NORDVIK

Brusetveien 90

3 soverom | 185 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Brusetveien 90

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
36	Om boligen
49	Nabolagsprofil
54	Tilstandsrapport
78	Egenerklæringsskjema
86	Andre vedlegg
87	Vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.04.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig bolig innerst i rolig blindvei med 3 soverom, 2 bad, 2 wc og garasje. Romslig hage og flott uteplass

Prisantydning	**9 450 000,-**
Omkostninger	**237 630,-**
Totalpris	**9 687 630,-**
BRA-i	**185 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

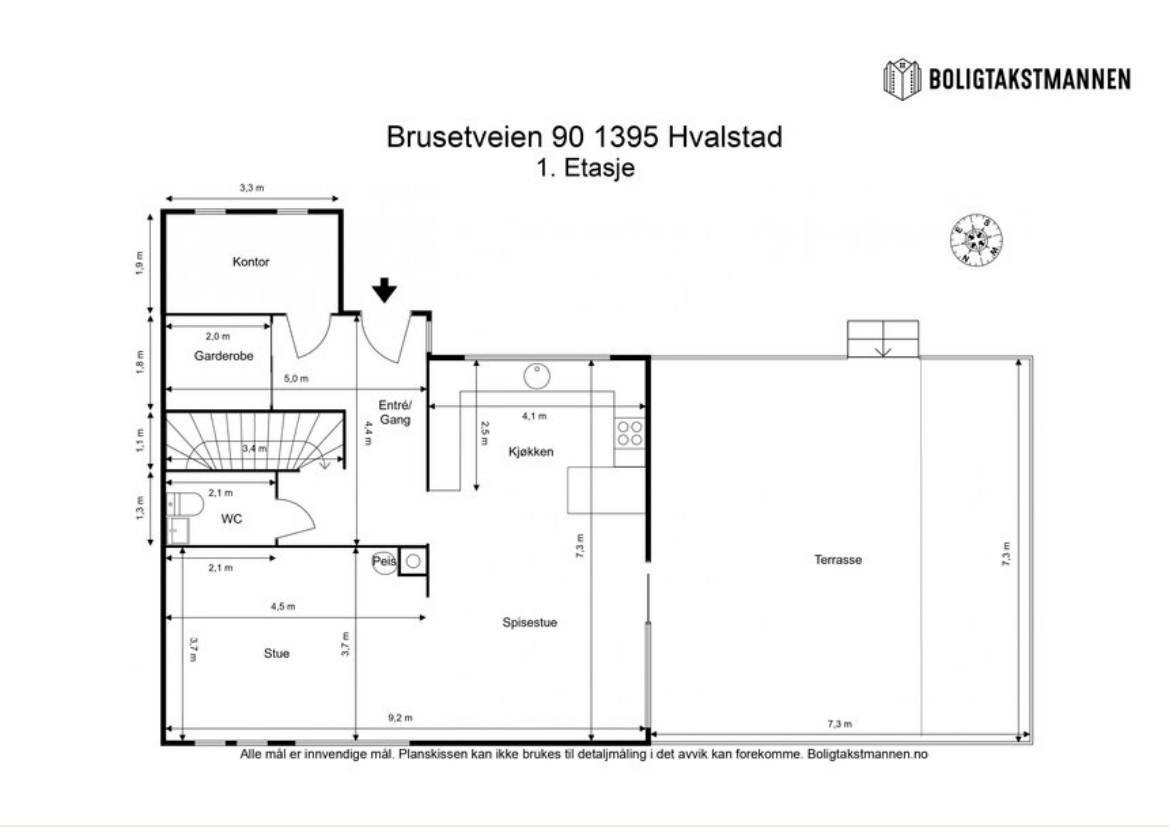
Velkommen til Brusetveien 90, presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.

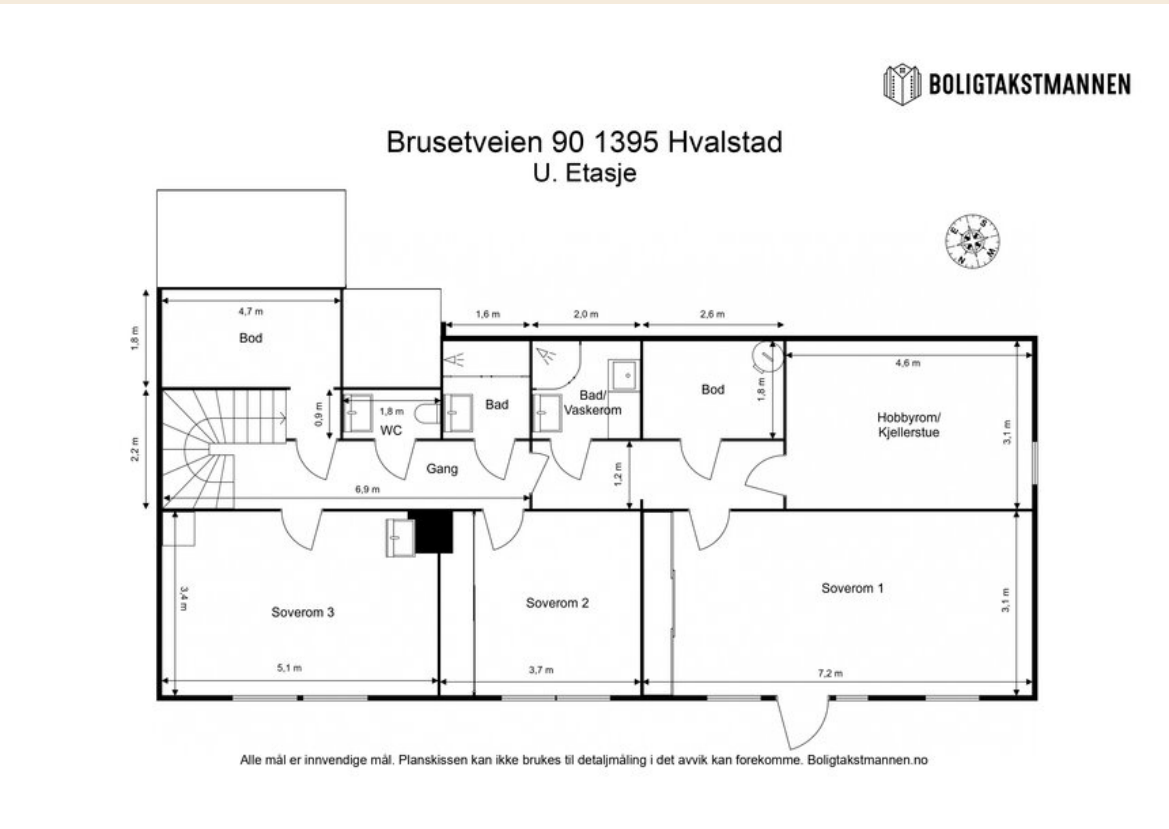
Boligen ligger i en rolig og barnevennlig blindgate på Hvalstad i Asker. Det er kort vei til barnehager, skoler og servicetilbud, samt godt kollektivtilbud med tog og buss til Oslo og Asker sentrum. Det er umiddelbar nærhet til turmuligheter med skog, fjord og flotte områder som Asker museum og Skaugumsåsen. Asker sentrum byr på butikker, restauranter og kulturtilbud, inkludert mathallen på Trekanten.

Høydepunkter:
God og familievennlig planløsning
3 soverom på ett plan, mulighet for 4
2 bad og 2 toalettrom
Stilig kjøkken fra Epoq med integrerte hvitevarer
Stor hage med frukttrær og lettstelt beplantning
Skjermet og stor, solfylt terrasse med fint utsyn og utestue
Rolig beliggenhet innerst i blindvei
Garasje og god plass til biloppstillingsplass på gårdsplass

Planløsning

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





Underetasje
BRA-i: 108 kvm
Total BRA: 108 kvm




























































SÄPO




AIR SHOX






80
90









Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0053/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brusetveien 90, 1395 HVALSTAD
Gnr 29, bnr 68 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Inger Breistein Haugen
Eigil Haugen

Kjøpesum og omkostninger
9 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
236 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
237 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
257 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 687 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 707 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1962

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 185 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 206 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:

Vertikaldelt tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 108 kvm. Gang, 2 boder, toalettrom, bad/vaskerom, bad, kjellerstue og 3 soverom.
Total BRA: 108 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré/gang, garderobe, kontor, toalettrom, stue, spisestue og kjøkken.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 54 kvm. Syd-vestvendt terrasse.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Garasje i felles bygg med naboen.
Total BRA: 21 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rekkverk på balkong ble målt til ca. 96 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdig gulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 17.04.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kjellerstuen og bad/vaskerom i underetasjen er ikke

omsøkt/godkjent til varig opphold. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

Intervju med selger
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Boligen ligger innerst i en rolig blindvei, et stille område med hyggelige naboer. Den har en skjermet solfylt stor terrasse med en koselig utestue, stor hage, god gårdsplass og flere andre ute-soner. Hagen er pent opparbeidet med bed og busker, og frukttrær, og er relativ lettstelt. En koselig bekk sildrer i enden av hagen. Utestuen og uteområdenes plassering gjør at man opplever å være skjermet fra naboer og innsyn. Vi elsker å sitte i utestuen på sommerkveldene, og den gir god skjerming mot solen til måltider.

Boligen har en god planløsning, med tre store soverom, to bad og to separate wc. Det ene soverommet kan enkelt bygges om til to mindre. Det er fin utsikt til Kolsåstoppen og mot Oslo. Det er godt med areal til kjellerstue/kontor og lagring. Vi har bodd i boligen i 20 år og har trivdes svært godt. Det har vært en perfekt familiebolig i alle faser for en barnefamilie.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
Rolig og trivelig nabolag med familier i ulike aldersgrupper. Vi har aldri opplevd bråk eller uro i nabolaget.

Fortell litt om nærmiljøet.
Boligen ligger i Kunstnerdalen. Asker Museum er et nydelig tilholdssted med fin hage, hester, mye historie og kafe. Hvalstad skole er nyrenovert og betydelig bygget ut, åpnet like før påske i år. Barnehage like ved siden av. 8-9 min å gå til Hvalstad og Vakås stasjon. 5 min gangavstand til buss til Fornebu. Nærbutikk ved Vakås stasjon, ellers 8min kjøreavstand til Asker sentrum og gangavstand til Kiwi Hvalstad.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Det er mange turstier i området, som snor seg hyggelig gjennom grøntområder mellom boligområdene, og det er kort vei å gå til blåmerkede stier i Vestmarka. Gjennom Asker Museum, opp stien til Hvalstadåsen og rett inn i skogen som fører til Semsvann og Skaugumsåsen, eller mot Furukollen og tilbake til Hvalstad. En annen fin tursti er Otto-stien fra Vakås stasjon til Jansløkka, med mulighet for videre turer og rundtur. Om sommeren er det fint å gå ned til Holmenskjær eller Hvalstrand.

Standard

Entré
Entréen har gode oppbevaringsløsninger med skap langs veggen, som gir god plass til oppbevaring. Bak en skyvedør finner man et separat garderoberom, som gir ekstra oppbevaringsplass for klær og sko. Denne løsningen gir både orden og enkel tilgang til nødvendigheter, samtidig som det holder inngangspartiet ryddig og oversiktlig.

Stue og spisestue
Stue og spisestue har en åpen løsning mot kjøkkenet, som skaper en romslig og sosial atmosfære. Gulvet er dekket med parkett, og rommet har malte vegger samt mdf-panel i himlingen med innebygde downlights, som gir et lyst og moderne preg. I stuen er det en vedovn som gir både varme og koselig stemning. Fra spisestuen er det utgang til terrassen, som gir et flott uteområde. Store vinduer i stuedelen gir et fantastisk utsyn over nærområdet, og slipper naturlig lys inn i rommet.

Kjøkken
Kjøkkenet har moderne innredning fra Epoq, med glatte hvite fronter som gir et stilrent og tidløst uttrykk. Innredningen består av både over- og underskap, og det er installert lys under overskapene som gir et behagelig arbeidslys. Benkeplaten er i korian/akryl, og den nedfelte oppvaskkummen i kompositt er utstyrt med et ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert induksjonsplatetopp, stekeovn med integrert dampovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er også et frittstående kjøleskap og fryser. Den store vindusflaten gir et godt utsyn til nærområdet og gir rommet et lyst og åpent preg.

Toalettrom i 1. etasje
Toalettrommet i 1. etasje er flislagt på både gulv og vegger, og har panel i himlingen. Rommet er utstyrt med et servantskap med nedsenket servant, og et praktisk speilskap. Toalettet er vegghengt med innebygd sisterne, og gulvvarme sørger for behagelig temperatur. I himlingen er det takluke som gir adkomst til kaldloft.

