

Brusetveien 42



Velkommen til

Brusetveien 42



Salgsoppgaven produsert 11. august 2025

Hvalstad

Stor villa med fantastisk hage, fjordutsikt og unik atmosfære. Innendørs basseng, strålende solforhold og dbl. garasje

Prisantydning	16 990 000,-
Omkostninger	445 300,-
Totalpris	17 435 300,-
BRA-i	369 kvm
Totalt BRA	412 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1966
Megler	Alexander Fossum
Telefon	930 40 668
E-post	a.fossum@nordvikbolig.no
Megler 2	Julie Danielsen
Telefon	994 72 853
E-post	j.danielsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Brusetveien 42.

Her får du en romslig og innbydende villa med idyllisk beliggenhet i et barnevennlig område på Hvalstad. Huset ligger i en rolig blindvei, fredelig og usjenert, med vakker sjøutsikt, solrike uteplasser og en hage fordelt på tre nivåer som innbyr til lek, ro og hygge.

Eiendommen har vidstrakt utsikt mot Holmenkollen, Holmenbukta, Nesøya og Nesodden.

Boligen byr på 4 soverom, stort kjøkken med spiseplass, romslig stue med peis og dbl. garasje. I tillegg, et imponerende innendørs basseng (4x8 m) med motstrømsanlegg, loungeområde og bad - som gir en ekte spa-opplevelse.

Med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, strand og marka, samt gode kollektivforbindelser til Oslo, får du en bolig som kombinerer privatliv, komfort og nærhet til alt du trenger.

Arealer og innhold

BRA-i:	369 kvm
BRA-e:	43 kvm
Totalt BRA:	412 kvm
TBA:	91 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 147 kvm: Inngangsparti, kjøkken, stue med spiseplass og sittegruppe med nydelig utsikt mot Holmenbukta, peis i stuen, gang til 4 soverom, toalettrom og bad med toalett.

Underetasje 132 kvm: Inngangsparti fra inngangsdør nede ved garasjene, vaskerom, kjølerom, hall m/trapp opp til stue og ned til bassengrom, bad med toalett, soverom, 2 boder og stor peisestue med peis.

-1 underetasje 90 kvm: Svømmebasseng med sittegruppe med TV og kjøleskap, bad med toalett.

BRA-e (eksternt areal):
Garasje 43 kvm: Parkering for 2 biler i dobbelgarasje

Arealer og innhold

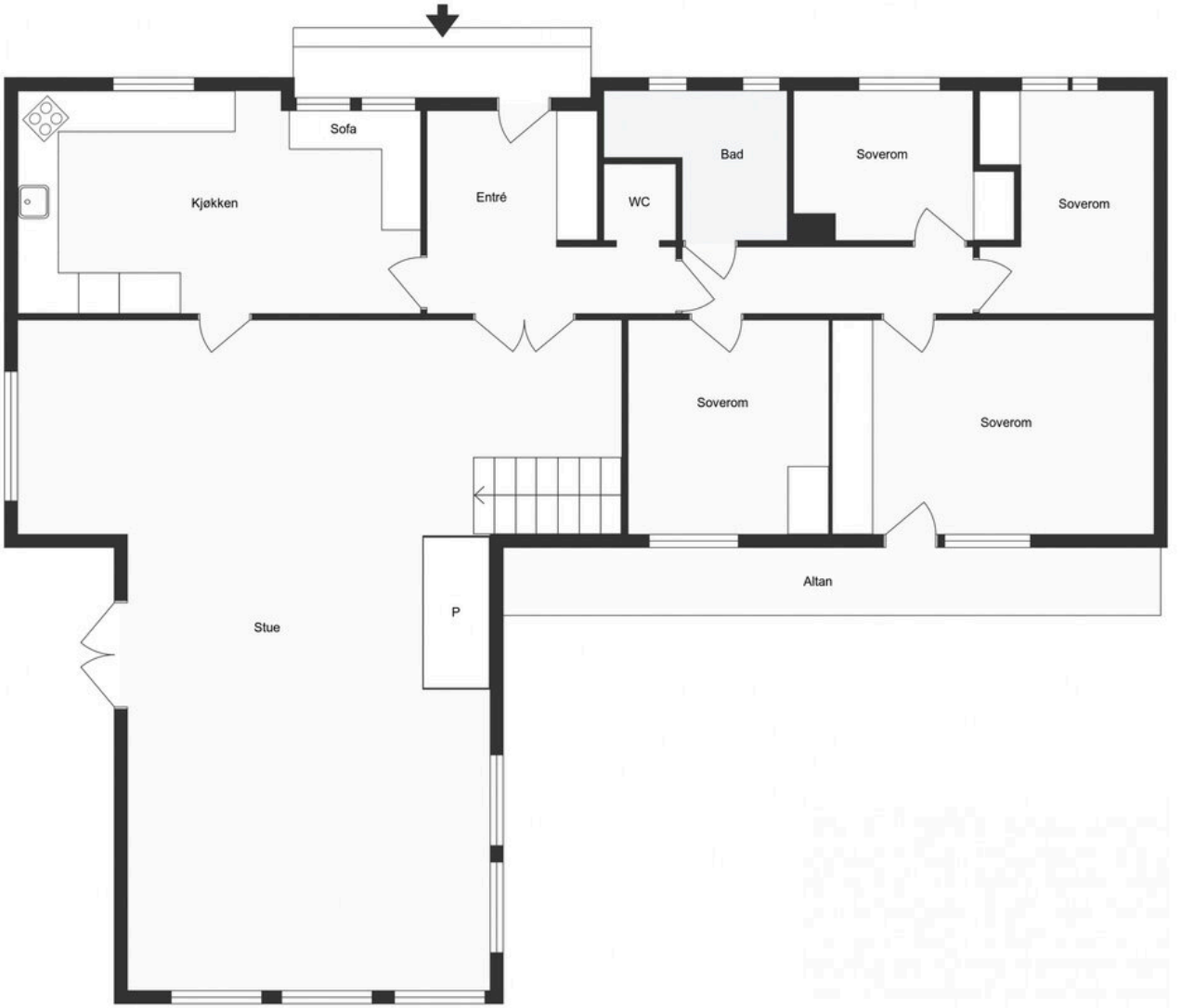
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst (f.eks. garasje eller utebod).

