3 soverom og walk-in-closet.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 42 kvm. Vestvendt terrasse med tilgang fra stue og terreng.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis / Findens, datert 05.03.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré / hall
Romslig entré med flislagt gulv og varmekabler, delt i to soner. Det er plass til garderobeløsning, og rommet har gode vindusflater som slipper inn naturlig lys. Entréen gir et praktisk og innbydende førsteinntrykk av boligen.

Stue
Stuen fremstår lys og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Vegg- og himlingsoverflater er holdt i lyse og tidsriktige farger, og

boligen har generelt god standard på innredninger, overflater og utstyr. Rommet har en naturlig inndeling med plass til både stue- og spisestuedel. Det er tilrettelagt pipeløp for montering av ildsted. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 42 kvm med adkomst også fra terreng.

Loftstue
I 2. etasje finner man en praktisk loftstue som egner seg godt som TV-stue for ungdommen eller som lekerom for de minste. Rommet har garderobeskap. Skråtak og god takhøyde, med høyeste punkt på ca. 3,59 m, gir en luftig romfølelse.

Kjøkken
Kjøkkenet har en stilren og moderne innredning fra JKE Design med mørkgrå, glatte fronter og rikelig med skap- og benkeplass. Innredningen består av både høyskap og underskap, og en romslig kjøkkenøy som gir gode arbeidsflater og en naturlig samlingsplass i rommet. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp med nedtrekksventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er også installert komfyrvakt samt aquastopp som stanser vanntilførselen ved eventuell lekkasje. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen.

Soverom
Boligen har tre soverom i 2. etasje. Hovedsoverommet har skråtak som gir rommet en luftig følelse, samt direkte tilgang til walk-in closet. De to øvrige soverommene har gode størrelser og er utstyrt med garderobeskap. Rommene har lyse overflater og gode vindusflater som gir godt med naturlig lys.

Bad / vaskerom
Boligen har to bad, ett i hver etasje. Begge badene har flislagt gulv og vegger samt varmekabler i gulvet. Badet i 1. etasje er kombinert bad/vaskerom og er utstyrt med servantskap med toppservant, speil med integrert belysning, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass samt opplegg for vaskemaskin. Badet i 2. etasje har servantskap med to toppservanter, speil med berøringslys, veggskap, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Badet har skråtak med downlights.

Teknisk rom / bod
Praktisk bod med plass til oppbevaring. Her er det installert varmtvannsbereder, sikringsskap, ventilasjonsaggregat samt rørfordelerskap med vannmåler og stoppekran.

Innvendige overflater
Gulv: Fliser i entré/hall, bad/vaskerom og teknisk rom/bod. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad og bad/vaskerom, ellers malte overflater.
Himlinger: Malte overflater, flere rom med downlights.

Parkering
Boligen disponerer fast biloppstillingsplass i carport med installert Zaptec Go elbillader. Plassen er den innerste i carporten. Det koster cirka 100 kr per år per enhet for lys i taket i carporten. Denne fakturaen kommer til 29D, og fordeles ut på de 4 husene som eier carport. I tillegg finnes det flere felles biloppstillingsplasser i sameiet.

Modernisering og påkostninger
- Det er lagt varmekabler i hele underetasjen, med to soner i entré/hall. Gangarealet er flislagt.
- Kjøkken og bad er vesentlig oppgradert.
- Ferdigplen, platting, skillevegg mot nabo og gjerde er etablert etter overtakelse.
- Eiendommen er nylig asfaltert.
- Elbillader er installert i carport.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bergerud Elektro - Installert varmekabler med to soner i gang, samt installert elbillader i Carport. Murmester Dag Arne Nilsen AS - Lagt fliser i gang.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Ja, servicereparasjon utført 5 Mars 2026.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Durant AS - Lagt platting, gjerde og levegg, Mai 2024 Planering av terreng og legging av ferdigplen utført av utbygger.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer). Ja.
Beskriv: Ytterligere overvannshåndtering på hele tomten i sameiets fellesarealer ble utført i forbindelse med asfaltlegging i Q4 2025. Det presiseres at dette gjelder for sameiets fellesarealer utendørs.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Takstmann oppdaget en liten skjevhet i stuegulvet nede, dette ble rettet før overtakelse. Mindre

setnings-sprekker i hjørner på noen av vinduene. Dette ble rettet ifb med ett-årsbefaring. En setnings-sprekk i tak i stuen i andre etasje. Ble også rettet ifb med ett-årsbefaring.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja.
Beskriv: Hovedkort i ventilasjonsanlegget byttet 05.03.26. Håndtert som reklamasjonssak.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av takstmann ifb med salg nå i 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave og tilstandsrapport 2026.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Nei.
Eventuell kommentar: Ferdigattest foreligger. Utstedt februar 2024. Ferdigattest for uteområde er utstedt senere.

I tillegg til dette informeres det om at det er noen riper i det ene stuevinduet samt at speil på bad oppe er «chippet» litt i en av kantene.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass. Gulvvarme i våtrommene og i hele 1. etg (med unntak av teknisk rom/bod).

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

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 15
TG-1: 6
TG-2: 0
TG-3: 0
TG-IU: 3

Følgende er kommentert med TG-IU (ikke undersøkt):
- Drenering: Tomten var snødekt og terrengforhold ble dermed ikke kontrollert.
- Skorstein over tak: Det er etablert opplegg for ildsted i boligen. Pipeløp og skorstein har ikke vært i bruk.
- Taktekking: Taket var snødekt på befaringsdagen.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrert kjøleskap, oppvskmaskin, induksjonsplatetopp med integrert ventilasjon.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin og tørketrommel, frittstående liten fryser.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper, med unntak av bod og bad.
- Gardiner.
- Knaggrekke i gang.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler i entré/hall, bad/vaskerom i 1. etasje og bad i 2. etasje
- Panelovner i øvrige rom.
- Det er tilrettelagt pipeløp i stuen for eventuell montering av ildsted.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Vedlikehold av uteområder, snørydding+strøing, betjening av lån og evt. andre driftskostnader for sameie.

Fellesutgifter per måned (kr): 1000. Betales annenhver mnd. Altså 2000,- 6 ganger per år.

Kommunale avgifter

Kr 13 054,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp og renovasjon.

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

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

Forsikring, Storebrand: Polisenummer 9716436. Årlig premie ca. kr. 7 908,-.
Alarm, Verisure: Omtrentlig månedlig kostnad ca. kr. 450,-.
Kabel-TV/internett, Telenor: Omtrentlig månedlig kostnad ca. kr. 1 150,-.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Brusettunet sameie, orgnr. 932532611

Om sameiet
Boligsameiet Brusettunet består i dag av 10 boligseksjoner og vil utvides til totalt 11 boligseksjoner når siste bolig er ferdigstilt. Styret opplyser at enhet nr. 11 i sameiet for tiden er under oppføring, og at estimert ferdigstillelse, basert på siste informasjon fra utbygger, er ved utgangen av første kvartal.

Det foreligger p.t. ikke årsberetning eller regnskap for 2025, opplysningene fra sameiet er fra 2024.

Det ble på ekstraordinær generalforsamling i sameiet 26.06.2025 vedtatt å ta opp lån på inntil kr 550 000 for asfaltering av fellesområdet og etablering av lekeplass. Lånet har en løpetid på 7 år uten avdragsfrihet. Vedtaket kan medføre endringer i felleskostnadene. Lånet gjelder fellesarealer, og arbeid på private områder vil faktureres den enkelte seksjon direkte.

Styret har følgende planer for neste periode:
- Mulig etablering av lekeplass.
- Mulig legging av asfalt.
- Ytterligere arbeid for grøntområder.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 29 255,-pr. 15.03.2026

Fellesformue
Kr 8 525,- pr. 15.03.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det foreligger p.t. ikke årsberetning eller regnskap for 2025, opplysningene fra sameiet er fra 2024.

Årsregnskap 2024:
Sameiet hadde samlede driftsinntekter på ca. kr. 190 716,- i 2024. De totale driftskostnadene utgjorde ca. kr. 164 882,-, hvor de største postene var tømrerarbeider (ca. kr. 106 600,-) samt reparasjon og vedlikehold (ca. kr. 50 381,-).

Årets resultat viser et overskudd på ca. kr. 25 834,-, som er avsatt til sameiets egenkapital.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 261 kvm (Eiertomt)
I henhold til matrikkelutskriften har rekkehuset et tomteareal på 261,3 kvm. Arealet er tinglyst som tilleggsdel i seksjoneringen.