Kontor
Ved entreen i 1. etasje er det innredet til kontor. Kontoret har parkett på gulvet og malte overflater på veggene, samt tapet med et delikat blomsterdesign. Himlingen er panel.

Soverom
Alle boligens tre soverom ligger samlet i underetasjen. Soverom 3 var opprinnelig to separate soverom, men veggen mellom dem er fjernet for å skape et større rom. Dette kan lett reetableres ved å sette opp en ny vegg og gjenåpne dør fra gangen, dersom det er behov for et fjerde soverom. Alle soverommene er meget romslige, med plass til dobbeltseng. To av soverommene har også skyvedørsgarderobe, som gir ekstra oppbevaringsplass og holder rommene ryddige. Det er gulvvarme i to av rommene.

Kjellerstue
I underetasjen er det innredet et rom som fungerer både som kjellerstue og treningsrom. Rommet har laminat på gulvet og vegger med tapet, som gir en behagelig atmosfære. Et vindu slipper naturlig lys inn i rommet, og det er også installert varmepumpe. Varmepumpen gir godt med varme til hele underetasjen når døren til dette rommet står åpen. Rommet er byggemeldt som hobbyrom og ikke omsøkt/godkjent til varig opphold.

Bad
Badet har flislagte gulv og vegger. Himlingen er panelt og utstyrt med downlights. Det er et praktisk servantskap med en elegant servant og et speil med innebygd lys, som gir godt lys til vask og sminke. Dusjsonen er avgrenset med en fastmontert glassskillevegg. Badet har også varmekabler i gulvet.

Bad/vaskerom
Det andre badet er kombinert med vaskerom. Gulv og vegger er flislagt, og himlingen har panel med downlights for godt lys. Det er varme i gulvet. Her finner du et dusjkabinett, et servantskap med vask, og et veggskap for oppbevaring. Benkeplaten er i limtre, og underskapet har hvite fronter med en nedsenket vaskekum. Det er også opplegg for vaskemaskin, og plass til tørketrommel ved siden av. Rommet er byggemeldt som bod og ikke omsøkt/godkjent til varig opphold.

Toalettrom i underetasje
Det separate toalettrommet i underetasjen har flislagt gulv, brystpanel og malte vegger og himling. Rommet er utstyrt med en vask og et gulvmontert klosett.

Lagringsplass
I underetasjen finner du en romslig bod med adkomst via dør ved trappen, og en bod som er innredet til snekkerbod, samt et garderoberom i 1. etasje. Fra toalettrommet i 1. etasje er det luke med adkomst til kaldtloft. I garasjen er det i tillegg en hems med praktisk lagringsplass.

Parkering
Det medfølger halvpart av dobbeltgarasje, hvor øvrig del disponeres av nabo i nr. 80. Det er montert ladestasjon tilkoblet egen strømmåler, samt fjernstyrt garasjeport.

I tillegg er det parkeringsmuligheter på egen gårdsplass. Naboen skal ha adkomst til sin garasje.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om at følgende arbeid er gjort i deres eiertid:

2006: Montert varmepumpe i stue/spisestue.

2007: Gjort om grovvaskerom til kombinert bad og vaskerom.

2008: Nye vinduer på soverom 3.

2009: Anlagt gårdsplass med belegningsstein, bygget mur. Grunnarbeider Knut A Brevik AS.

2010:

- Isolert gulv for lager/bod under trappen.
- Satt inn dagens dusjkabinett på bad/vaskerom.

2012/2013:

- Renovert hele 1. etasje. Flyttet kjøkken til eksisterende plassering. Innredet med Epoq kjøkkeninnredning.
- Renovert vegger, tak og gulv i stue.
- Entré/gang i 1. etasje er oppgradert med endret planløsning, herunder flytting av vegger og nytt vindu.
- Ombygging av tidligere soverom som ble delt og innredet til kontor, garderobe og gang.
- Montert garderobeløsning med skap og innredning/skyvedører fra Elfa.
- Gulv i gang/entré er lagt med varmefolie og laminat, og himling er etablert med integrerte downlights.
- Byttet kledning på vegg mot gårdsplass.
- Nytt vindu på vegg mot gårdsplass
- Etablert toalettrom i 1. etasje.

2014: Oppført utestue.

2016:
- Pusset opp soverom 3. Gjort om soverom 3 fra to soverom til ett ved å rive lettvegg. Tettet døråpning til det ene soverommet, kan lett bygges slik at det opprinnelig var
- Pusset opp soverom 1 med varmefolie, laminatgulv og ny himling
- Tapetsert og nytt gulv i kjellerstuen

2018:
- Nytt vindu mot hage i 1. etasje
- Montert varmepumpe i kjellerstue

2021:
- Ny kledning mot terrasse.

2022:
- Pusset opp soverom 2. Ny himling, parkett på gulv og spilevegg i eik
- Nytt baderomsinventar med dusj, servant og skap på bad

2023:
- Ny oppvaskmaskin
- Ny dimmer i gangen i 1. etasje

2025:
- Beiset alle vegger bortsett fra mot hage
- Beiset garasje

2026:
- Nye downlights på badet.
- Malt rekkverk og utestue utvendig.
- Malt mur rundt huset.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i desember 2005. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.

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

Ja, både faglært og ufaglært. Bad 1.etg nytt i 2001 (tidligere eiere). Vaskerom/bad 1.etg: 2007 Nybygget (renovert fra grovvaskerom). Rørarbeid Andersen og Aksnes rørleggerbedrift. Elektriker Totaltek. Egeninnsats: Grunnarbeid, smøremembran, flislegging. WC 2.etg: 2012: Nybygget rom med wc og vask. Rørarbeid Asker Rør. Elarbeid av Elektrikerne AS. Egeninnsats: Grunnarbeider inkl tømrerarbeid. Bad 1.etg: 2022: Nytt baderomsinventar (dusjkar, servant, skap) 2026: Nye downlights, installert av Viken elektro.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. 2007: Vaskerom 1. etg: Lektet ned tak. Plast over tak og montert downlightkasser. Gulv og vegger påført smøremembran. Rørmansjetter smørt med membran. Nye avløp og sluk med mansjett og smøremembran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Tømrerarbeid er gjort i samarbeid med bekjent faglært tømrer. Rørarbeid er gjort av rørleggerfirma, har faktura.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. 2005: Totalrenovert terrasse (tidligere eiere). 2010: Drenert og isolert gulv i bod under trappen. 2012: Peisovn fra Henriksen Peisforum, Scan 58-8 brennkammer. 2014: Ført opp utestue på terrassen. Godkjenning fra kommunen. 2016: Bygget om kjølerom til snekkerbod i 1.etg. Yttervegger: 2012: Ny kledning mot gårdsplass+isolasjon og vindpapp. 2021: Ny kledning mot terrasse+isolasjon og vindpapp.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. 2009: Anlagt gårdsplass med belegningssten. Grunnarbeider Knut A Brevik AS. Gravd ut ca 50cm masse, lagt dreneringsduk, fylt opp med maskinkult og topplag med pukk. Nedløpsrør fra garasjetak ført til skråning i hage.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. 2007: Vaskerom/bad 1.etg: Varmekabler, stikkontakter, lys. Elektriker Totaltek. 2012: Renovert hele 2.etg: Elektrikerarbeid gjort av Eleketrikerne AS. Downlights, varmekabler i wc og gang. Stikkontakter. El til kjøkken. 2016: Slått sammen to soverom i 1.etg, pusset opp soverom under terrasse og laget snekkerbod. Elektrikerarbeid gjort av Elektrikerne AS. 2026: Byttet transformatorerer i stue og gang i 2.etg. Ny bryter og nye downlights bad i 1.etg. Byttet bryter mm i snekkerbod 1.etg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja, 8.11.2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. 2019: Elbillader i garasje. Elarbeid av Ask Elektro. Jordkabel fra kjellerstue til garasje.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. 2015: Automatis vannmåler installert av Asker Rør. 2021: Ringerike Sepik, Rørfornying av avløpsrør etter pålegg fra Asker kommune. 2022: Installert ekspansjonstank til varmtvannstank.

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. Ca 1981-88 påbygg terrasse med rom i 1.etg og påbygg ved inngangsparti. Vi har kopi av Byggemelding, ellers ingen dokumentasjon.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Vinduer byttet i vår eietid (kjøkken, stue, ett soverom, gang). 2012: Totalrenovert 1. etg inkl flyttet vegger/endret romløsning med nytt sted for kjøkken, ny takhimling, parkett/laminat/flis. Elarbeid og rørarbeid beskrevet over. Arbeid gjort som egeninnsats med råd fra bekjent faglært tømrer.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2014, ja.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Vaskerom i 1 etg: Opprinnelig laget dusjhjørne med mosaikkfliser. Enkelte av flisene løsnet og vi valgte istedet å sette inn dusjkabinett med direkte avløp til sluk.

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. Gulv i bod under trappen var tregulv som lå rett på grunnen da vi kjøpte i 2005. Medio 2008-9 oppdaget vi at gulvet var fuktig. Gulvet ble fjernet, det ble lagt på pukk , isolasjon (isopor) og plast. 2018: Vannlekkasje fra terrasse i tak i soverom. Taket i soverommet under terrassen ble åpnet og det ble funnet lekkasje i et avgrenset område. Årsak sannsynlig store snømengder. Lagt inn ny isolasjon og ny plast i et fak. Ingen tegn til vanninnsig siden. Laget drenering slik at man vil oppdage vannlekkasje i samme område.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Liten setningsskade i grunnmur i garasje, uendret fra 2005.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Vi har hatt spylebil to ganger pga tregt avløp. Utekran på gårdsplassen: Når man skrur mellom åpen og stengt så spruter det vann ut der man setter i krannøkkel. Kranen er tett og uten vannsprut når den er i stengt og åpen posisjon, så det skjer kun når man skrur på kranen. Funksjonalitet med åpen/stengt og at den er frostsikker fungerer som det skal.

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. Verdi og lånetakst av Thorbjørn Mykre 4.10.2005.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to plan, herav en underetasje. Byggeår er 1962. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og baderom. Vannledninger i rør i rør system og kobber. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2006 er plassert i bod.

Det er installert en varmepumpe i stue/spisestue fra ca. 2006 og en i kjellerstue montert i 2018. Årstallene er angitt av eier. Det er ikke foretatt service, men varmepumpene blir renset med jevne mellomrom.

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i underetasje. Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det ikke foreligger konkrete mangler rundt det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring. Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn Elvia 08.11.2024, saken ble avsluttet 24.11.2024.

Garasje i felles bygg med naboen. Motorisert garasjeport. Grunnmuren er med leca, gulvet er dekket med singel. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metalplater.

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.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 10
TG-2: 17
TG-3: 1
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-3:
- Bad/vaskerom: Det er målt fukt i flisene til yttervegg. Årsaken til dette kan være manglende drenering på utsiden, men uansett må dette utbedres. Årsaken til fukt må undersøkes og tiltak bør iverksettes for å utbedre dette forholdet. Inntil rommet renoveres anbefales det å montere et tett dusjkabinett for å ikke belaste vegger med direkte bruksvann. Kostnadsestimatet er kun en estimering og er beregnet utfra at det er kun yttervegg som må åpnes opp og isoleres/dreneres og med ny tettesjikt, og ikke totalrenovering av rommet. Kostnadsestimat fukt kr 100.000-200.000,-.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Drenering: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
- Krypkjeller: Ingen tilgang til krypkjeller.
- Rom under terreng: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater i bod indikeres fukt.
- Terrasse: Hullyd under enkelte gulvfliser.
- Vinduer: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass i enkelte vinduer.
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning.
- Takkonstruksjon og loft: Tilgang til kaldloft bør utbedres.
- Taktekking: Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år.
- Kjøkken: Det er ikke montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).
- Toalettrom i underetasje: Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Vannledninger: Deler av vannrør er i kobber fra byggeår.
- Varmesentral: Varmepumpe i spisestue er fra 2006.
- Varmtvannsbereder: Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.
- Bad/vaskerom: Det registreres misfarging i fuger i overflater mot yttervegg. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet

usikker.
- Baderom: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Kjøleskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og stekeovn på kjøkkenet

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Vaskemaskin

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen. Ved utleie er det krav om forsvarlig radonnivå.

Energi og oppvarming

Energimerking
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.

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

Oppvarming

Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Det er gulvvarme i gang/entré i 1.etasje, gang i underetasje, bad/vaskerom, bad, soverom 1 og soverom 3. Det er installert en varmepumpe i stue/spisestue fra ca. 2006 og en i kjellerstue montert i 2018. I gangen i underetasjen og i stuen i 1. etasje er det montert vedovner

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. 21 070 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 139,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 8 500,- pr år.
- Alarm fra Homely kr 249,- pr mnd.
- Internett fra Telenor hastighet 500 kr 750,- pr mnd, ordinærpris kr 1 148,- pr mnd.
- Snøbrøyting/strøing rundt kr 1 750,- pr sesong. Fire husstander har felles avtale (nr. 78, 80, 90 og 92).