TBA (Terrasse- og balkongareal): Dekker åpne områder som terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet inngår ikke i boligens bruksareal.

Arealene er hentet fra tilstandsrapport datert 08.08.2025, utarbeidet av Svein Gadderud i G1 Takst. Oppgitte arealer er målt etter dagens bruk og kan avvike fra godkjente byggetegninger. Vedlagte plantegninger er kun illustrasjoner og er ikke målbare.

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.






































Anne Marie
Carl-Nielsen
Glyptoteket







Underetasje/kjeller



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.


CONDEMNED
KINGS
STIGA

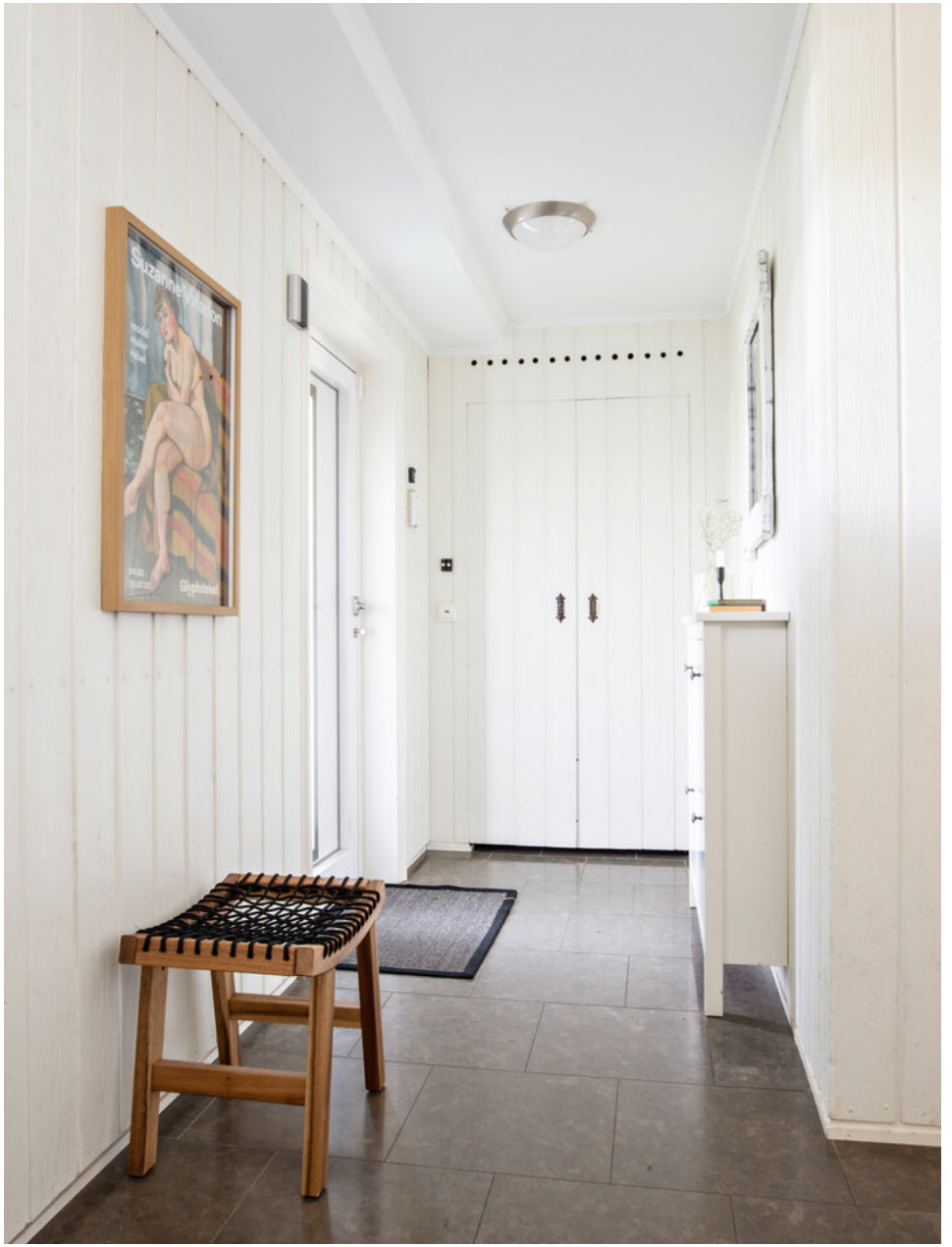









TA
L
R
DYR &
MENNESKER





Basseng



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.

Forklaring av bilde/rommet

























Ditt nye nabolag?

Velkommen til Brusetveien 42 - Her bor du fredelig og skjermet, men samtidig sentralt med kort avstand til det du trenger i hverdagen!

Eiendommen har en meget god og solrik beliggenhet i et barnevennlig boligområde, med nærhet til både barnehager og skole, lekeplass, idrettsanlegg, badestrand m.m. Det er kun få minutters gange til Holmen idrettsanlegg med lysløype og idrettsbaner som også har klatrepark, ishockey, judo, turnhall m.m samt Holmen Tennis med 4 innendørsbaner og 6 utebaner.

Fra Brusetveien 42 er det kort gangvei til offentlig kommunikasjon med ca. 10-15 minutters gange til både Hvalstad og til Vakås stasjon samt ca. 10 minutters gange til busstopp i Kirkeveien med ekspressbuss til Oslo. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi på Hvalstad, ellers ligger Joker på Vakås (Søndagsåpen) og Meny på Holmen også innenfor nær avstand. Det er flotte rekreasjonsområder i nærheten, sommer som vinter, bl.a. ved Skaugumsåsen, Semsvannet og sjøen, med kort vei til stranden på Holmenskjæret.