Videre har sameiet en felles tomt på 1 393,5 kvm. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Boligen har en romslig og vestvendt terrasse på ca. 42 kvm med utgang fra stuen og direkte adkomst til terreng. Her ligger alt til rette for hyggelige måltider utendørs, avslappende ettermiddager i solen og sosialt samvær i lune omgivelser. Uteplassen er opparbeidet med trykkimpregnerte terrassebord og fremstår som et praktisk og innbydende uterom. Terrassen er videre utstyrt med markise, utelys og stikkontakt, noe som gir gode bruksmuligheter gjennom store deler av året. Rekkverk og gjerde i tre bidrar til en skjermet og hyggelig ramme rundt uteplassen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Brusetsvingen 29A ligger idyllisk, skjermet og rolig til i et attraktivt og fredelig nabolag på Hvalstad i Asker. Dette er et populært og svært barnevennlig område med kort gangavstand til flere barnehager, barneskole og ungdomsskole. Her bor du i landlige omgivelser med nærhet til naturen, samtidig som det er kort vei til både bussholdeplass og Hvalstad togstasjon. Fra boligen er det enkel tilgang til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Vestmarka, samt nærhet til populære utfartssteder som Holmenskjæret, Hvalstrand Bad, Holmen Fjordhotell og Leangbukta, områder kjent for sandstrender, bademuligheter, kyststi og marina.

Området sokner til Hvalstad barneskole (1.–7. trinn), som ligger i kort avstand fra boligen. Skolen har nylig gjennomgått en omfattende rehabilitering og utvidelse, med planlagt gjenåpning i midten av mars 2026. Oppgraderingen gir et moderne skoleanlegg med nye undervisningsarealer, idrettshall og oppgraderte uteområder. For ungdomstrinnet sokner området til Torstad ungdomsskole.

Fra boligen er det kort vei til flere dagligvarebutikker, blant annet Kiwi på Hvalstad som ligger i nærområdet. I tillegg er det kort vei til Holmensenteret med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Her finner man blant annet helsestasjon, seniorsenter, frisør, lege, hudpleie, tannlege, dagligvarebutikk og vinmonopol. Eiendommen har også enkel tilknytning til E18, med kort kjøretid til både Asker sentrum og Sandvika sentrum med Sandvika Storsenter, hvor man finner et svært godt utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester.

Fra boligen er det kort gangavstand til bussholdeplass i Kirkeveien med buss nr. 270 som går til Asker sentrum og Fornebu via Sandvika. Det er også gangavstand til Hvalstad togstasjon. Herfra går toget til Lysaker på rundt 18 minutter. I tillegg er det kort vei til både Asker og Sandvika togstasjon, som er sentrale knutepunkter for kollektivtransport med buss, lokal- og regiontog samt flytog i retning Oslo og Drammen.

Hvalstad er et flott utgangspunkt for en aktiv livsstil. Her bor man med nærhet til både marka og sjøen, og området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Asker kommune har etablert et omfattende nettverk av merkede turstier i området. Fra boligen er det også kort vei til Grønlia, et av de få gjenværende ubebygde skogsområdene i nærområdet. Her finnes fine turstier, og det er satt ut benker langs løypene.

En kort sykkeltur fra Brusetsvingen tar deg til idylliske Hvalstrand Bad, flere ganger kåret til en av Akershus' beste badestrender. Her finner du en hyggelig og barnevennlig sandstrand med stor gresslette, stupetårn,

badebrygge, molo, toaletter, kiosk og restaurant med uteservering.

Fra eiendommen er det også enkelt å ta turen til Semsvann, Skaugumsåsen og videre innover i Vestmarka. De lett tilgjengelige naturområdene gir gode muligheter for både løpeturer, søndagsturer og friluftsliv med familien. Rundt Semsvannet går det en flott turvei som egner seg godt for både barnevogn og sykkel. Vannet byr også på flere fine badeplasser, og om vinteren prepareres skiløyper som tar deg videre innover i marka.

SELGER FORTELLER
Fordeler med boligen
Det vi kommer til å savne aller mest er utsikten fra terrassen og hagen, hvor vi kan se hester beite på jordet på andre siden av veien. Det gir en helt spesiell ro og følelse av å bo landlig, selv om man egentlig har alt rett i nærheten.

Huset ligger svært praktisk til med kort vei til hovedveien og dermed rask tilgang til både Asker, Sandvika og Oslo. Samtidig oppleves eiendommen overraskende stille og skjermet, noe som gjør at uteområdene føles rolige og private.

Området er grønt, fredelig og idyllisk, og gir nesten en følelse av å bo på landet. Samtidig ligger matbutikk rett i nærheten, og det er kun et par minutters kjøretur til både strand, kjøpesenter og ulike fritidsaktiviteter som ishall, fotballbaner og klatremuligheter. En ny og moderne barneskole åpner også på Hvalstad om kort tid, og det er kort vei til flere barnehager.

Naboer og nabolaget
Nabolaget er veldig hyggelig og inkluderende. På tunet bor det hovedsakelig relativt unge familier, og mange er i samme livsfase med barn. Barna leker mye sammen og det er et fint samhold mellom naboene.

Kommunikasjonen naboene imellom er god, og stemningen er sosial og uformell. På fellesområdet står det blant annet en stor trampoline som er et naturlig samlingspunkt for barna. Det gjør at området oppleves trygt, levende og veldig hyggelig å bo i.

Nærområdet
Fra boligen er det svært kort vei til det meste i hverdagen. Matbutikk og busstopp ligger bare et par hundre meter unna, og både Hvalstad og Vakås togstasjon er innen gangavstand.

I nærområdet finner du også treningssenter og crossfit bare noen få hundre meter fra boligen. Med bil tar det bare noen få minutter til Sandvika, Asker eller Holmen, hvor du finner et stort utvalg av butikker, servicetilbud og restauranter.

Holmenskjæret med strand, svømmehall og kjøpesenter ligger også i nærheten, og kan nås på rundt fem minutter med sykkel. Området har dessuten mange barnehager, skoler og fritidstilbud, inkludert skatepark. Den nye barneskolen på Hvalstad åpner snart og vil bli et flott tilskudd til nærmiljøet.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og mindre boligområder med rekkehus.

Skoler og barnehager
Haugtussa barnehage
Hvalstad barnehage
Tertitten barnehage
Rudolf Steinerbarnehagen i Asker

Hvalstad skole (1-7 kl.)
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.)

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg rekkehus datert 07.02.2024.

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

Byggetegninger:
Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Adkomst fra offentlig vei via privat vei.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til detaljreguleringsplan Brusettunet, gbnr. 31/122, 123 (plan-ID 02202019003), vedtatt 14.09.2021. Planområdet omfatter blant annet boligbebyggelse (1 360 kvm), uteoppholdsareal (425 kvm), parkering (378 kvm), kjøreveg (224 kvm), gangareal (90 kvm) samt grøntstruktur (28 kvm) og annen veggrunn (67 kvm).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Asker 2023–

2035 (plan-ID 2020100), hvor arealet i hovedsak er avsatt til boligbebyggelse, framtidig (VK1) (3 608 kvm). Eiendommen ligger også innenfor prioriterte vekstområder (3 619 kvm) og i området «Nullvekst nord» (3 619 kvm), hvor bestemmelser om blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav gjelder. Mindre deler av eiendommen berøres av hensynssone H560_1 for bevaring av naturmiljø (44 kvm). Det fremkommer av kommuneplankartet at det går en bekk fra en dam ved Skaugum, med utløp ved Holmen.

Selger opplyser at siste bolig i komplekset i Brusetsvingen 33D ferdigstilles i disse dager, med planlagt ferdigstillelse i løpet av april 2026.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

30.08.1956 - Dokumentnr: 7171 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Meglers kommentar: Eiendommen omfattes av eldre bestemmelser knyttet til adkomstvei, rett til fremføring av tekniske ledninger samt krav om villamessig bebyggelse. Det gjelder også bestemmelser om beplantning nær nabogrense og at tomten ikke kan deles uten samtykke

30.08.1956 - Dokumentnr: 7172 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Meglers kommentar: Eiendommen omfattes av eldre bestemmelser knyttet til adkomstvei, rett til fremføring av tekniske ledninger samt krav om villamessig bebyggelse. Det gjelder også bestemmelser om beplantning nær nabogrense og at tomten ikke kan deles uten samtykke

18.09.1957 - Dokumentnr: 7962 og 7963 - Best. om vann/kloakkledn.
Meglers kommentar: Eiendommen er tilknyttet felles private vann- og kloakkledninger. Eiere i fellesskapet har ansvar for vedlikehold og reparasjon av ledningene, og det er gitt rett til at slike ledninger kan ligge på eiendommen samt at nødvendig ettersyn og reparasjon kan utføres.

07.08.1959 - Dokumentnr: 2554 - Bestemmelse om veg
Meglers kommentar: Det foreligger en tinglyst erklæring om privat avkjørsel fra offentlig vei. Eier har ansvar for etablering, vedlikehold og eventuelle endringer av avkjørselen i henhold til vegvesenets krav.

10.03.2022 - Dokumentnr: 273190 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune Org.nr: 920 125 298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Megles kommentar: Eiendommen er del av et felles privat vann- og avløpsanlegg. Drift, vedlikehold og eventuelle utbedringer av anlegget deles mellom sameierne etter like andeler, og det er gitt rett til nødvendig tilgang til eiendommene for vedlikehold og reparasjoner.