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 957 610
Som sekundærbolig: kr 7 830 441

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

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

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

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

Forsikring
Landkreditt
Polisenr: 37945358

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 926 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en fin og rolig beliggenhet innerst i blindvei. Tomten strekker seg over tre nivåer, noe som bidrar til å skape ulike soner med varierte bruksområder. Det er gårdsplass med belegningsstein, og fra denne delen er det en trapp som leder ned til en uteplass i underetasjen. Videre kommer man til et romslig plenareal, som er omkranset av busker og trær. I hagen finner man også en sjarmerende dukkestue. Det er en fin kombinasjon av uteområder som gir både privatliv og plass til lek.

Terrassen er syd-vestvendt og har utgang fra stue/spisestue i 1. etasje, med et totalareal på ca. 54 kvm. En del av terrassen er overbygget med pergola som bidrar til en privat og lun stemning på terrassen, med mulighet for ly og skygge. Dette området er på ca. 21 kvm. Gulvet er dekket med fliser, som gir et stilfullt og lettstelt uttrykk. På terrassen er det god plass til både spisebord, loungegruppe og solseng.

Selger beskriver solforholdene som gode i sommerhalvåret, med sol på terrassen fra tidlig morgen til ca. kl. 21 midtsommers.

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

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

Radonmåling
Selger opplyser at det ble gjennomført radonmåling i 2014, og at dokumentasjon foreligger. Målingene viste nivåer på 70, 100 og 110 Bq/m^3, og tilsa ikke behov for omfattende tiltak. I etterkant er det likevel gjort forebyggende tiltak, herunder nytt gulv med plast som fuktsperre, samt tetting rundt rørgjennomføringer fra krypkjeller.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger fredelig til i en rolig og hyggelig blindgate i et etablert og barnevennlig område på Hvalstad i Asker. Dagliglivet her er både praktisk og behagelig. Det er kort vei til barnehager og skoler, med Hvalstad barneskole og Torstad ungdomsskole i nærområdet. Barnehager finnes både på Hvalstad og ved Solgården ved Skaugum. Jokerbutikken ved Vakås stasjon (ca. 12 minutters gange) er åpen alle dager i uken – også søndager. I tillegg er det kort vei til Kiwi Hvalstad og flere større butikker og servicetilbud i både Asker sentrum, Holmen og Slependen.

Kollektivtilbudet er godt, med kun ca. 12 minutters gange til togstasjonen på Vakås og Hvalstad. Toget tar deg til Asker sentrum på få minutter og til Oslo S på ca. 25 minutter. Det er også ekspressbuss til Oslo langs Slemmestadveien og nærmeste busstopp ligger kun 8 minutters gange unna, ved Kirkeveien.

Rekreasjonsmulighetene er mange og lett tilgjengelige. Skogen, fjorden og nærturområdene ligger rett utenfor døren. Det er bare en kort spasertur (5 min) til idylliske Asker museum og den vakre hagen der. Skaugumsåsen er en favoritt for mange – og et «must» for den som liker utsikt. Her kan man gå en kveldstur direkte fra boligen. Turområdene rundt Semsvannet er flotte både sommer og vinter, og det kjøres opp skiløyper bare et steinkast fra huset. På Hvalstad finnes det også skøytebane om vinteren.

Det er også kort vei til populære bade- og kystområder som Hvalstrand Bad og Holmenskjæret. Holmen Fjordhotell og nærliggende båthavner gir mulighet for sjøliv, og med nærhet til både skog og sjø kan man nyte varierte aktiviteter året rundt. I tillegg ligger idrettsanlegg og moderne svømmehall lett tilgjengelig ved Holmen.

Asker sentrum byr på et bredt tilbud av butikker, restauranter og kulturarrangementer. På Trekanten kjøpesenter finner du alt fra kjedebutikker til nisjebutikker. I høst åpnet det en mathall på Trekanten med mange spennende spisesteder.

Bebyggelse
Nabolaget består av frittliggende småhusbebyggelse med eneboliger og tomannsboliger.

Skoler og barnehager
Hvalstad barnehage
Stiftelsen Rudolf Steinerbarnehagen i Asker
Stiftelsen Tertitten barnehage
Solstad barnehage

Hvalstad barneskole
Torstad ungdomsskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart, 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
Kommunen opplyser i skriv datert 24.03.2026 at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver. Dette gjelder for oppføringen av nybygget på 60-tallet. Det foreligger tegninger som er stemplet av kommunen 19.12.1961.

Huset er senere tilbygget på 80-tallet. Det foreligger byggetegninger som er stemplet av kommunen 08.04.1981, samt byggetillatelse til tilbygg bolighus gitt 05.06.1981. Tilbygget omfatter utvidelse av underetasje med bod, hobbyrom (dagens kjellerstue) og kjellerstue (dagens soverom 1). I tillegg ble vindfang og tidligere utebod bygget inn, samt at det ble påbygget der det i dag er kontor i 1. etasje. Dagens kontor, garderobe og deler av entréen ble byggemeldt som et soverom på tegningene. Megler har ikke lyktes med å finne ferdigattest for tiltaket i kommunens arkiver.

Det er oppført en dobbelgarasje med to separate porter nummer 80 og 90 har en halvpart hver. Det foreligger ingen dokumentasjon på garasjen i kommunens arkiver, ut over et kart som viser garasjens plassering fra 1976.

Dette betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen og garasjen lovlig kan tas i bruk. Boligen, tilbygget og garasjen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er følgende avvik fra byggetegningene som ikke er bruksendret:
- Kjellerstue i underetasjen er byggemeldt som hobbyrom.
- Bad/vaskerom i underetasjen er byggemeldt som bod.
For at rommene lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Soverom 3 var opprinnelig to soverom, og dette kan reverseres ved å sette opp en vegg og flytte døren ved behov for et fjerde soverom.

Det ble 02.05.2014 gitt tillatelse til påbygg med tak og levegger over deler av terrasse. Tillatelsen var gyldig i 3 år. Det fremkommer av tillatelsen at tiltaket skulle vært avsluttet med midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Dette foreligger ikke. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, eventuelle pålegg fra det offentlige og kostnader i den forbindelse.

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

Adkomst via offentlig vei. Innkjørselen frem til garasjen deles av flere naboer og for sesongen 2025/2026 betalte selger kr 1 750,- for snøbrøyting og strøing. Det er naboene i 78, 80, 90 og 92 som har felles brøyteavtale.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (926 kvm), bevaring av landskap og vegetasjon (192 kvm) og bevaringsområde (926 kvm).

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035.

926 kvm av eiendommen ligger i hensynssone H570_1 bevaring kulturmiljø. Dette innebærer at nye tiltak skal tilpasses områdets eksisterende bebyggelse og landskap. Verneverdige bygninger, kulturminner og spor etter tradisjonell landbruksdrift søkes bevart, og det samme gjelder trerekker og verdifulle trær. Tiltak som kan påvirke terreng eller landskap, som nydyrking eller massefylling, vurderes med hensyn til områdets landskapskvaliteter. Ferdsel eller inngrep som kan skade kulturmiljøet er ikke tillatt.

425 kvm av eiendommen ligger i hensynssone H560_1 bevaring naturmiljø. Det fremkommer av kommuneplankartet at det går en bekk fra en dam ved Skaugum, med utløp ved Holmen. Vegetasjonsbelte skal bevares (10–20 meter avhengig av arealformål). Skånsom vedlikehold er tillatt, men inngrep og snølagring innenfor beltet er ikke tillatt.

Gbnr. 28/198 som ligger øst for eiendommen er regulert til felles lek, men er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse. Det vil kunne skje noe her i fremtiden.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutt på eiendommen.

Dagboknr 179, tinglyst 13.01.1964, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn. Avtalen gir Asker kommune en varig og vederlagsfri rett til å anlegge, drifte og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over eiendommen. Kommunen har fri adkomst til anlegget, og grunneier kan ikke bygge eller gjøre tiltak som kan skade ledningene. Eventuelle skader

på eiendommen i forbindelse med arbeid kan erstattes etter nærmere vurdering.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke uten veiledning kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-
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 1. mai 2026

Megler
Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

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





Brusetveien 90

Nabolaget Hvalstadåsen/Brusetkollen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 351 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	19 min 1.7 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 338 elever, 20 klasser	7 min 3.1 km
Asker videregående skole 486 elever	8 min 4.1 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	9 min 4.1 km

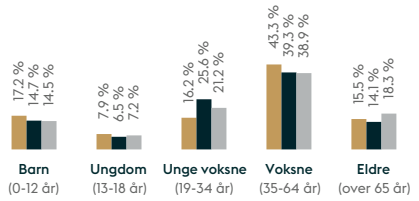
Offentlig transport

Hvalstad Linje 270	7 min 0.6 km
Hvalstad stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.1 km
Oslo Gardermoen	53 min

Barnehager

Haugtussa barnehage (1-2 år) 14 barn	6 min 0.5 km
Rudolf Steinerbarnehagen i Ask... 47 barn	11 min 1 km
Solstad barnehage (1-5 år) 51 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hvalstadåsen/Brusetkollen	1 073	451
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Hvalstad	11 min
Brusetkollen skole balløkke	12 min
Asker Squash og Fitness	16 min
MOVA Nesbru	7 min

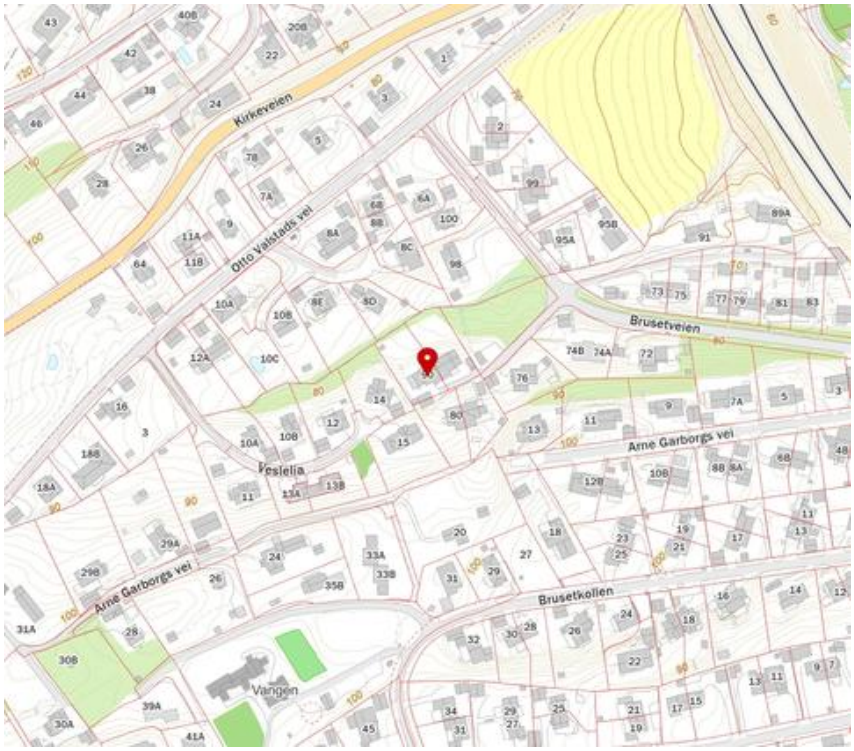
«Et godt sted å vokse opp med trygge gater og naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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

En liten sykkeltur unna boligen ligger populære Hvalstrand Bad.





Ved Holmenskjæret er det badestrand, volleyballbane, ballbinge og båthavn.

På Holmen senter finner du to matbutikker, fine klesbutikker, apotek og vinmonopol.



Hvalstad barneskole er utvidet og oppgradert nylig, og hadde gjenåpning våren 2026.





Asker sentrum byr på et bredt tilbud av butikker, restauranter og kulturarrangementer.

Vestmarka har mange fine turstier både sommer og vinter.