En kort sykkeltur tar deg til nye Hvalstad Aktivitetspark, som ligger i tilknytning til Hvalstad barneskole. Parken åpnet i 2019 og har fort blitt en populær og sosial møteplass for idrett, aktivitet og lek. Aktivitetsparken består bl.a. av en kunstgressbane, rullepark, treningspark og et område for klatring og frilek. Rulleparken er tilrettelagt for sparkesykler, rullebrett, rullestoler, rulleskøyter og bmx. Parken har ført til et fint løft for nærområdet, skolen og for det frivillig drevne idrettslaget.

Området har god tilknytning til marka, bl.a. via tursti/skiløype fra Vakås stasjon til Jansløkka. Derfra er det utbredt tursti- og løypenett innover Vestmarka. Solli kan by på flotte turmuligheter med familievennlig terreng hvor utgangspunktet er Solli gård, et kjent og kjært sted for turfolk i området. Ta f.eks. en topptur til Hovdehytta hvor du kan nyte lunsj og kaffe til Vestmarkas beste utsikt. Ellers er Semsvannet for øvrig Asker kommunes 1000-års sted, et fantastisk område for friluftsliv året rundt med fotturer, skiturer og toppturer. Et vakkert og særpregede natur-og

kulturlandskap. Holmenskogen/Grønlia er også et populært og flott turområde og på vinterstid er det lysløype her. Nærhet til kyststeder som Holmenskjæret med langgrunn badestrand, båthavn og velkjente Holmen Fjordhotell med restaurant, Spa/treningsstudio og Hvalstrand Bad. Det er kun få minutters gange til Holmen idrettsanlegg med lysløype og idrettsbaner. Like ved Holmen senter finner du også svømmehallen som ligger på Holmenskjæret.