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077395 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Asker Kommune Org.nr: 920 125 298
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune Org.nr: 920 125 298
Rett til å anlegge og ha liggende hovedledningsanlegg
Meglers kommentar: Det er tinglyst rett for kommunen til å etablere, drifte og vedlikeholde hovedledningsanlegg på eiendommen. Kommunen har tilgang til anlegget for ettersyn og arbeid, og det gjelder begrensninger for bygging nær ledningene

20.11.2023 - Dokumentnr: 1298529 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Brusettunet AS
Meglers kommentar: Det er tinglyst en utbyggingsrett som gir utbygger rett til å oppføre en ekstra boenhet på eiendommen samt tilhørende uteareal og parkeringsplass, i tråd med godkjent prosjekt og gjeldende tillatelser.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. mars 2026

Ansvarlig megler
Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

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

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

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

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





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Brusetsvingen 29A

Nabolaget Hvalstad - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hvalstad skole (1-7 kl.) 421 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl... 185 elever, 11 klasser	21 min 1.8 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 425 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 326 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Holmen videregående skole 76 elever	22 min 1.9 km

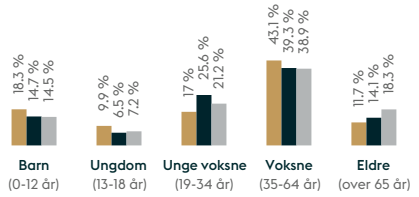
Offentlig transport

Ravnsborg Linje 270	4 min 0.3 km
Hvalstad stasjon Linje L1	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 20 km
Oslo Gardermoen	51 min

Barnehager

Haugtussa barnehage (1-2 år) 14 barn	12 min 0.9 km
Hvalstad barnehage (1-5 år) 75 barn	12 min 1 km
Rudolf Steinerbarnehagen i Ask... 47 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hvalstad	1 653	605
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

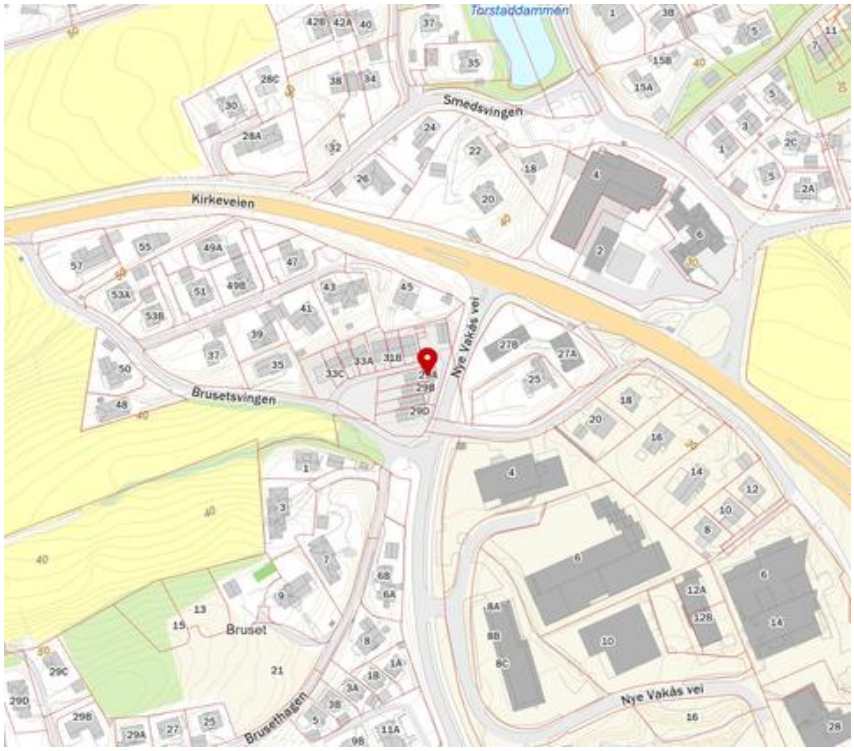
Sport

Torstad ungdomsskole	11 min
Holmen idrettspark	10 min
Asker Squash og Fitness	8 min
MOVA Nesbru	17 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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


ANTON SPORT
ARK
PÅHÅRET
Lucky Bowl
JERNIA
sunkost
nille
PRINCESS
Godt Brød
HOLMEN ZOO
Krogh Optikk
H&M
APOTEK 1
coop
mega
Holmen
SENTER



Brusetsvingen 29 A 1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig i kjede
Byggeår:	2023
BRA:	154 m^2
BRA-i:	154 m^2
Rapportdato:	5.3.2026 (Gyldig til 5.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
15	6	0	0	3

Supertakst

GNR: 30 BNR: 123 SNR: 4

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Brusetsvingen 29 A
1395 Hvalstad

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40025

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tomten var snødekt og terrengforhold ble dermed ikke kontrollert.
Skorstein over tak	Det er etablert opplegg for ildsted i boligen. Pipeløp og skorstein har ikke vært i bruk.
Taktekking	Taket var snødekt på befaringsdagen.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Boligens innebod/teknisk rom i 1 etg ble målt til ca. 5,06 m2 i BRA-i. Diameter til varmtvannsberederen som er plassert på gulvet i bod/teknisk rom er på ca. 55 cm.
Boligen er oppført etter TEK-17 (Teknisk forskrift fra 2017), dermed gjelder Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning, og mer spesifikt § 12-10. Bod og oppbevaringsplass.
Punkt (2) Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m2 BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. For boenheter inntil 50 m2 BRA skal arealet være minimum 2,5 m2 BRA.
Veiledning i pkt 2 angir følgende: Areal til tekniske installasjoner for ventilasjon, varmtvann og lignende kan ikke inngå i oppbevarings arealet. Oppbevaringsplass eller bod på minimum 2,5 m2 og 5,0 m2 BRA innebærer vanligvis fysisk avgrensing som går opp til himlingen. Avgrensingen kan være i form av vegger eller dører.
Min konklusjon er at rommet ikke oppfyller TEK-17 krav til minimums areal på 5 m2.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.2.2026	**5.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Jenny Nicoline Skoog Taraldsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Magnus Holmsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Brusetsvingen 29 A, 1395 Hvalstad**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**30**	Bruksnr:	**123**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**2023**						
Boligtype:	**Enebolig i kjede**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass. Gulvvarme i våtrommene og i hele 1. etg (med unntak av teknisk rom/bod).

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Installasjon av el-billader i carport Legging av fliser med varmekabler i entre/hall. Varmekabler i entre/hall er delt i to selvstendige soner i tilfelle fremtidig deling av rommet.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Kjedet enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**77**	**77** Romfordeling: Entre/hall, teknisk rom/bod, bad/vaskerom, kjøkken og stue.	**0**	**0**	**42**
2. etasje	**77**	**77** Romfordeling: Gang, loftstue, bad, 3 soverom og walkincloset.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**154**	**154**	**0**	**0**	**42**

Kommentar til arealberegning

Vestvendt terrasse på ca. 42 m2 med tilgang fra stue og terreng. Biloppstillingsplass i carport med elbillader, flere felles biloppstillingsplasser i sameie. Felles eiet tomt på ca. 3.618 m2, boligen har bruksrett til deler av tomten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-IU**

Tomten var snødekt og terrengforhold ble dermed ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales når forholdene tillater det, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man uforutsette kostnader.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-0**

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Det er etablert en vestvendt terrasse på ca. 42 m2 med trykkimpregnerte terrassebord. Tilgang til terrasse fra stuen og/eller terreng. Det er installert markise, varmelampe, utelys og stikkontakt. Rekkverk og gjerdet er i treverk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassens gulv ble etablert i 2024, gjerdet ble satt opp i 2025.

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Terrassen var snødekt og det er kun den synlige delen med terrassebord som ble kontrollert.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdør med isolerglass og kodelås. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-0**

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.6 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Det er etablert opplegg for ildsted i boligen. Skorstein har ikke vært i bruk, og pga snø på betalingsdagen ble denne ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skal det monteres ildsted i boligen er det anbefalt å undersøke pipeløp og skorsteinen i forkant.	

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-IU
Taket var snødekt på befaringsdagen.	

6.9 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkkeninnredning fra JKE design med mørkgrå glatte fronter. Innredningen består av høyskap og underskap. Plate over vaskesone. Kjøkkenøy. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Intet avvik ble registrert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-0
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med balansert ventilasjon, tilfredsstiller standardens krav til luftutskiftning.	

6.10 Lovlighet / HMS

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

Boligens innebod/teknisk rom i 1 etg ble målt til ca. 5,06 m2 i BRA-i. Diameter til varmtvannsberederen som er plassert på gulvet i bod/teknisk rom er på ca. 55 cm.
Boligen er oppført etter TEK-17 (Teknisk forskrift fra 2017), dermed gjelder Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning, og mer spesifikt § 12-10. Bod og oppbevaringsplass.
Punkt (2) Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m2 BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. For boenheter inntil 50 m2 BRA skal arealet være minimum 2,5 m2 BRA.
Veiledning i pkt 2 angir følgende: Areal til tekniske installasjoner for ventilasjon, varmtvann og lignende kan ikke inngå i oppbevarings arealet. Oppbevaringsplass eller bod på minimum 2,5 m2 og 5,0 m2 BRA innebærer vanligvis fysisk avgrensing som går opp til himlingen. Avgrensingen kan være i form av vegger eller dører.
Min konklusjon er at rommet ikke oppfyller TEK-17 krav til minimums areal på 5 m2.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ferdigattest datert 07.02.2024.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.11 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**

6.12 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i vegg på teknisk rom/bod.