Brusetveien 90
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1962
Vertikaldelt tomannsbolig BRA:	185 m^2
Vertikaldelt tomannsbolig BRA-i:	185 m^2
Sum alle bygg BRA:	206 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	185 m^2
Rapportdato:	17.4.2026 (Gyldig til 17.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	17	1	0

Supertakst

GNR: 29 BNR: 68

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Brusetveien 90
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/41636

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 TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vaskerom. - Fukt	Fuktmålinger i rommets overflater viser tegn på fukt.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Krypkjeller	Ingen tilgang til krypkjeller.
Rom under terreng	Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater i bod indikeres fukt.
Balkong, terrasse, platting	Hullyd under enkelte gulvfliser.
Vinduer og dører	Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass i enkelte vinduer.
Yttervegger	Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning.
Takkonstruksjon og loft	Tilgang til kaldloft bør utbedres.
Taktekking	Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år.
Kjøkken - Overflater og innredning	Det er ikke montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).
Toalettrom: U-etg.	Rommet har kun naturlig avtrekk.
Vannledninger	Deler av vannrør er i kobber fra byggeår.
Varmesentral	Varmepumpe i spisestue er fra 2006.
Varmtvannsbereder	Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflater	Det registreres misfarging i fuger i overflater mot yttervegg.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Baderom. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Baderom. - Membran, tettesjikt og sluk	Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

En vegg i entre ble fjernet og det ble bygd en walkincloset og et kontor. Vegg mellom tidligere kjøkken og stue ble fjernet og kjøkkenet ble flyttet mot sydvest. Vegg mellom to soverom i u-etasje ble fjernet og de to rommene ble slått til et soverom. Tidligere vaskerom ble gjort om til bad/vaskerom. Tiltakene er ikke søknadspliktige tiltak.
Boligens underetasje ble utvidet mot vest tidlig på 80 tallet, taket ble benyttet til utvidelse av terrassen. Det foreligger søknad til kommune datert 7/4/1981, men ingen ferdigattest. Flere rom i underetasjen er byggemeldt som boder og hobbyrom, men er tatt i bruk som våtrom og kjellerstue. Disse er søknadspliktige endringer som det ikke er søkt om til kommunen.

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

Rekkverk på balkong ble målt til ca. 96 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdig gulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.4.2026

Rapportdato
17.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Eigil Haugen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Inger Breistein Haugen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Tittel: **Takstingeniør.**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

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. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." 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: **Brusetveien 90, 1395 Hvalstad**

Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**29**	Bruksnr:	**68**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		

Byggeår: **1962**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

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 metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1981	Underetasjen til boligen ble utvidet mot sydvest, terrasse over tak til den utvidende delen.	Nei

2007	Tidligere vaskerom ble gjort om til bad/vaskerom. Egeninnsats utenom elektro og rør.	Ja
2009	Ny gårdsplass med belegningsstein.	Nei
2012-2013	Hele 1. etg ble renovert. Ny kledning og nye vinduer mot gårdsplassen.	Ja
2016	En lettvegg ble fjernet og hovedsoverom ble større. Nye vinduer og nytt gulv med varmefolje på 2 soverom (det er ikke gulvvarme på soverom2).	Nei
2021	Ny kledning mot terrassen. Det ble lagt strømpe i utvendige avløpsrør etter pålegg fra kommunen.	Ja
2022	Det ble skiftet inventar i baderom.	Nei
2025	Beiset boligen utvendig (ikke mot hagesiden).	Nei

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Vertikaldelt tomannsbolig	185	185	0	0	54
Garasje.	21	0	21	0	0
Totalt m²	**206**	**185**	**21**	**0**	**54**

Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**108**	**108** Romfordeling: Gang, 2 boder, WC-rom, bad/vaskerom, baderom, kjellerstue og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**77**	**77** Romfordeling: Entre/gang, garderobe, kontor, WC-rom, stue, spisestue og kjøkken.	**0**	**0**	**54**
Totalt m²	**185**	**185**	**0**	**0**	**54**

Bygning: Garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**21**	**0**	**21** Romfordeling: Garasje i felles bygg med naboen. Motorisert garasjeport. Grunnmuren er med leca, gulvet er dekket med singel. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metalplater.	**0**	**0**
Totalt m²	**21**	**0**	**21**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en syd-vestvendt terrasse på totalt ca. 54 m 2, med tilgang fra terreng og fra stue/spisestue. Garasje på ca. 21 m 2, i felles garasjebygg med naboen. Dukkestue i hagen. Tomteareal på ca. 926 m 2.
Kontoret har noe skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Nåværende eier, som har bodd i boligen siden 2005, opplyser at det ikke har vært gjennomført noe arbeid med drenering i boligen i deres eiertid.

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast i den opprinnelige bygd delen av boligen. I den utvidende delen av boligen er det registrert grunnmursplast. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur, noe som kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen og/eller inntrengning fra utsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En god måte å ivareta en tørt kjeller er det å drenere rundt hele boligen, noe som anbefales. For videre omtale se "rom under terreng".

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av pukk/stein
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)

Betong i den opprinnelige delen av bygget, lecastein i den utvidende delen fra 80 tallet.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Eieren informerer om at det er en krypkjeller mot nordvest under deler av boligen. Det er ikke tilgang til denne iom gulvluke som er plassert i soverom 3 ble tettet igjen med gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til krypkjeller bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.4 Rom under terreng



Fuktmåling i overflater til betong yttervegg under terreng (bod) viser fukt.



Type rom under terreng	Innredet

De fleste av rommene under terreng er innredet, eneste unntak bod som grenser mot naboen med tilgang via åpning i vegg under trapp.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Underetasjen til boligen ble utvidet mot sydvest, terrasse over tak til den utvidende delen.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et noe forhøyd fuktinnhold. Utforende vegger under terreng er en skadeutsatt konstruksjon og at målinger kun gjelder for der hullet er tatt. Det ble også målt etter fukt på betongoverflater i bod, hvor det registreres forhøyde fuktverdier og synlig mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater i den opprinnelig delen av boligen, noe som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Kapillært fukt er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Løsninger kan være å forbedre dreneringen, installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen.

Hulltaking med fuktmåling i utforende yttervegg under terreng (kjellerstue) viser fuktverdier noe over grenseverdier på fukt på 20%.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Det er etablert en syd-vestvendt terrasse med utgang fra stue/spisestue i 1. etg. En del av terrassen er overbygget med pergola (på. ca. 21 m2). Terrassen er på totalt ca. 54 m2. Gulvet er dekket med fliser. Rekkverk i malt treverk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassen ble bygd/utvidet mot slutten på 80 tallet. Det foreligger søknad tilkommende datert 7/4/1981, men ingen ferdigattest. I tidligere salgsrapport opplyser tidligere eier at pga av vannlekkasje ble terrassen tekket og med nytt gulv på nytt i perioden 2004/2005.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Boligen ble utvidet i U-etasje med rom under terrassen. Fugen mellom fliser har løsnet enkelte steder, og det er hullyd under enkelte gulv fliser. Terrasse over innredende rom er en risikokonstruksjon, tilstanden må derfor overvåkes ofte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å ta opp flisene med hullyd og lime disse igjen. Videre må årsaken til at fugen er løst/mangler og hullyd under enkelte fliser, anbefales undersøkt før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Terrassedøren i 1. etg er med 3-lags isolerglass. Malt inngangsdør med kodelås. Innvendige dører med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassedøren i 1. etg er med glass fra 1984, fastkarmsvindu på kjøkkenet er fra 2012, fastkarmsvindu i stue er fra 2018, vinduene i stue er fra 2008 og på kontoret er det vinduer med glass fra 1980. I u-etg er balkongdør og vinduene på soverom 1 fra 1989, på soverom 2 fra 1988 og på soverom 3 fra 2006. Vindu i kjellerstue er ikke stemplet, men er trolig fra samme periode dvs ca. 1988/89.

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-2**

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene, gjelder kun vinduer med glassene som er eldre enn 30 år. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass.

6.7 Yttervegger

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

Kledningen mot gårdsplassen og terrassen er blitt skiftet, ny overflatebehandling i 2025.

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

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Via stige

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige eller utvendige overflater på pipa. Ildstedene ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen. Det gjøres likevel oppmerksomt på at pipa er en eldre teglsteinspipe og erfaringsmessig vet vi at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Via stige
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?	Ja
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-2
Loft med adkomst via takluke på WC-rom. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade i området rundt pipe. Det var ikke mulig å fuktmåle i området rundt fuktmerkene og forholdene er dermed ikke vurdert om det nye eller gamle forhold. Det anbefales å sørge for full tilgang på kaldloftet slik at man kan måle fukt i nevnte områder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilgang til kaldloft bør utbedres, slik at rommet kan brukes til bl.a. bedre kontroll av forhold rundt undertak.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Lakkerte stålplater
Tekket med taksteins emitterte stålplater (Decra takpanner eller tilsvarende).	
Inspisert fra	Via stige

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble lagt Decra taktekking etter byggeår, men ukjent når dette ble gjennomført.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Man bør undersøke undertak via kaldloft og med stige eller på taket på utsiden med jevne mellomrom for å sjekke eventuelle lekkasjer fra tak. En slik kontroll med avvik, kan resultere til at f. eks. enkelte takplater må byttes ut eller at taktekking skal vurderes i sin helhet.

6.11 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-2**

Kjøkkeninnredning fra Epoq med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Benkeplaten er i akryl, nedfelt oppvaskkum i kompositttmateriale med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha komfyrvakt over stekesonen og lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder, samt komfyrvakt ved kokesonen. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.12 Lovlighet / HMS

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

En vegg i entre ble fjernet og det ble bygd en walkincloset og et kontor. Vegg mellom tidligere kjøkken og stue ble fjernet og kjøkkenet ble flyttet mot sydvest. Vegg mellom to soverom i u-etasje ble fjernet og de to rommene ble slått til et soverom. Tidligere vaskerom ble gjort om til bad/vaskerom. Tiltakene er ikke søknadspliktige tiltak.
Boligens underetasje ble utvidet mot vest tidlig på 80 tallet, taket ble benyttet til utvidelse av terrassen. Det foreligger søknad til kommune datert 7/4/1981, men ingen ferdigattest. Flere rom i underetasjen er byggemeldt som boder og hobbyrom, men er tatt i bruk som våtrom og kjellerstue. Disse er søknadspliktige endringer som det ikke er søkt om til kommunen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong ble målt til ca. 96 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdig gulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

16 graders tak med ru overflate.

6.13 Toalettrom: 1 etg.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk men mangler tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.14 Toalettrom: U-etg.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

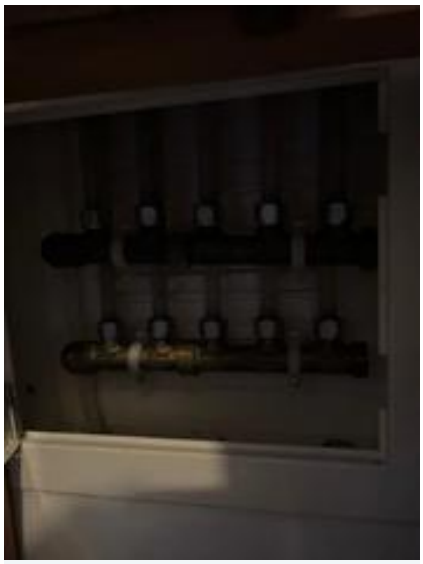
6.15 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

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

6.16 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i bod i u-etg.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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?	Ja
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-2**

Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak men det anbefales å skifte ut kobber vannledninger i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.17 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i u-etg.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn Elvia 08.11.2024, saken ble avsluttet 24.11.2024.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales og fast tilkoble varmtvannsbereder (er koblet til vanlig stikkontakt pr idag).

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er installert en varmepumpe i stue/spisestue fra ca. 2006 og en i kjellerstue montert i 2018. Årstallene er angitt av eier.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke foretatt service, men varmepumpene blir renset med jevne mellomrom.

Totalvurdering av varmesentral	TG-2

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i bod.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

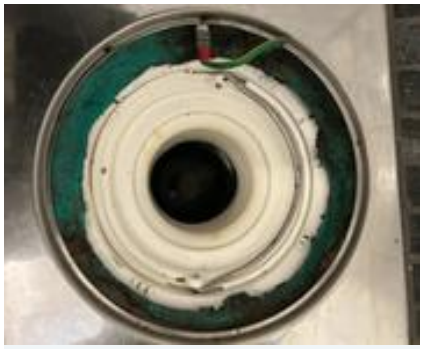
Det bør monteres vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra bereder.

6.20 Ventilasjon

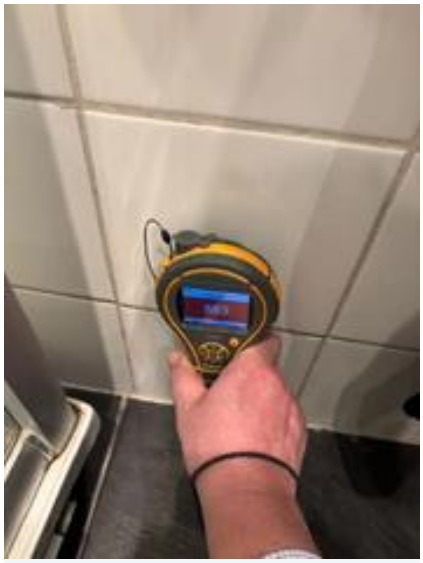
Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.	