Videre er det kun en kort kjøretur til Asker sentrum som kan by på et bredt utvalg av spennende butikker, restauranter og kafeer. Kulturhus med kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer og spisesteder. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine totalt 65 butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak.




HVALSTAD




HOLMEN
ISHALL
Sone


Holmen
H&M
APOTEK 1
Cubus
coop
mega

Brusetveien 42

Nabolaget Bruset/Våkas østre - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hvalstad skole (1-7 kl.) 421 elever, 21 klasser	**15 min** 1.2 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	**17 min** 1.3 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 395 elever, 21 klasser	**25 min** 2 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 425 elever, 23 klasser	**16 min** 1.3 km
Asker videregående skole 486 elever	**8 min** 4.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**9 min** 4.5 km

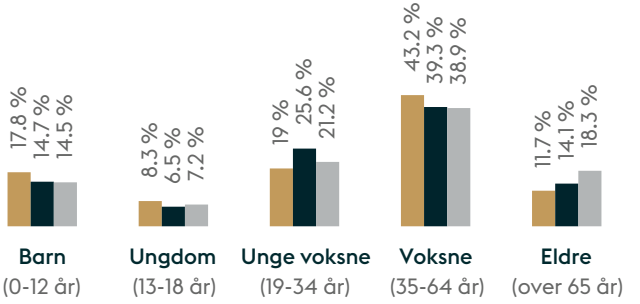
Offentlig transport

Ravnsborg Linje 270	**7 min** 0.6 km
Vakås stasjon Linje L1	**12 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 21.5 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

Haugtussa barnehage (1-2 år) 14 barn	**7 min** 0.5 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 80 barn	**16 min** 1.1 km
Rudolf Steinerbarnehagen i Ask... 47 barn	**15 min** 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bruset/Våkas østre	1 119	471
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Hvalstad	14 min
Holmen idrettspark	13 min
Asker Squash og Fitness	10 min
MOVA Nesbru	21 min

«Det er rolig, vakker, i nærheten av tog og motorveien, stille, vennlige naboer, nærhet til Asker sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



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

Informasjon

Brusetveien 42

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0131/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
Gnr 29, bnr 86 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Kristin Blix-Elton
Andreas Elton

Kjøpesum og omkostninger
16 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
424 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
426 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
445 300,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
17 416 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
17 435 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
3

Antall soverom
4

Solforhold
Hagen nyter sollys frem til ca. 20:30 midtsommers i øverste del av hagen. Ellers flotte solforhold på eiendommen året rundt.

Standard
Brusetveien 42 er en romslig og solid enebolig med integrert garasje, innendørs basseng, flere oppgraderte våtrom og et moderne kjøkken. Klassisk byggeskikk er kombinert med gjennomtenkte oppgraderinger og en planløsning som passer for både dagligliv og sosiale anledninger.

Stuen er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsyn, blant annet mot fjorden. Den åpne løsningen gir en luftig følelse,

og en hvitmalt peis skaper både varme og et naturlig samlingspunkt. Rommet har god plass til både sofagruppe og spiseplass, og direkte utgang til hagen gir en fin forbindelse mellom inne- og uteområdene.

Totalrenovert kjøkken (2012) med spesialbygde møbler, nye hvitevarer (Miele vinskap, stekeovn og micro, Rørosvifte, Gaggenau stekeplate, Samsung kjøleskap fra 2006). Den åpne løsningen gir en naturlig forbindelse til oppholdsrommene, og det er godt med skap- og benkeplass for praktisk matlaging.