Vannmåler og hovedstoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i rørfordelerskap.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-0**
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

6.13 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i vegg på teknisk rom/bod.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
I 2025 ble det installert elbillader i carport, og det ble lagt fliser med varmekabler i entre/gang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Boligen har et nyere el-anlegg.	

6.14 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i gulv på teknisk rom/bod.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-0**

6.15 Ventilasjon



Ventilasjonsaggregat plassert vegghengt i teknisk rom/bod.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble gjennomført service på anlegget i 2026.	
Når var siste service på anlegget?	
2026	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.16 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende område under trapp.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Riktig fall på gulv ble etablert av utbygger som er reklamasjons sak.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med toppservant, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.	

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

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger FDV dokumentasjon i bl.a. boligmappa.

6.17 Våtrom: Baderom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom3.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

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

Oppsummering av overflater	**TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med to stk topp servanter, speil med berøringslys, veggskap, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv, skråtak med downlights.

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

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger FDV dokumentasjon i bl.a. boligmappa.

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Kjedet enebolig.

1. etasje



2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jenny Nicoline Skoog Taraldsen	9578-5999-4-1395595	2026-03-11 12:07:28
MAGNUS HOLMSEN	9578-5998-4-869315	2026-03-09 20:29:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. mars 2026

Oppdragsnummer
33-0045/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brusetsvingen 29A, 1395 HVALSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Magnus Holmsen, Jenny Nicoline Skoog Taraldsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 9716436
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger har utført dreneringsarbeid i hagen i 2024 for å rette overvannshåndtering.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bergerud Elektro - Installert varmekabler med to soner i gang, samt installert el-billader i Carport. Murmester Dag Arne Nilsen AS - Lagt fliser i gang.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ja, servicereparasjon utført 5 Mars 2026.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Durant AS - Lagt platting, gjerde og levegg, Mai 2024 Planering av terreng og legging av ferdigplen utført av utbygger.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ytterligere overvannshåndtering på hele tomten i sameiets fellesarealer ble utført i forbindelse med asfaltlegging i Q4 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Takstmann oppdaget en liten skjevhet i stuegulvet nede, dette ble rettet før overtakelse. Mindre setnings-sprekker i hjørner på noen av vinduene. Dette ble rettet ifb med ett-årsbefaring. En setnings-sprekk i tak i stuen i andre etasje. Ble også rettet ifb med ett-årsbefaring.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Hovedkort i ventilasjonsanlegget byttet 05.03.26. Håndtert som reklamasjonssak.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av takstmann ifb med salg nå i 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport 2026.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest foreligger. Utstedt Desember 2022 eller Januar 2023. Ferdigattest for uteområde er utstedt senere.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0045/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
MAGNUS HOLMSEN	**2026-03-09**	**Jenny Nicoline Skoog Taraldsen**	**2026-03-11**

Identifikasjon

MAGNUS HOLMSEN

Identifikasjon

Jenny Nicoline Skoog Taraldsen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Brusetsvingen 29A, 1395 HVALSTAD**	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267987**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301097697**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **123**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **154,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **154,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

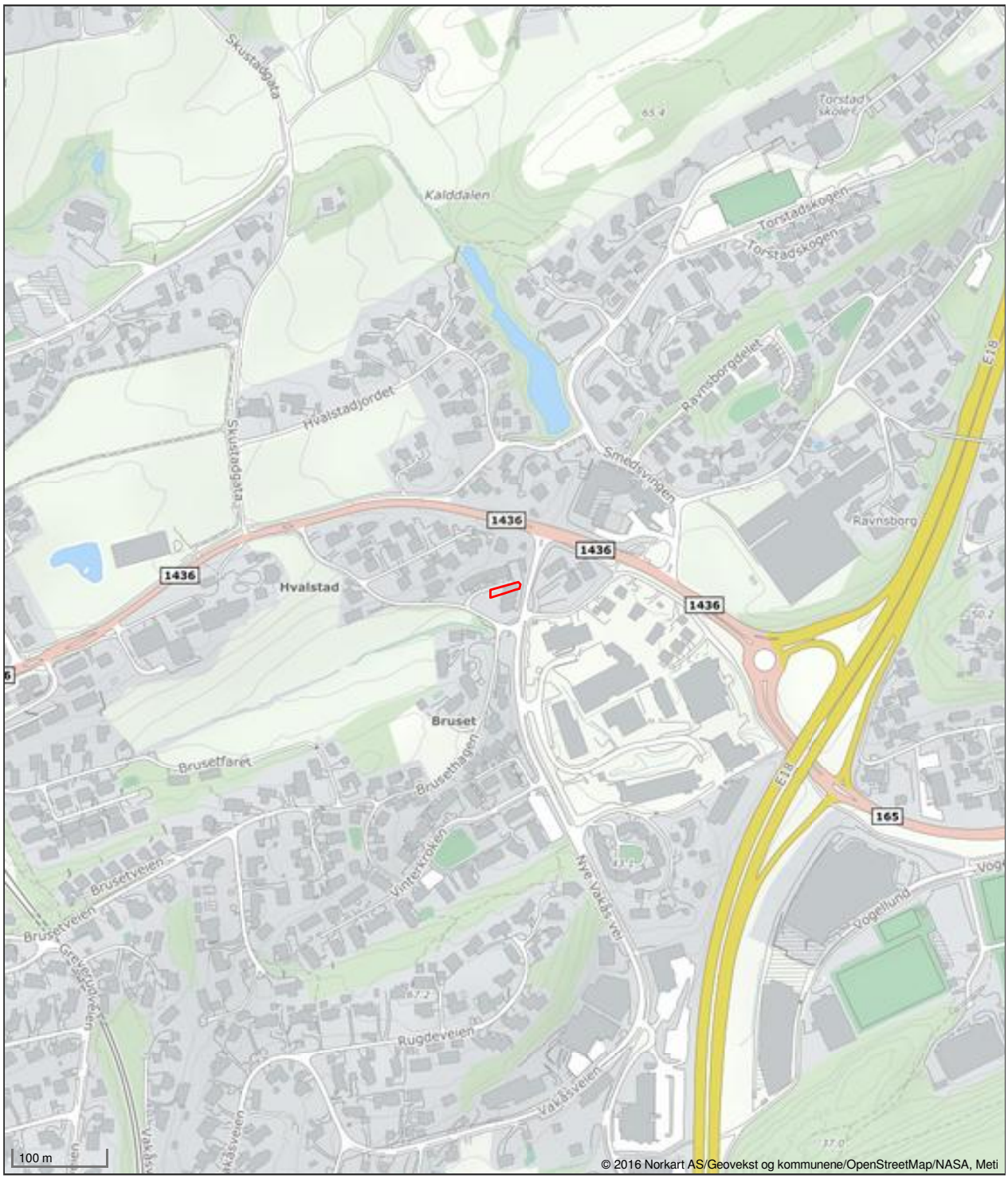
Pr. KVM pr. år **93,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **98,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 137 kWh**

Utskriftsdato: 02.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 30/123//4



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 30, Bruksnr 123, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Brusetsvingen 29 A, gatenr 1108	**Grunnkrets:**	405	Brusetsvingen
(fra bruksenhet)	1395 Hvalstad	**Valgkrets:**	3	Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.11.2023	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	261,3 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/10
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	1 393,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/30/123	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/30/123/0/1	0,0
			Mottaker	3203/30/123/0/2	0,0
			Mottaker	3203/30/123/0/3	0,0
			Mottaker	3203/30/123/0/4	0,0
			Mottaker	3203/30/123/0/5	0,0
			Mottaker	3203/30/123/0/6	0,0
			Mottaker	3203/30/123/0/7	0,0
			Mottaker	3203/30/123/0/8	0,0
			Mottaker	3203/30/123/0/9	0,0
			Mottaker	3203/30/123/0/10	0,0
Feilretting	Forretning:	21.11.2023	Berørt	3025/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.11.2023	Berørt	3203/29/142	0,0
			Berørt	3203/30/123	0,0
			Berørt	3203/30/123/0/1	0,0
			Berørt	3203/30/123/0/2	0,0
			Berørt	3203/30/123/0/3	0,0
			Berørt	3203/30/123/0/4	0,0
			Berørt	3203/30/123/0/5	0,0
			Berørt	3203/30/123/0/6	0,0
			Berørt	3203/30/123/0/7	0,0
			Berørt	3203/30/123/0/8	0,0
			Berørt	3203/30/123/0/9	0,0
			Berørt	3203/30/123/0/10	0,0
			Berørt	3203/30/161	0,0
			Berørt	3203/30/208	0,0
			Berørt	3203/30/209	0,0
			Berørt	3203/30/216	0,0
Seksjonering	Forretning:	30.10.2023	Avgiver	3203/30/123	-2 224,8
	Matrikkelført:	31.10.2023	Berørt	3025/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3203/29/142	0,0
			Berørt	3203/30/161	0,0
			Berørt	3203/30/208	0,0
			Berørt	3203/30/209	0,0
			Berørt	3203/30/216	0,0
			Mottaker	3203/30/123/0/1	432,7
			Mottaker	3203/30/123/0/2	186,5
			Mottaker	3203/30/123/0/3	195,6
			Mottaker	3203/30/123/0/4	261,3
			Mottaker	3203/30/123/0/5	210,6
			Mottaker	3203/30/123/0/6	156,3
			Mottaker	3203/30/123/0/7	227,3
			Mottaker	3203/30/123/0/8	213,7
			Mottaker	3203/30/123/0/9	159,2
			Mottaker	3203/30/123/0/10	181,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brusetsvingen 29 A	Bolig	153,2	Kjøkken	5	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	86,9	Rammetillatelse:	29.08.2022
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	153,2	Igangset.till.:	16.12.2022
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	07.02.2024
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	153,2	Midl. brukstil.:	08.12.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301097697			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		76,6		76,6				
H02			76,6		76,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