6.21 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert under dusjkabinett.



Fuktmålinger på våtroms overflater mot yttervegg viser forhøyde fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eieren informerer om at rommet ble bygget i 2007.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel. Det registreres misfarging i fuger i overflater mot yttervegg.	

Anbefalte tiltak overflater
Pga av forhøyde fuktverdier i yttervegg anbefales det å utbedre disse. I mellomtiden anbefales det bruk av tett dusjkabinett slik at baderoms overflater ikke blir belastet direkte med bruksvann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Sluket er plassert under et dusjkabinett som må flyttes for å få tilgang til sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Sluket er plassert under dusjkabinett, og det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert dusjkabinett, servantskap med vask, og veggskap. Benkeplate i limtre, underskap med hvite glatte fronter med nedsenket vaskekum, med ett grepps blandingsbatteri. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-3**

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med tettesjikt, i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser tegn på fukt i flis mot yttervegg.

Anbefalte tiltak fukt
Det er målt fukt i flisene til yttervegg. Årsaken til dette kan være manglende drenering på utsiden, men uansett må dette utbedres. Årsaken til fukt må undersøkes og tiltak bør iverksettes for å utbedre dette forholdet. Inntil rommet renoveres anbefales det å montere et tett dusjkabinett for å ikke belaste vegger med direkte bruksvann. Kostnadsestimatet er kun en estimering og er beregnet utfra at det er kun yttervegg som må åpnes opp og isoleres/dreneres og med ny tettesjikt, og ikke totalrenovering av rommet.

Kostnadsestimat fukt	100 000 - 200 000

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Våtrom: Baderom.



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (gang) viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere salgsoppgave at rommet ble totalrenovert i 2001. Nåværende eier skiftet innredning i 2022.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast

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

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

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med servant, speil med innebygd lys og dusjsone med fast montert glass skillevegg og dusjbrett. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom (gang) mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke forhøyde fuktverdier.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Vertikaldelt tomannsbolig

U. etasje



1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Inger Breistein Haugen	9578-5990-4-2417983	2026-04-29 21:05:42
Eigil Haugen	9578-5990-4-2990668	2026-04-29 21:14:10

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
33-0053/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brusetveien 90, 1395 HVALSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Inger Breistein Haugen, Eigil Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. desember 2005

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: 37945358
Forsikret i: Landkreditt

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etg nytt i 2001 (tidligere eiere). Vaskerom/bad 1.etg: 2007 Nybygget (renovert fra grovvaskerom). Rørarbeid Andersen og Aksnes rørleggerbedrift. Elektriker Totaltek. Egeninnsats: Grunnarbeid, smøremembran, flislegging. WC 2.etg: 2012: Nybygget rom med wc og vask. Rørarbeid Asker Rør. Elarbeid av Elektrikerne AS. Egeninnsats: Grunnarbeider inkl tømrerarbeid. Bad 1.etg: 2022: Nytt baderomsinventar (dusjkar, servant, skap) 2026: Nye downlights, installert av Viken elektro.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2007: Vaskerom 1. etg: Lektet ned tak. Plast over tak og montert downlightkasser. Gulv og vegger påført smøremembran. Rørmansjetter smørt med membran. Nye avløp og sluk med mansjett og smøremembran.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tømrerarbeid er gjort i samarbeid med bekjent faglært tømrer. Rørarbeid er gjort av rørleggerfirma, har faktura.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2005: Totalrenovert terrasse (tidligere eiere). 2010: Drenert og isolert gulv i bod under trappen. 2012: Peisovn fra Henriksen Peisforum, Scan 58-8 brennkammer. 2014: Ført opp utestue på terrassen. Godkjenning fra kommunen. 2016: Bygget om kjølerom til snekkerbod i 1.etg. Yttervegger: 2012: Ny kledning mot gårdsplass+isolasjon og vindpapp. 2021: Ny kledning mot terrasse+isolasjon og vindpapp.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2009: Anlagt gårdsplass med belegningssten. Grunnarbeider Knut A Brevik AS. Gravd ut ca 50cm masse, lagt dreneringsduk, fylt opp med maskinkult og topplag med pukk. Nedløpsrør fra garasjetak ført til skråning i hage.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007: Vaskerom/bad 1.etg: Varmekabler, stikkontakter, lys. Elektriker Totaltek. 2012: Renovert hele 2.etg: Elektrikerarbeid gjort av Eleketrikerne AS. Downlights, varmekabler i wc og gang. Stikkontakter. El til kjøkken. 2016: Slått sammen to soverom i 1.etg, pusset opp soverom under terrasse og laget snekkerbod. Elektrikerarbeid gjort av Elektrikerne AS. 2026: Byttet transformatorerer i stue og gang i 2.etg. Ny bryter og nye downlights bad i 1.etg. Byttet bryter mm i snekkerbod 1.etg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 8.11.2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Elbillader i garasje. Elarbeid av Ask Elektro. Jordkabel fra kjellerstue til garasje.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015: Automatis vannmåler installert av Asker Rør. 2021:Ringerike Sepik, Rørfornying av avløpsrør etter pålegg fra Asker kommune. 2022: Installert ekspansjonstank til varmtvannstank.

---

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: Ca 1981-88 påbygg terrasse med rom i 1.etg og påbygg ved inngangsparti. Vi har kopi av Byggemelding, ellers ingen dokumentasjon.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer byttet i vår eietid (kjøkken, stue, ett soverom, gang). 2012: Totalrenovert 1. etg inkl flyttet vegger/endret romløsning med nytt sted for kjøkken, ny takhimling, parkett/laminat/flis. Elarbeid og rørarbeid beskrevet over. Arbeid gjort som egeninnsats med råd fra bekjent faglært tømrer.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2014 ja

---

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

Eventuell kommentar: Vaskerom i 1 etg: Opprinnelig laget dusjhjørne med mosaikkfliser. Enkelte av flisene løsnet og vi valgte istedet å sette inn dusjkabinett med direkte avløp til sluk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: God trekk i begge peisovner, vært i bruk hver vinter.

---

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: Gulv i bod under trappen var tregulv som lå rett på grunnen da vi kjøpte i 2005. Medio 2008-9 oppdaget vi at gulvet var fuktig. Gulvet ble fjernet, det ble lagt på pukk , isolasjon (isopor) og plast. 2018: Vannlekkasje fra terrasse i tak i soverom. Taket i soverommet under terrassen ble åpnet og det ble funnet lekkasje i et avgrenset område. Årsak sannsynlig store snømengder. Lagt inn ny isolasjon og ny plast i et fak. Ingen tegn til vanninnsig siden. Laget drenering slik at man vil oppdage vannlekkasje i samme område.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se punkt 13.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Liten setningsskade i grunnmur i garasje, uendret fra 2005

---

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

Ja

Beskriv: Vi har hatt spylebil to ganger pga tregt avløp. Utekran på gårdsplassen: Når man skrur mellom åpen og stengt så spruter det vann ut der man setter i krannøkkel. Kranen er tett og uten vannsprut når den er i stengt og åpen posisjon, så det skjer kun når man skrur på kranen. Funksjonalitet med åpen/stengt og at den er frostsikker fungerer som det skal.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Avtalt tilstandsrapport 7.4.26

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? Verdi og lånetakst av Thorbjørn Mykre 4.10.2005

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Liten tilleggsmerknad: Det er rift i tapet på kontoret på to steder.

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: 33-0053/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eigil Haugen	**2026-04-29**	**Inger Breistein Haugen**	**2026-04-29**

Identifikasjon

Eigil Haugen

Identifikasjon

Inger Breistein Haugen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Brusetveien 90, 1395 HVALSTAD**	
Dato for energimerking **15.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270717**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149943137**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **68**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **189,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **207,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 918 kWh**

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 29	**Bnr.:** 68	**Fnr.:**	**Snr.:**

Merknad:	**Saksbehandler - dato**
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Julie Oldeide, 24.03.26

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

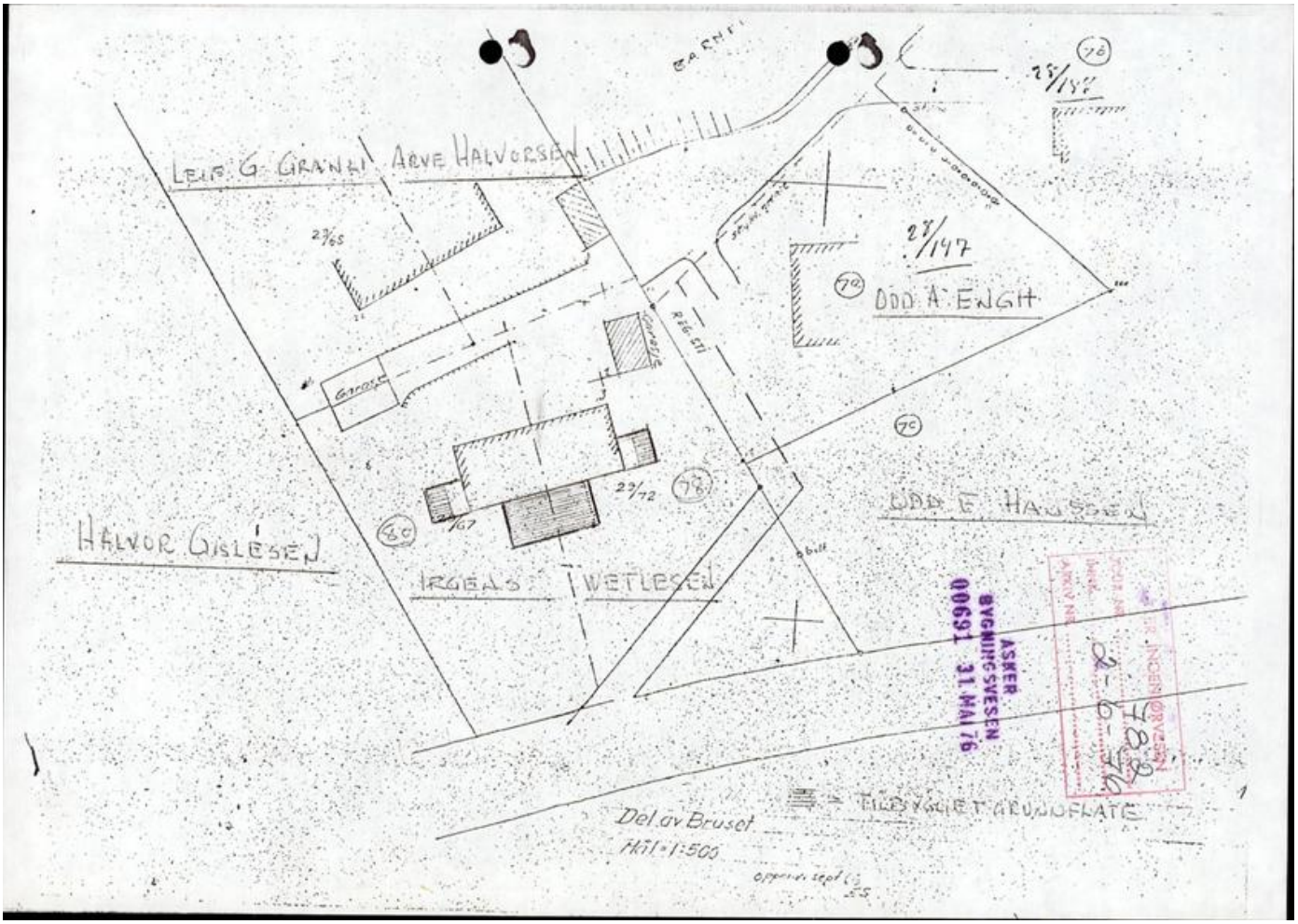
Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.


LEIF G. GRANLI
ARVE HALVORSEN
27/65
27/147
ODD A. ENGH
HALVOR GISLESEN
IRGEAS WETLESEN
ODD E. HAUGSEN
Del av Bruset
M11 1:500
ASKER BYGNINGSVESEN
31 MAI 76
16991

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Bruvetsvingen 90-92, Asker			29/68-69	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Bolighus	9/4-81	7/5-81	805/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Halvorsen/Gvanli		Bruvetsvingen 90-92, Asker		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Magda Kierulf		Staverhagen 18, Sandvika		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Erik Hovind		Ringstabekkvn. 62, 1342 Jar		

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato		Stempel
Asker Byggingsvesen	5/6-81	Underskrift

J. fjerdrang

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Asker kommune

Inger og Eigil Haugen
Brusetveien 90

1395 HVALSTAD

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S14/1303	GBNR 29/68 L27370/14	02.05.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S14/1303.