Boligen har fire soverom samlet i 1. etasje. I tillegg finnes et disponibelt rom i underetasjen som i dag benyttes som soverom, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Badet i hovedetasjen ble totalrenovert av Ansnes Entreprenør AS i 2012 med nytt tettesjikt, membran og sluk. Det har flislagte vegger, flislagt gulv med varmekabler, dusjnisje med glassdør, vegghengt toalett og innredning med underlimt vask i steinplate. Badet i underetasjen, tilknyttet bassengrommet, ble oppgradert av Murpartnern AS i 2015 med tilsvarende oppbygging, dobbel dusj, vegghengt toalett og servantskap. I tillegg finnes et eldre bad i underetasjen med badekar, urinal og toalett, samt et separat vaskerom.

Bassengområdet fikk nytt elektrisk anlegg i 2015, nytt tak i 2025 og automatisk pumpe installert for trygg drift. Det gir mulighet til å gjenoppta bruken som et hyggelig aktivitetstilbud i boligen.

Blant øvrige oppgraderinger finner man spesialbygde innredninger i bad og bassengområde, utført av møbelsnekker i samarbeid med interiørarkitekt, oppgradert hovedgang med nye fliser og tilpassede garderobeskap, modernisert toalettrom, nye inngangsdører fra Hörmann (2012) samt oppgradert gang i 1. etasje med nye fliser.

Det elektriske anlegget er oppgradert over flere år, med nytt sikringsskap, el-arbeider i forbindelse med oppussing av øverste etasje (2012) og samsvarserklæringer på utførte arbeider. Varmepumpe ble installert i 2019, og avløpsrør fra oppvaskmaskin ble byttet i 2025.

Parkering

Parkering for 2 biler i dobbelgarasje. Ellers biloppstillingsplasser på egen grunn.

Modernisering og påkostninger

Bad/våtrom

- Totalrenovering bad hovedetasje (Ansnes Entreprenør AS, 2012) – inkl. nytt tettesjikt/membran/sluk.
- Totalrenovering basseng og bad underetasje (Murpartnern AS, 2015) – inkl. nytt tettesjikt/membran/sluk.

Kjøkken

- Totalrenovert kjøkken (2012) med spesialbygde møbler, nye hvitevarer (Miele, Rørosvifte, Gaggenau stekeplate, Samsung kjøleskap).

Øvrige rom og innredning

- Oppussing hovedgang øverste etasje (2012) - nye fliser og spesialbygde garderobeskap.
- Ny hoveddør (Hörmann, 2012) og oppgradert toalett.
- Oppgradert gang i underetasjen med nye fliser og ny inngangsdør (Hörmann, 2012).
- Spesialbygde møbler i kjøkken, bad oppe og bassengområde – utført av møbelsnekker, med interiørarkitekt.

Basseng
- Nytt el-anlegg (2015).
- Nytt tak i bassengmiljø (2025).
- Automatisk pumpe installert etter vanninntrenging (2015).

Elektrisk anlegg
- Oppgradert sikringsskap og el-system over flere år.
- El-arbeider i forbindelse med oppussing øverste etasje (2012).
- Samsvarserklæringer foreligger.

Teknisk
- Varmepumpe installert (2019).
- Avløpsrør fra oppvaskmaskin byttet (RS Rør Service AS, 2025).

Annet
- Oljetank fjernet og godkjent av kommunen (år ikke oppgitt).
- Løpende avtale med Rentokil mot skadedyr.
- Parkettgulvet i overetasjen er fra tidligere eier (dvs. før 2006) og er slitt med markante riper som nå er dekket av teppe.
- Teppene i huset er fra 2006 og har flekker.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Sammendrag selgers egenerklæring:
Selger overtok eiendommen 1. juni 2006. Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:
- Selger har kjennskap til eiendommen.
- Selger har brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder.
- Boligen er forsikret med hus-/bygningsforsikring (Tryg, polisenr. 8738135).

Utført arbeid
Bad/våtrom:
Ja, utført av faglært.
- Bad i hovedetasjen: Ansnes Entreprenør AS – total renovering 2012.
- Basseng og bad i underetasjen: Murpartnern AS – total renovering 2015.
- Tettesjikt/membran/sluk fornyet av samme firma.
- Dokumentasjon finnes, entreprenørene eksisterer fortsatt og kan kontaktes.

Elektrisk anlegg:
Ja, arbeid utført. Samsvarserklæring foreligger.
- Sikringsskap fornyet gjennom årene, nytt el-anlegg i basseng (2015).
- Oppussing av øverste etasje i 2012 med tilpasning av el-systemet.
El-anlegget har blitt kontrollert etter utført arbeid.

Kontroll av installasjoner:
- Oljetank gravd opp, fjernet og godkjent av kommunen.
- Varmepumpe installert i 2019.