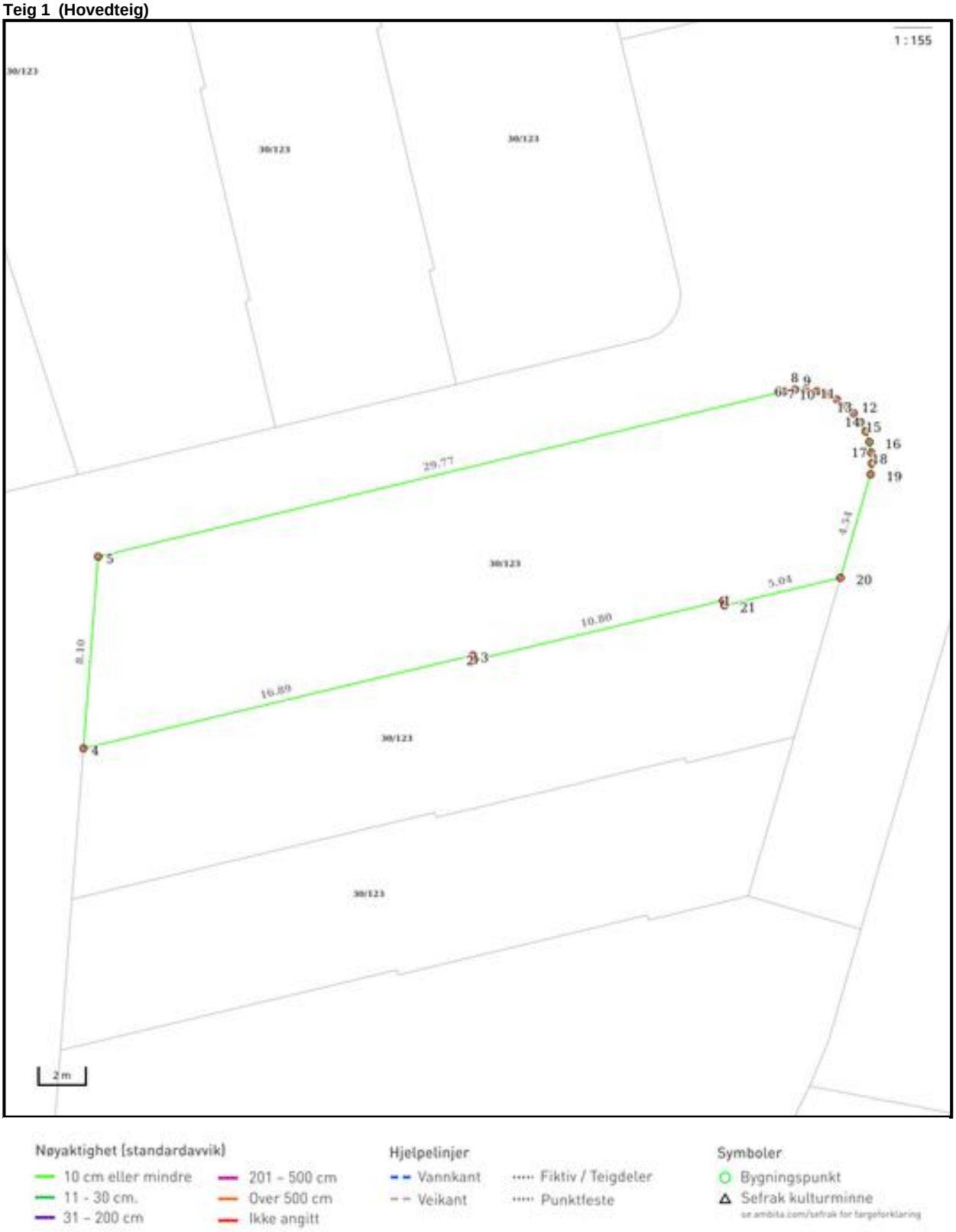
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

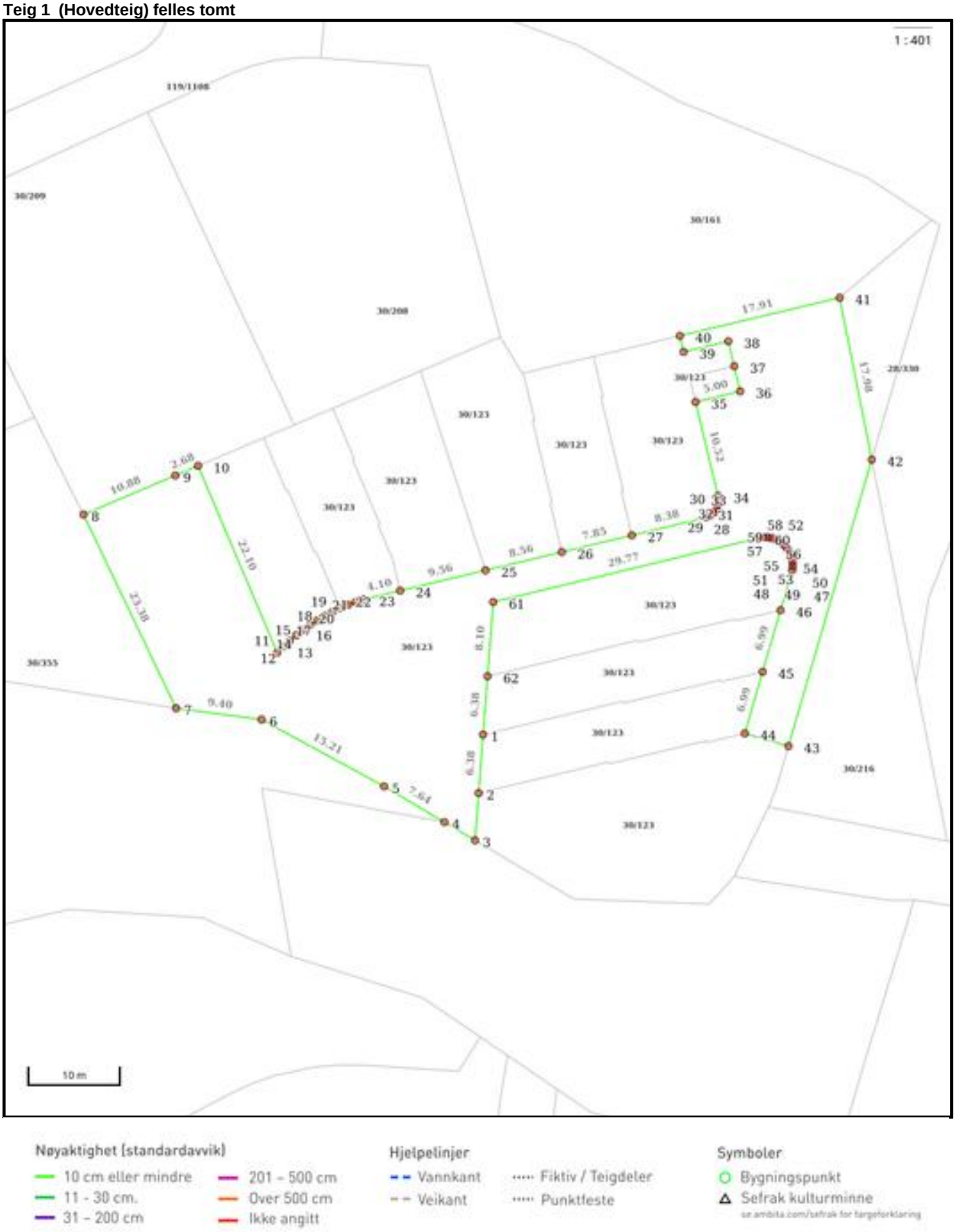
Areal: 261,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 469,47	582 633,25	10,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 636 466,02	582 623,02	0,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 636 466,22	582 622,95	16,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 636 460,83	582 606,94	8,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 468,93	582 606,82	29,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 478,49	582 635,02	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 478,60	582 635,46	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 478,65	582 635,92	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 478,62	582 636,38	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 478,52	582 636,83	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 636 478,35	582 637,27	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 636 478,13	582 637,67	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 636 477,84	582 638,03	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 636 477,50	582 638,34	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 636 477,11	582 638,59	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 636 476,70	582 638,79	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 636 476,25	582 638,91	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 636 475,79	582 638,97	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 636 475,33	582 638,96	4,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 636 470,88	582 638,09	5,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 636 469,27	582 633,32	0,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 393,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 454,45	582 607,03	6,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 448,06	582 607,12	5,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 442,91	582 607,19	3,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 444,58	582 603,69	7,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 447,86	582 596,79	15,21m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 636 453,90	582 582,83	9,40m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 636 454,28	582 573,44	23,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 474,37	582 561,48	10,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 479,52	582 571,06	2,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 480,79	582 573,43	22,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 636 461,32	582 583,88	0,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 636 462,03	582 584,48	0,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 636 462,72	582 585,11	0,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 636 463,39	582 585,77	0,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 636 464,03	582 586,46	0,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 636 464,63	582 587,18	0,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 636 465,21	582 587,91	0,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 636 465,75	582 588,68	0,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 636 466,27	582 589,46	0,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 636 466,74	582 590,27	0,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 636 467,17	582 591,07	0,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 636 467,57	582 591,88	0,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 636 467,94	582 592,71	4,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 636 469,25	582 596,60	9,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 636 472,30	582 605,66	8,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 636 475,03	582 613,77	7,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 636 477,54	582 621,21	8,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 636 480,21	582 629,15	0,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 636 480,46	582 629,57	0,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 636 480,81	582 629,91	0,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 636 481,23	582 630,15	0,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 636 481,70	582 630,28	0,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 636 482,19	582 630,29	0,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 636 482,66	582 630,17	10,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 636 492,63	582 626,82	5,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