Delegasjonssak: 14/425

29/68 Tillatelse til påbygg - tak og levegger over deler av terrasse.
Brusetveien 90 Tiltakshaver: Inger og Eigil Haugen

Vi viser til søknad om tillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 13.04.14.

Søknaden godkjennes, jfr plan- og bygningsloven § 20-1.

Tiltaket godkjennes oppført med personlig ansvarsrett for hjemmelshavere, jfr plan- og bygningsloven § 23-1.

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om påbygg med faste levegger og tak over eksist. terrasse.
I utgangspunktet vil gavlside mot sydøst være uten vegg, evt i gjennomsiktig materiale. Tiltaket dekker hele terrassens langside (6,5 m i hht søknad) og er ca 3 m dypt. Høyder på pulttakets gesims er hhv 220 og 180 cm.
Vegger skal utføres i reisverk (hvitmalt eller lyst tre) med tak utført i pleksiglass, i hht søknad.

Utnyttelse
Utnyttelse endres ikke som følge av tiltaket da terrassen allerede er del av tomtens bebygde areal. BRA er ca 18 m2 som målt på innsendte tegninger.

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

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

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 52f for Hvalstaddalen av 31.12.99 med siste rev. 20.08.02.
Planområdet er del av «spesialområde for bevaring – verneverdig bygnings- og hagemiljø» (§ 10) og et regulert «vegetasjonsbelte» opptar nordlige og nederste del av skråning (§ 3.4).
I kommuneplanen av 12.06.07 er eiendommen avsatt til fortettingsområde.

Tiltaket synes godt tilpasset huset mht utforming, takvinkel, materialvalg og farger som beskrevet.

Nabovarsel
Det er ikke mottatt protester eller kommentarer i saken.

Avfall
Avfall fra byggeplassen skal håndteres i tråd med plan- og bygningsloven § 29-8.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse.

Klage
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.1, påbygg, nybygg 16-50 m2	4M	Kr 7480,00
§ 1.6, reduksjon pga. Byggsøk, - 25 %	-1M	-Kr 1 870,00
§ 1.6, reduksjon, ingen dispensasjon, -10 %	-0,4M	-Kr 748,00
§ 3.4.4, personlig ansvarsrett	1M	Kr 1 870,00
§ 7.1 situasjonskart (1M/2M) *)	0M	Kr 0,00
Totalt gebyr å betale		**Kr 6 732,00**

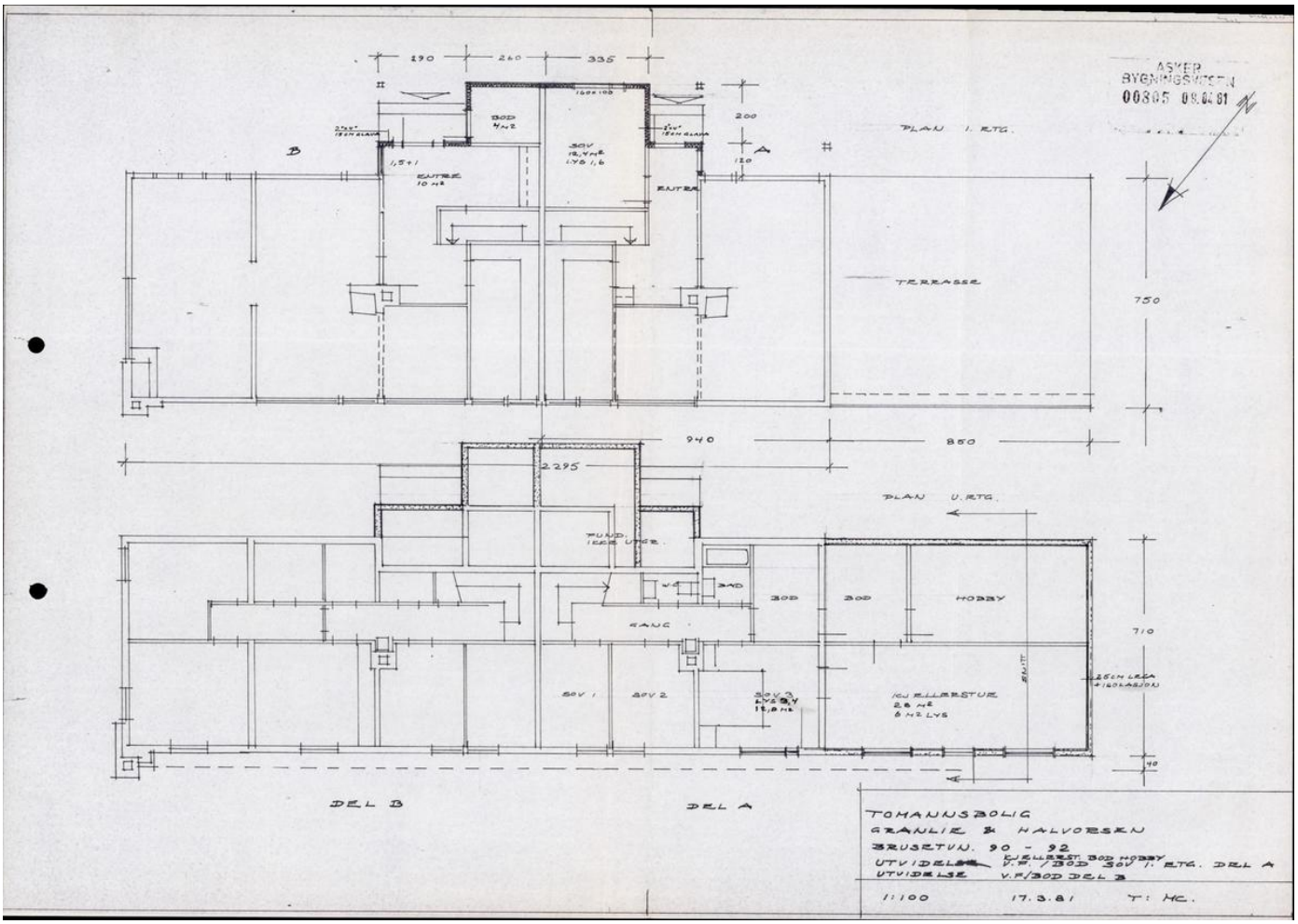
*) det tas ikke gebyr for sit.kart da tiltaket er innenfor eksist. yttervegger.
Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

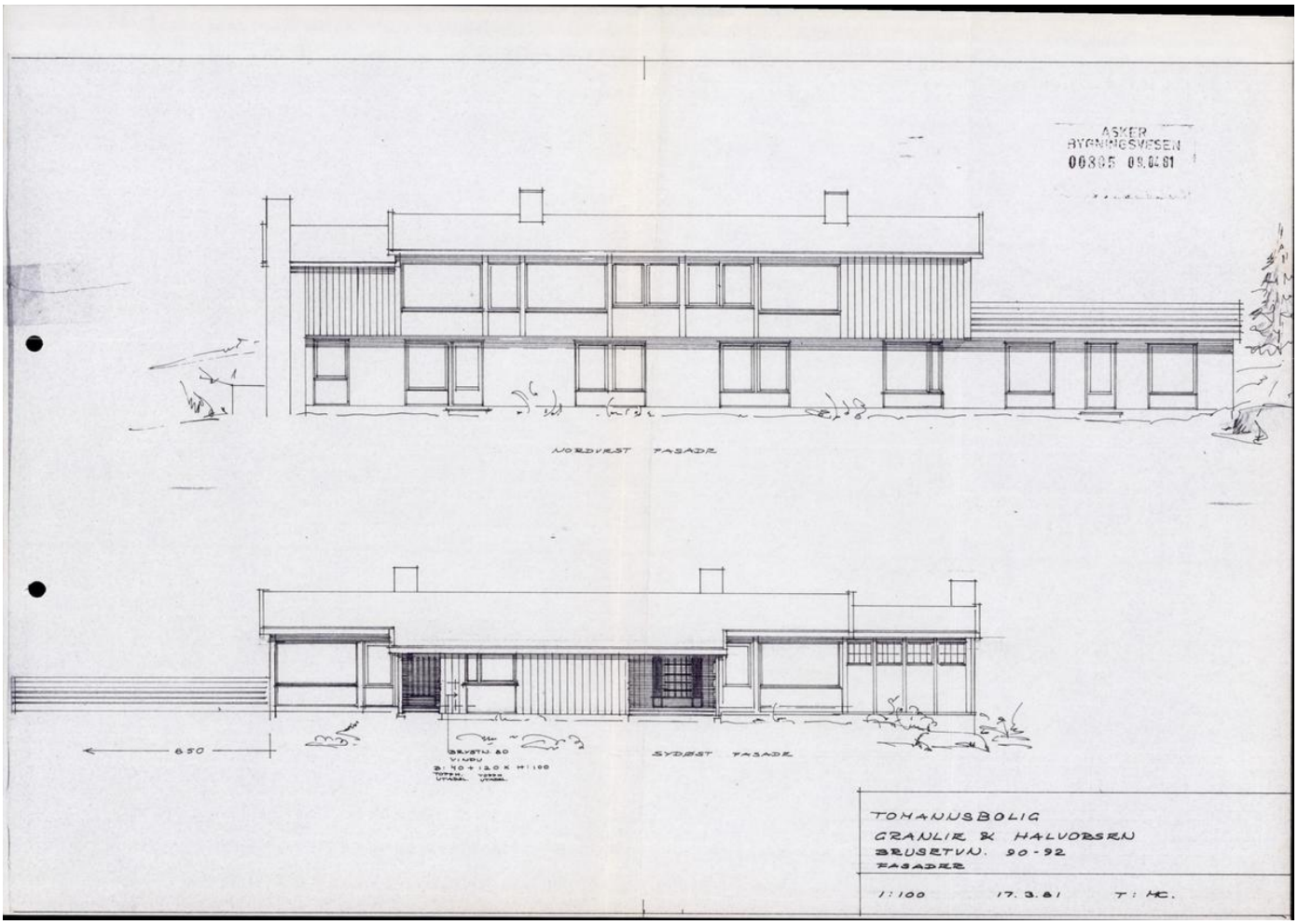
Med vennlig hilsen

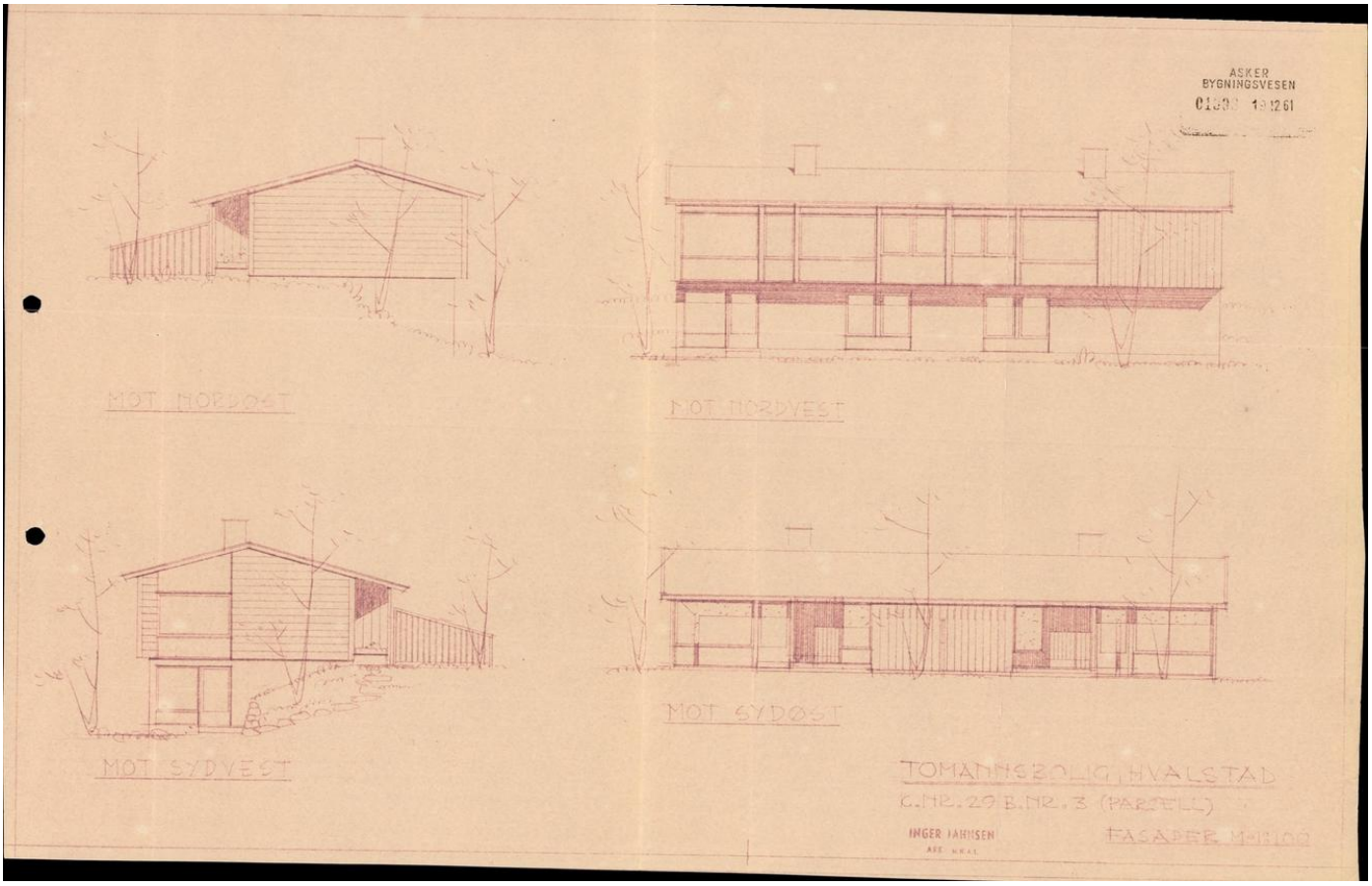
Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