36	6 636 494,23	582 631,56	2,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 636 496,88	582 630,66	2,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 636 499,53	582 629,77	5,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 636 497,94	582 625,03	1,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 636 499,64	582 624,46	17,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 636 505,36	582 641,43	17,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 636 488,11	582 646,51	32,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 636 456,21	582 640,29	4,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 636 457,16	582 635,43	6,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 636 464,02	582 636,76	6,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 636 470,88	582 638,09	4,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 636 475,33	582 638,96	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 636 475,79	582 638,97	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 636 476,25	582 638,91	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 636 476,70	582 638,79	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 636 477,11	582 638,59	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 636 477,50	582 638,34	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 636 477,84	582 638,03	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 636 478,13	582 637,67	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 636 478,35	582 637,27	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 636 478,52	582 636,83	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 636 478,62	582 636,38	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
58	6 636 478,65	582 635,92	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 636 478,60	582 635,46	0,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 636 478,49	582 635,02	29,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 636 468,93	582 606,82	8,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 636 460,83	582 606,94	6,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

Byggesaksrådgivning AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2022/2973-11	30/122//	07.02.2024

Delegasjonssak 265/24

30/122 Brusetsvingen 29 A-D. Ferdigattest - Nybygg rekkehus felt B2 rekke C

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 30.01.2024.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver

Med vennlig hilsen

Tonje Takeid
Teamkoordinator

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Utskriftsdato: 02.03.2026

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.**	30	**Bruksnr.**	123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Brusetsvingen 29A, 1395 HVALSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 611,94 kr
Renovasjon	4 021,80 kr
Vann	4 420,69 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
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Brusetsvingen 29A, 1395 HVALSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 3 619 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 619 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 608 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** VK1

	Delareal 44 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 8 m^2 **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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016014
Navn	E18 Slependen-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 702 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 20 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202019003
Navn	Brusettunet, gbnr 31/122, 123
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.09.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13583/Reguleringsbestemmelser%20Brusettunet%2013.01.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 923 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B2

Delareal 947 m^2
RPHensynsonenavn H320_
Faresone Flomfare

Delareal 425 m^2
Formål Uteoppholdsareal
Feltnavn f_BUT1

Delareal 1 360 m^2
Formål Boligbebyggelse
Feltnavn B1

Delareal 80 m^2
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn f_SVG1

Delareal 378 m^2
Formål Parkering
Feltnavn f_SPA

Delareal 44 m^2
RPHensynsonenavn H560
Sone med angitte særlige hensyn Bevaring naturmiljø

Delareal 42 m^2
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn o_SVG2

Delareal 90 m^2
Formål Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn f_SGG

Delareal 224 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_SKV1

Delareal 28 m^2
Formål Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
Feltnavn f_GAA

Delareal 67 m^2
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn f_SVG2

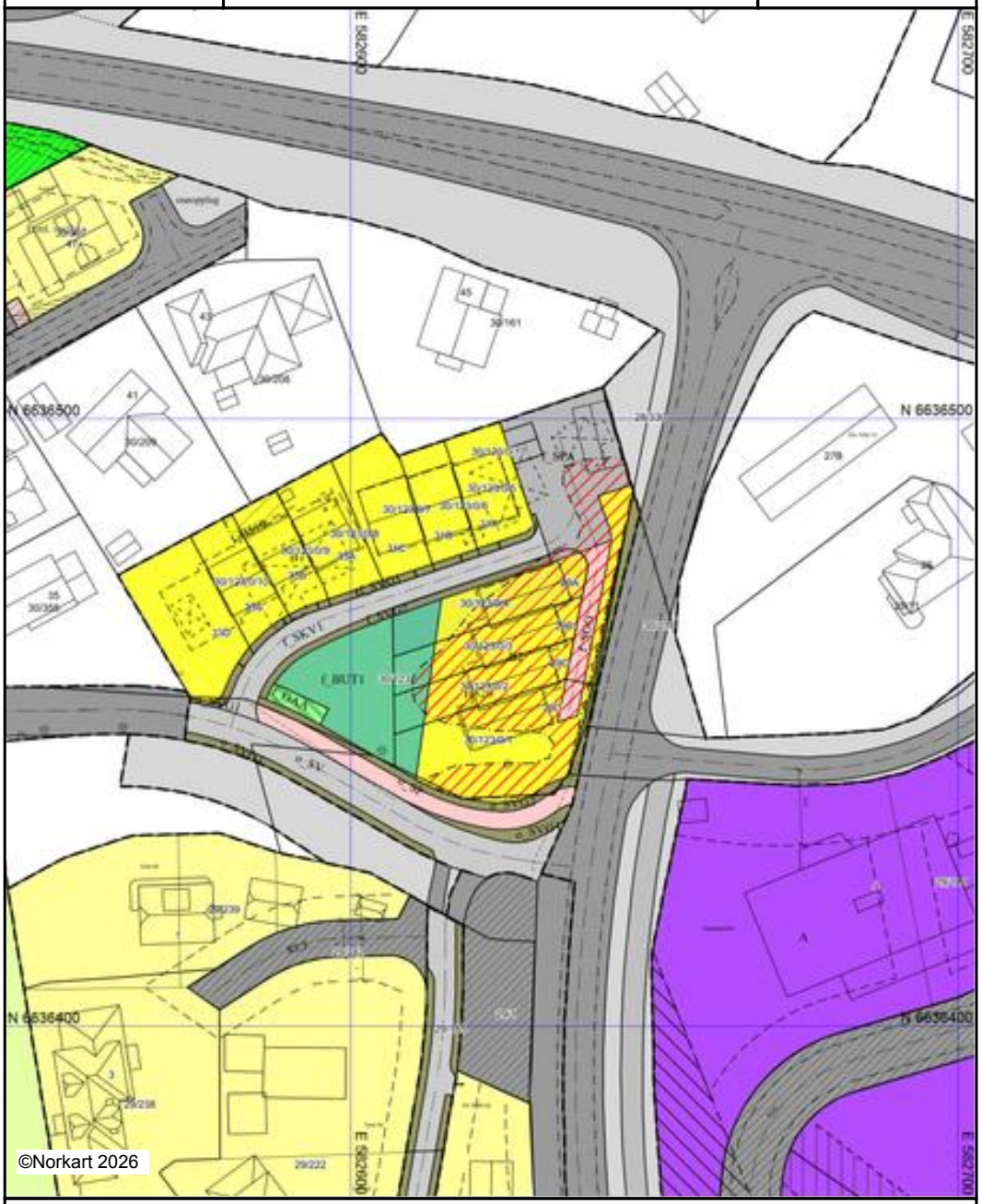
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/123/0/4
Adresse: Brusetsvingen 29A
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