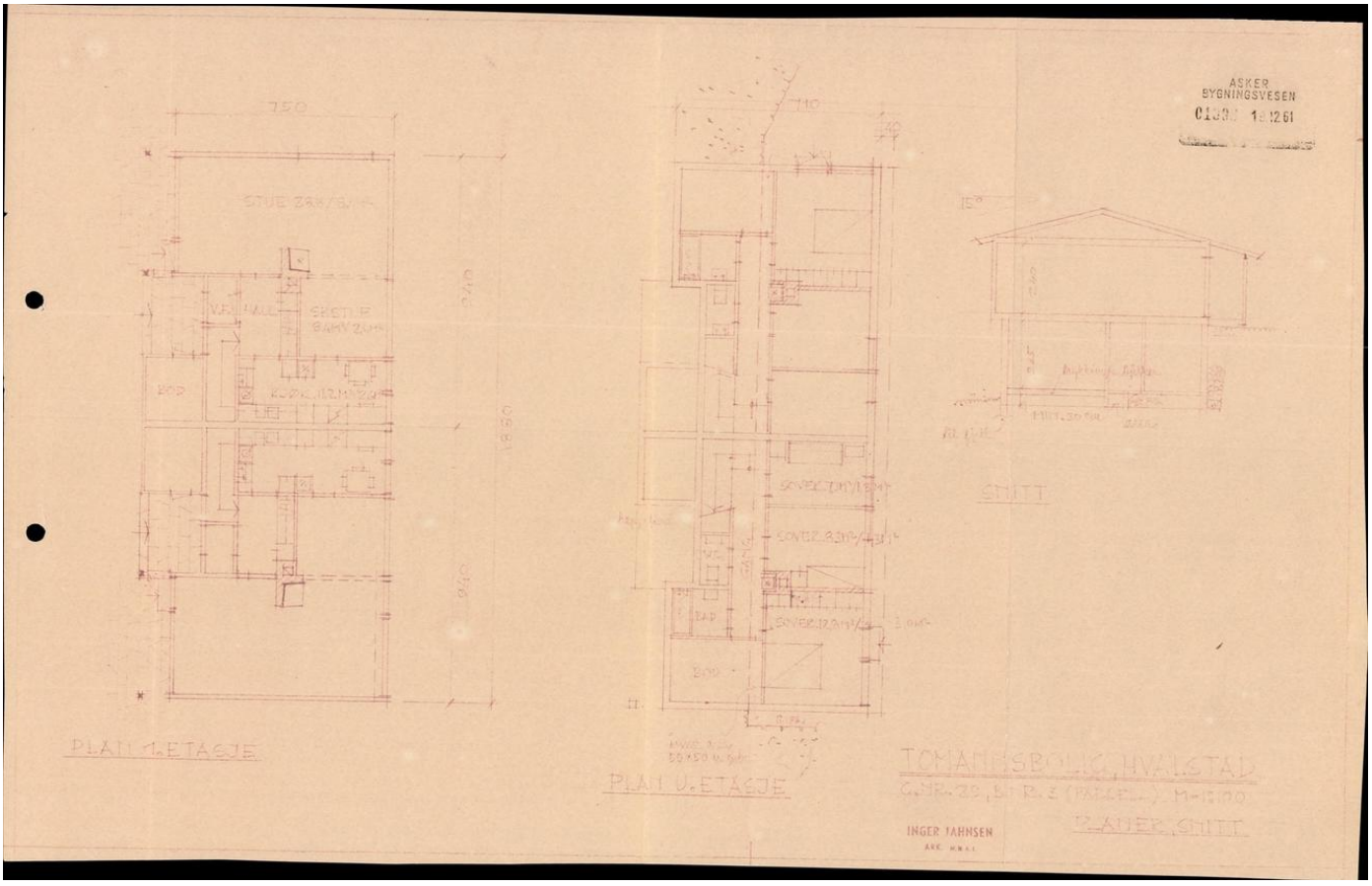
Nils Hjermann
Sivilarkitekt

Vedlegg:
- Orientering om klageadgang


ASKER BYGNINGSVESEN
00805 08.04.81
PLAN 1. ETG.
PLAN U. ETG.
TERRASSE
ENTRE
BOD
STUE
HOBBY
GANG
DEL B
DEL A
TOMANNSBOLIG
GRANLIE & HALVORSEN
BRUSETVN. 90 - 92
1:100
17.3.81
T: HC.

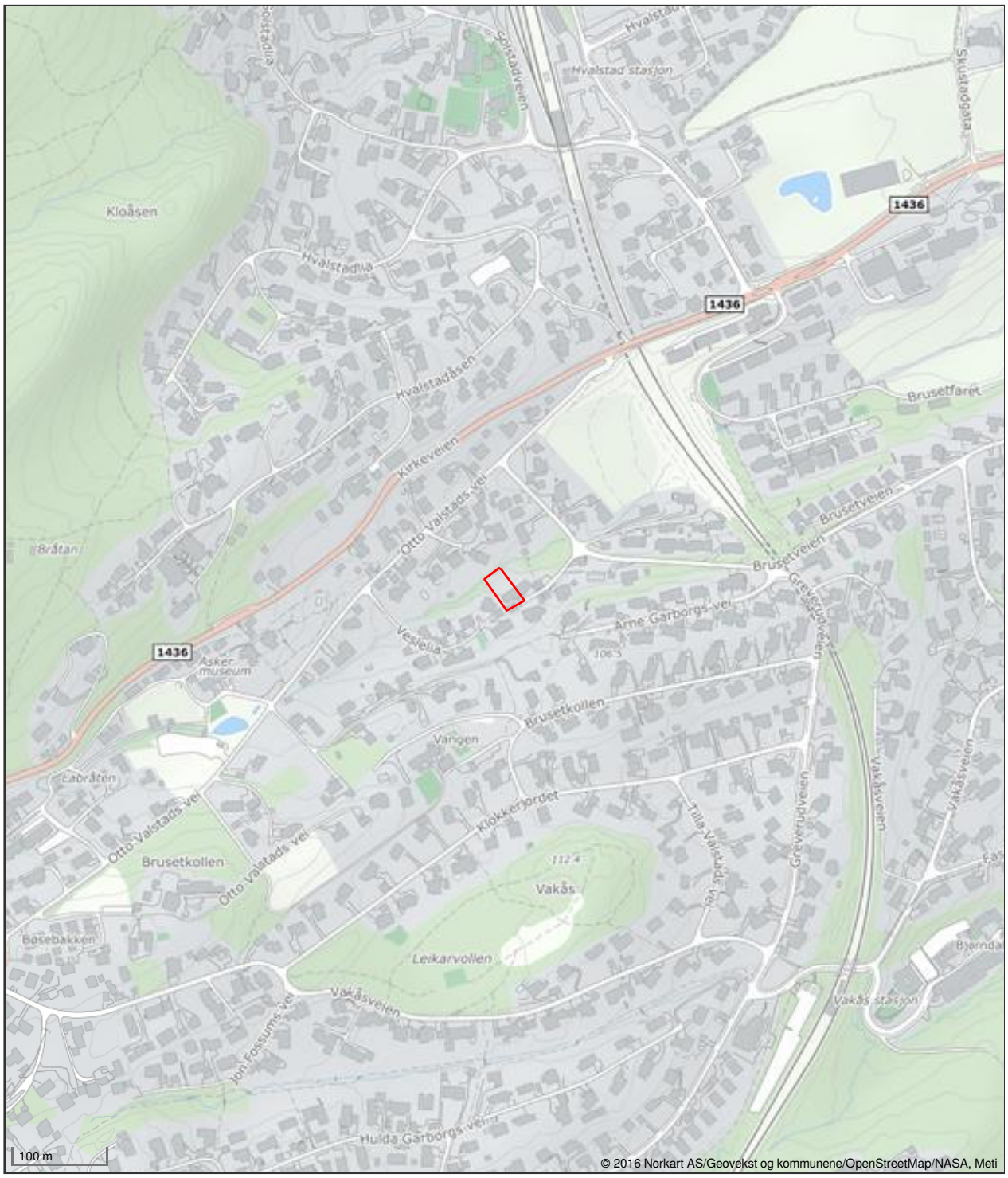

ASKER
BYGNINGSVESEN
00805 09.04.81
NORDVEST FASADE
SYDØST FASADE
6.50
TOMANNSBOLIG
GRANLIA & HALVORSEN
BRUSETVN. 90-92
FASADER
1:100
17.3.81


ASKER
BYGNINGSVESEN
MOT NORDØST
MOT NORDVEST
MOT SYDVEST
MOT SYDØST
TOMANNSBOLIG, HVALSTAD
G.NR. 29 B.NR. 3 (PARSELL)
INGER JAHNSEN
FASADER M=1:100


ASKER
BYGNINGSVESEN
PLAN 1. ETASJE
PLAN U. ETASJE
SNITT
INGER JAHNSEN

Utskriftsdato: 17.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 29/68//



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.

Grunnkart

Asker kommune

Eiendom: 29/68
Adresse: Brusetveien 90
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

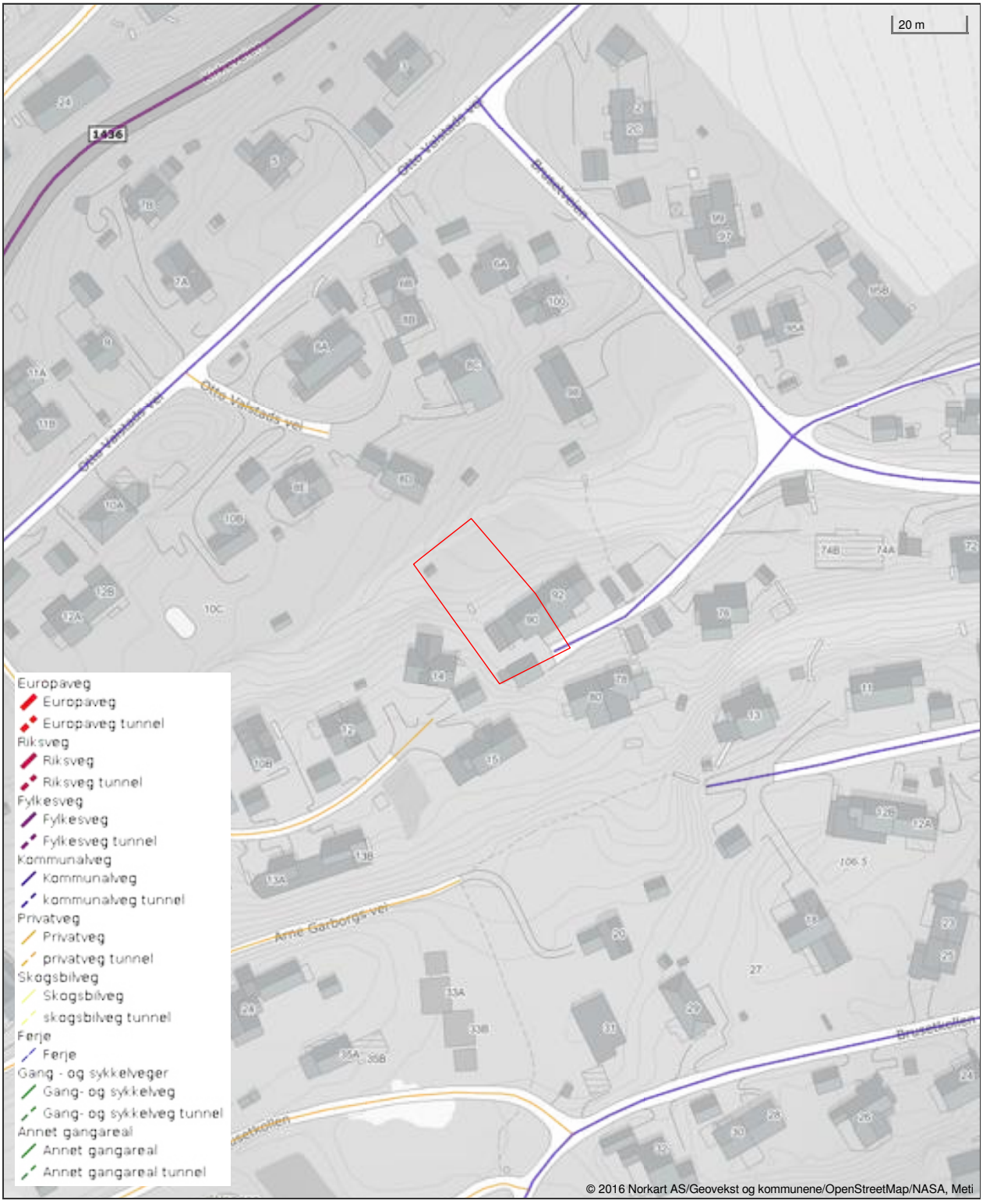
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 29/68//