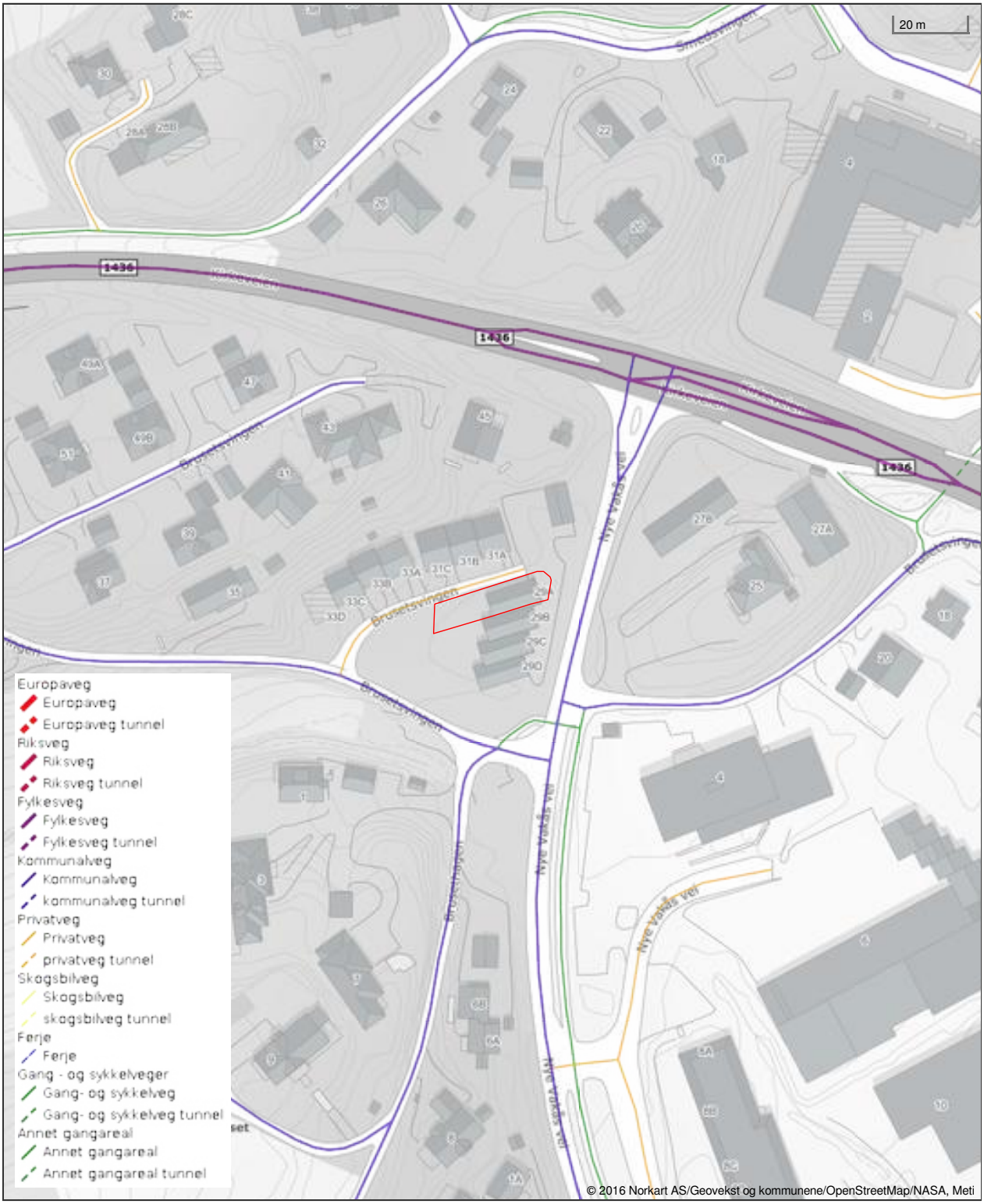
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 02.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 30/123//4



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

Asker kommune

Ledningskart

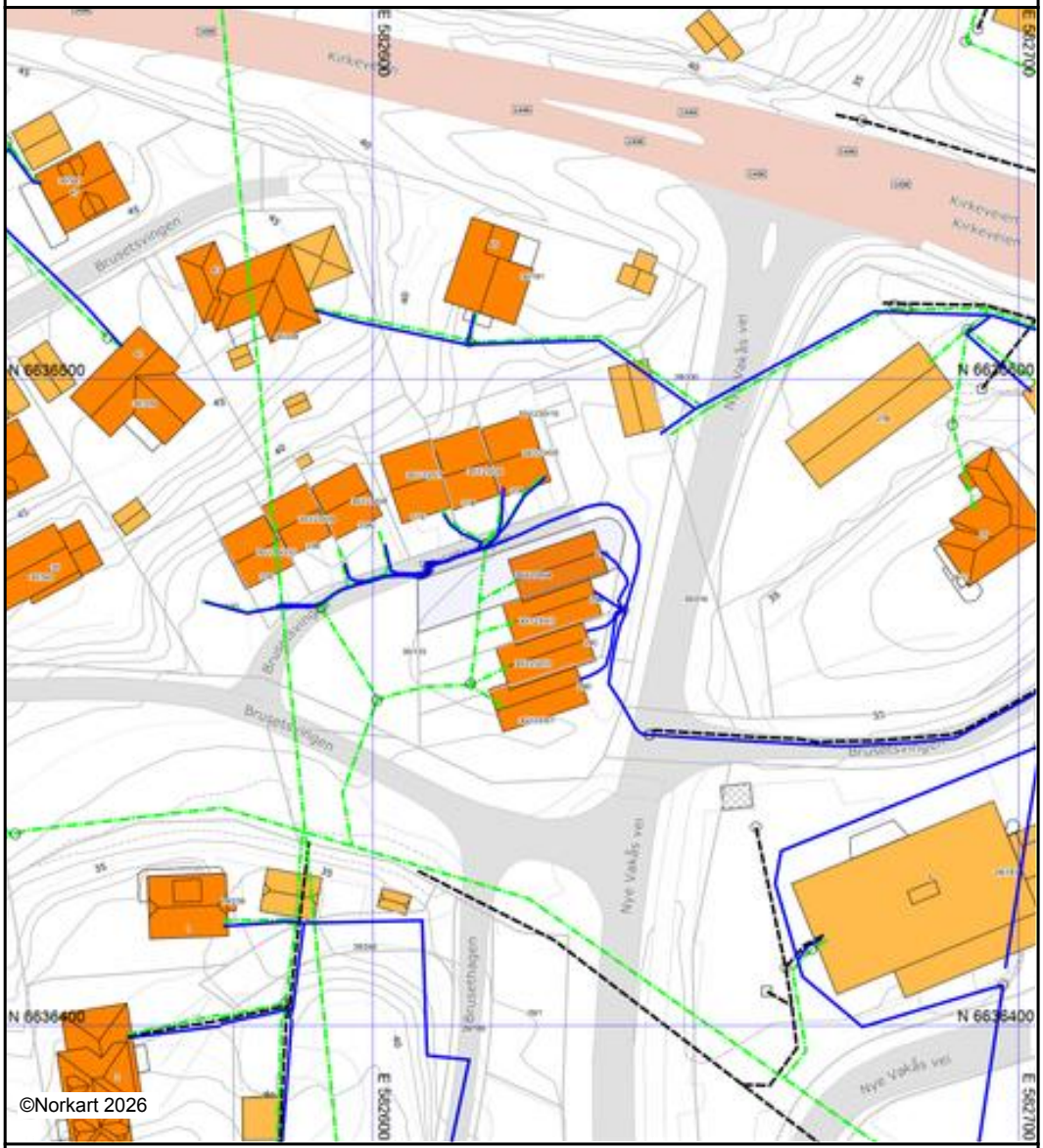
Eiendom: 30/123/0/4
Adresse: Brusetsvingen 29A
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000

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.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: FBU4058
Matrikkel: 3203-30/123/0/4
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Jenny Nicoline Taraldsen,Magnus Holmsen

Adresse:
Brusetsvingen 29 A,
1395 HVALSTAD

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 6 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
APP_20240130_103146.jpg	BERGERUD ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-04-26
Garantiskjema varmekabel	BERGERUD ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-04-15
5S Samsvarserklæring	BERGERUD ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-04-15
5S Samsvarserklæring	BERGERUD ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-03-22
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	BERGERUD ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-03-22
5S Rapport fra sluttkontroll	BERGERUD ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-03-22

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 112 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.

BOLIGSAMEIET
BRUSETTUNET
GNR 30 BNR 123 I ASKER KOMMUNE
VEDTEKTER

1. Eiendommen og eierforholdet.

Eiendommen gnr 30, bnr 123 i Asker kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Brusettunet. Sameiet består av 10 bolig seksjoner og vil utvides til 11 boligseksjoner når tillatelse til oppføring av 11. bolig foreligger.

Til enhver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet, utover opprettholdelse av funksjoner som måtte være definert i utomhusplan, offentlige dokumenter el. for andel tomt.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

2. Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenhet og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruksrett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet/seksjonert tilleggsdel og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, samt enebruksrett til andel av tomt som vist på tegning vedlagt vedtektene. Enebruksretten til andel tomt kan ikke endres uten 100% tilslutning og 100% sameieroppmøte fra Sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Midtseksjoner i rekkehusene har rett til adkomst over bruksareal for endeseksjoner når dette er påkrevd ifb med flytting, vedlikehold eller anlegg av hage el. Denne adkomsten skal begrenses til nødvendighet og avtales.

Hver seksjon har rett til å gjerde inn sitt disponerbare areal. Gjerde kan maksimum være 100cm over terreng. Det er også tillatt å plante hekk innenfor sitt disponerbare areal, samt rett til å nytte areal til det de er beregnet eller vanlig bruk til.

Den enkelte sameier skal holde bruksretten ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at

vedlikeholdet blir utført. Kostnadene fordeles etter nytte prinsippet.

Kostnadene i forbindelse med vedlikehold av bygningsmassen skal dekkes eksklusivt av hver sameier for ens seksjon.

Hver bygning har rett til å føre nødvendige vann- og kloakkledninger over tomten. Den bygningen som utfører ev. arbeider må sørge for å sette fellesareal og annet areal tilbake i samme forfatning som før arbeidene startet.

Synlige endringer av uteområder skal oversendes og godkjennes av styret før gjennomføring. Dette for å sørge for korrekte fargevalg og et design som er i samsvar med eksisterende utseende.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

4. Disposisjon. Rettslig rådighet
Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret.

5. Fellesutgifter.
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg direkte til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.
Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

I sameiet vil ansvar for vedlikehold eller andre utgifter knyttet til fasade besørges av den enkelte seksjonseier.

6. Styringsorgan.
I - Sameiermøtet.

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmer likt, avgjøre saken ved loddtrekning.

På det årlige sameiermøtet behandles:
1. Styrets årsberetning
2. Godkjennelse av styrets årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og styrets leder.

II - Styret.

Styret skal bestå av 2 medlemmer, en styreformann og et styremedlem. Styret velges for to år av gangen. Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre an urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

7. Oppføring av bolig nr. 11 - Utbyggingsrett
Brusettunet AS (Rettighetshaver») har vederlagsfri utbyggingsrett til bolig nr. 11 på Eiendommen, slik det er angitt i erklæring og skisse som angir utbyggingsretten inntatt som vedlegg 2 og vedlegg 3 til disse vedtektene.

Utbyggingsretten innebærer at Rettighetshaver har vederlagsfri rett til utbygging av boligenhet/seksjon med tilhørende tilleggsdel på terreng og parkeringsplass som tilleggsdel,
slik det er angitt i vedlegg 3.

Utbyggingsretten kan transporteres og Rettighetshaver kan gjøre utbyggingsretten gjeldende overfor den som enhver tid eier seksjonene i Sameiet. Seksjonseierne plikter å medvirke til at Utbyggingsretten kan realiseres, slik det er angitt i vedlegg 2.

Når enhet nr. 11 er ferdig utbygd og overdratt kan denne bestemmelsen fjernes fra vedtektene.

8. Lov om eierseksjoner.
For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

9. Tvisteløsning.
Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.
Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

-o0o-
Vedlegg 1

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I BRUSETTUNET SAMEIE

Dato: Torsdag 26. juni 2025

Tidspunkt: Kl. 19:00

Sted: Fellesområdet i sameiet

Tilstede:

Antall seksjonseiere til stede: 7

Antall fremmøtte ved fullmakt: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 8

(Krav om 2/3 flertall for vedtak gjelder.)

1. Konstituering

- Generalforsamlingen ble erklært åpnet av styreleder Eirik Henriksen.
- Det ble foretatt registrering av fremmøtte og fullmakter.

Valg av møteleder:

Valg av referent:

Valg av protokollunderskrivere:

1. Vijivanathan Sivasubramnian
2. Amin Zaviah

2. Opptak av lån til asfaltering og lekeplass

Styret orienterte om behov for lån for å dekke kostnader til asfaltering av fellesområdet og etablering av lekeplass.

Foreslåtte lånevilkår:

- Lånesum: Inntil kr 550.000,-

Kommentar:

- Ingen avdragsfrihet

- Løpetid: 7 år

Kommentar:

- Ingen IN-ordning via DNB, men tilrettelegging for individuell innfrielse etter ett år fra signert lån(kun 100% innfrielse, ikke deler av lånet). Dette avklares med styret og aktuell seksjon vil motta en skriftlig bekreftelse ved en evt. innfrielse.

- Lånet gjelder fellesområdet. Arbeid på private områder faktureres direkte til den enkelte seksjon.

Avstemming:

Forslaget om låneopptak ble vedtatt (vedtatt / ikke vedtatt) med 7 stemmer for og 0 stemmer mot.

(Vedtak krever 2/3 flertall.)

Dette vil (om det vedtas) påvirke felleskostnadene. Vi vil da endre fra kvartalsvise innebetalinger til månedlig eller annenhver måned avhengig av hva som praktisk lar seg gjennomføre.

3. Valg av løsning for asfaltering

Følgende alternativer ble lagt frem:

1. Kun asfalt.

2. Kombinasjon: asfalt + ca. 2x2 m belegningsstein foran inngangspartier.

3. Kun belegningsstein.

Avstemming:

Alternativ 1: 4 stemmer

Alternativ 2: 1 stemmer

Alternativ 3: 13 stemmer

Resultat: Alternativ 1 fikk flest stemmer og ble vedtatt.

Kommentar: Holder muligheten for annen løsning for 29-tekken om samtlige her enes.

4. Lekeplass

Styret informerte om at det ikke var mottatt alternative forslag innen fristen.

Tidligere plan om huskestativ videreføres. Løsningen må være sertifisert iht. utsendt informasjon. Vi kan se på ytterligere løsninger senere.

5. Praktisk informasjon

- Protokollen utformes og signeres umiddelbart etter møtet.
- Styret består i dag av:

- Styreleder: Eirik Henriksen
- Styremedlem: Amin Zavieh Hossein

Møtet hevet kl.: 19:35

Underskrifter:

Eirik Henriksen
EIRIK HENRIKSEN, Møteleder

Referent

Amin Zavieh
Amin Hossein Zavieh, Protokollunderskriver

BV
Vishnumathan Sivasubramanian, Protokollunderskriver

FULLMAKT TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I BRUSETTUNET SAMEIE 26.06.25

Jeg, undertegnede:

Navn: **Alessandro Cardamone**

Adresse (seksjonsnummer): **29 D**

Telefon/e-post: **95461573/magister.74@hotmail.it**

gir herved fullmakt til:

Navn på fullmektig: **Eirik Henriksen**

Adresse: **Brusetsvingen 31C, 1395 Hvalstad**

til å representere meg og avgi stemme på mine vegne i årsmøtet for Brusettumet Sameie som avholdes den 26.06.2025:

Dato: 26.06.2025

Tid: Kl. 19:00.

Sted: Fellesområdet Brusetsvingen 29-33.

Fullmakten gjelder for alle saker som behandles på møtet, med mindre annet er spesifisert her:

Evt. begrensninger i fullmakten:

asfaltering alternativer: 3 (første alternativ), 2 (andre alternativ)

Sted: Hvalstad (Asker)

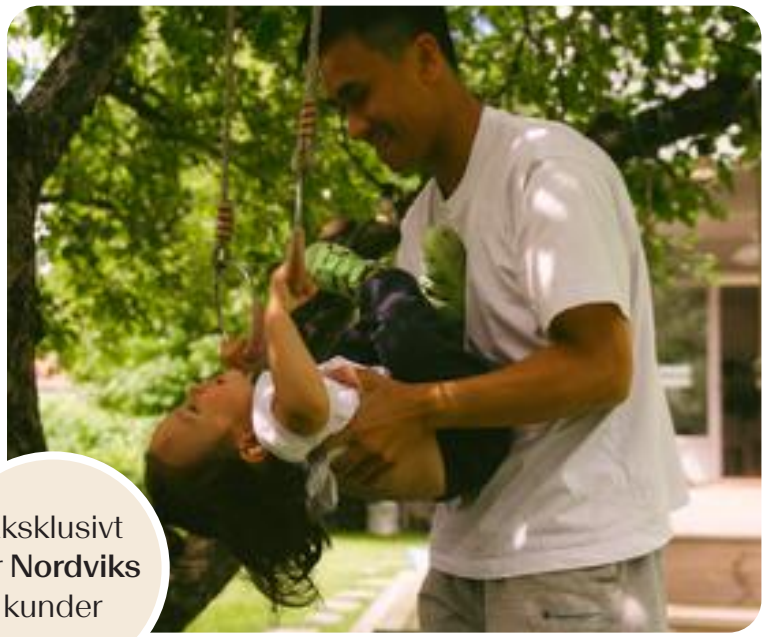
Dato: 24/06'72025

Fullmaktsgiver (signatur): 

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0045/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brusetsvingen 29A 1395 HVALSTAD
Matrikkel: Gnr 30, bnr 123, snr 4 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Baldur Snær Sveinsson

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Asker Eiendomsmegling AS
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046