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

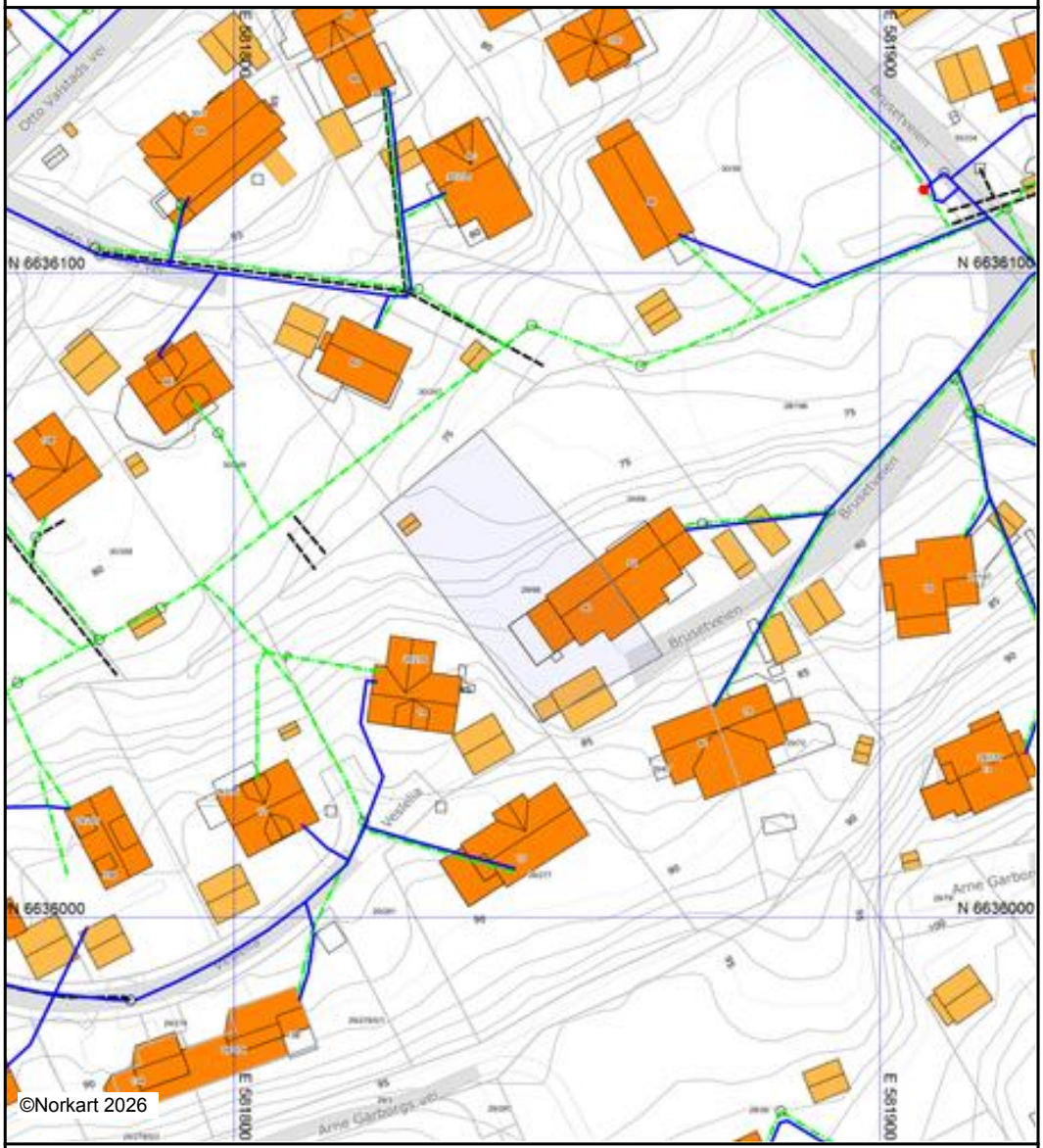
Eiendom: 29/68
Adresse: Brusetveien 90
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

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.

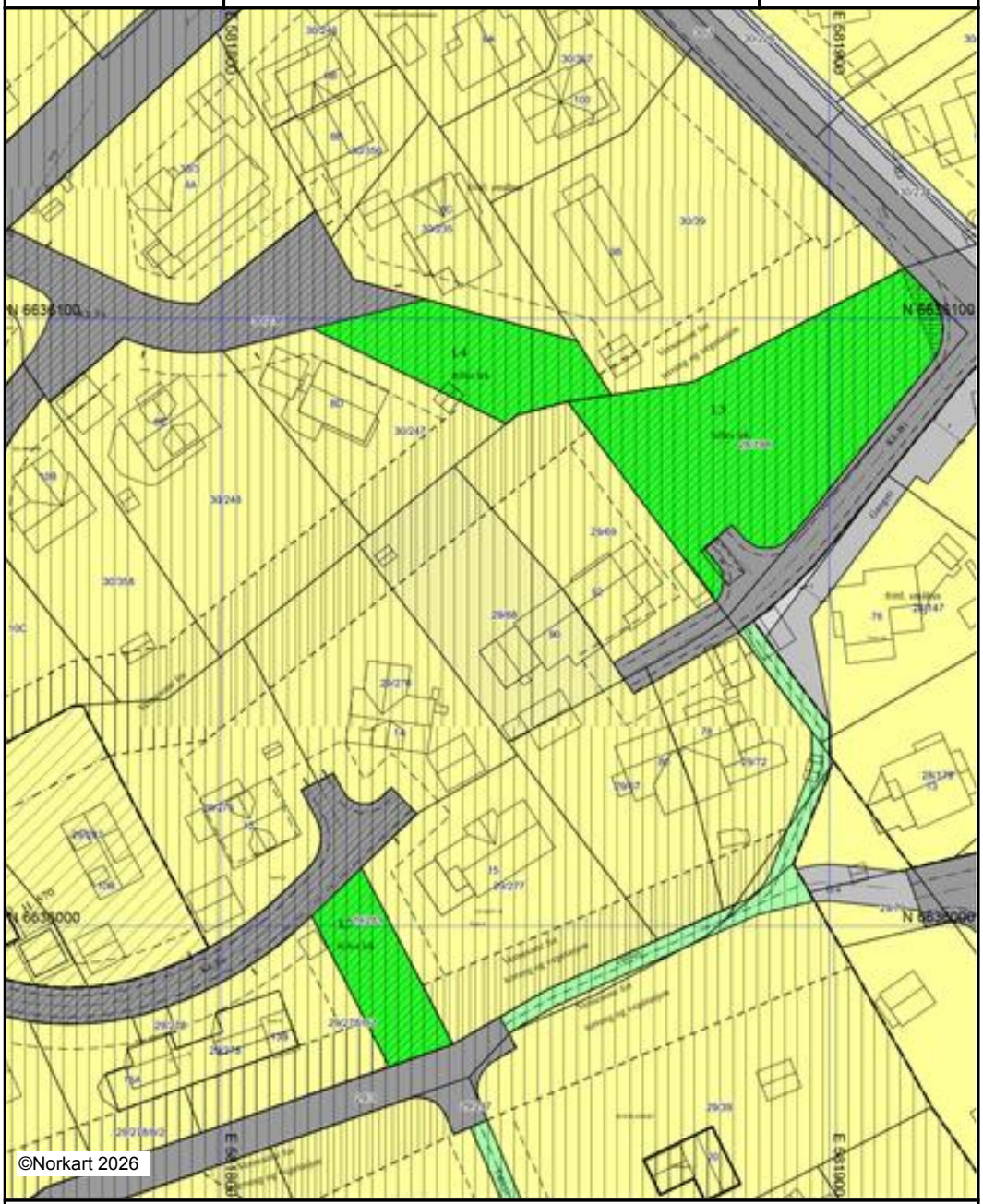
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/68
Adresse: Brusetveien 90
Dato: 17.03.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

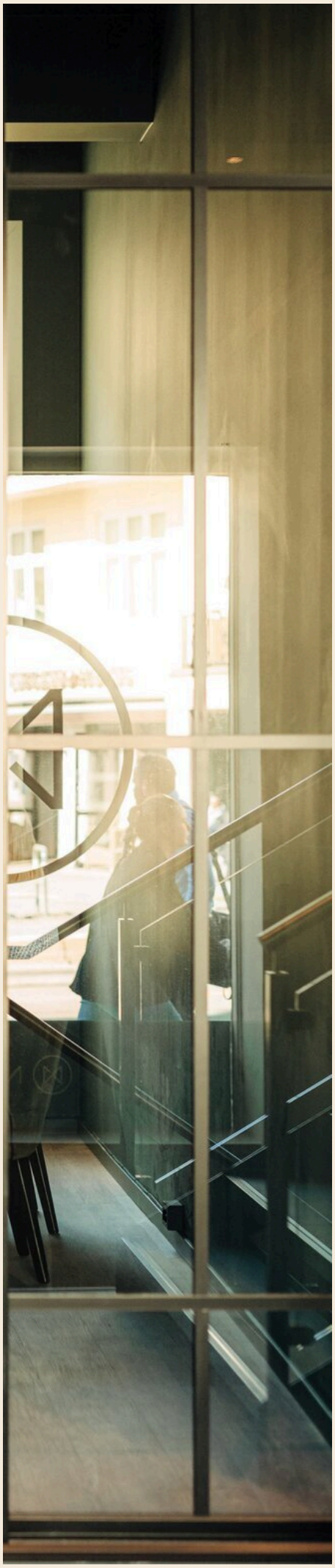
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

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.

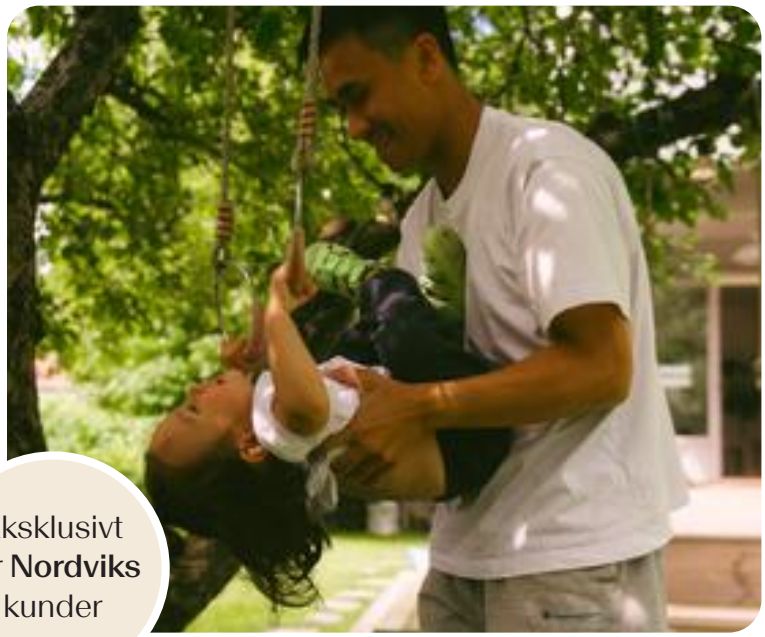


Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

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: 33-0053/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brusetveien 90 1395 HVALSTAD
Matrikkel: Gnr 29, bnr 68 (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:

Hege Jøldal
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
h.joldal@nordvikbolig.no
976 78 363