Feil og mangler
Bad/vaskerom:
- Vanninntrenging i teknisk rom under bassenget 18. september 2015 grunnet ekstraordinært regnfall. Skader reparert samme år. Automatiske pumper installert. Ingen problemer siden.

Skadedyr:
- Sporadiske hendelser med mus om vinteren. Løpende avtale med Rentokil, feller fungerer godt.
- Svært få observasjoner av skjeggkre på bad i overetasjen.

Andre opplysninger
- Tidligere arealmåling foretatt i takstmannens vurdering 5. august 2025.
- Alt arbeid i huset utført av høyt kvalifiserte faglærte.

Omfattende oppgradering 2012 (1. etasje og underetasje):
- Totalrenovert kjøkken med spesialbygde møbler, nye hvitevarer (Miele, Rørosvifte, Gaggenau stekeplate, Samsung kjøleskap, Miele oppvaskmaskin fra før 2006).
- Oppussing av hovedgang i øverste etasje med nye fliser og spesialbygde garderobeskap.
- Ny hoveddør (Hörmann), oppgradert toalett, totalrenovert bad med spesialbygde skap.
- Oppgradert gang i 1. etasje med nye fliser og ny inngangsdør (Hörmann).

- Basseng stengt ned og tappet i 2021. Teknisk utstyr og ventilasjonsanlegg til bassenget har ukjent tilstand.
- Nytt tak i bassengmiljø installert juli 2025 (tidligere uegnet tak fra 2015 fjernet).
- Spesialbygde møbler i kjøkken, bad oppe og bassengområde laget av møbelsnekker. Oppussing utført med interiørarkitekt.
- Markiseduk i stue (mot syd) er defekt og må skiftes.
- Tilstand på kjøleromsmaskin i 1. etasje ukjent.
- Flere småfeil med belysning og elektriske installasjoner, elektriker bestilt før visning.
- Avløpsrør fra oppvaskmaskin byttet 5. august 2025 av RS Rør Service AS.
- Liten våt flekk på teppe i gang nede nær bad – mulig lekkasje, bør sjekkes.
- Normal slitasje for bolig fra 1966.

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

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

Bygningssakkyndig

Svein Gadderud

Byggemåte

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. Det er gitt 2 TG3, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Følgende er kommentert med TG3:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: For lav rekkverkshøyde i forhold til krav på byggetidspunktet. Tekkingen har utettheter, maling flasser på underliggende konstruksjon.
Kostnad: 50 000 - 100 000 kr.

-Vaskerom underetasje/kjeller (generell): Passert forventet levetid, må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Høy risiko for fuktskader.
Kostnad: 100 000 - 300 000 kr.

- Bad underetasje/kjeller (generell): Store avvik: sprekker i fliser, bom/hulrom, manglende lufting. Full oppussing nødvendig for å tilfredsstille dagens krav.
Kostnad: Over 300 000 kr.

Følgende er kommentert med TG2:
- Taktekking: Over halvparten av forventet brukstid passert på taktekking og undertak.
- Nedløp og beslag: Eldre, punktvise lekkasjer.
- Veggkonstruksjon: Manglende lufting i nedre kant, mindre sprekker i puss.
- Takkonstruksjon/loft: Dårlig isolasjon ved gjennomføringer, spor etter mus.
- Utvendige trapper: Mindre sprekker/skader, bom under skifer.
- Overflater: Riss/skjolder i himling, gamle tepper.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Høydeforskjeller 15–30 mm, knirk.
- Radon: Ikke målt, ingen radonsperre.
- Rom under terreng: Fuktskjolder, forhøyet fukt enkelte steder.
- Innvendige trapper: Mangler håndløper, åpninger i rekkverk større enn dagens krav.
- Innvendige dører: Skjeve dører, avskalling av maling.
- Bad underetasje/basseng: Avvik i vegger/gulv, knust flis, usikker membran.
- Kjølerom: Lukt i rommet.
- Kjøkken: Mangler lekkasjesikring og komfyrvakt, små svellskader på fronter.
- Toalettrom: Fuktskjolder over vask.
- Bad 1. etasje: Forhøyet fukt, ukjent/muligens gammel membran, knust flis på innredning.
- Vannledninger: Mangler tettemuffer på rør-i-rør.
- Avløpsrør: Eldre rør, over halvparten av brukstid passert.
- Elektrisk anlegg: Ikke full dokumentasjon, eldre deler.
- Drenering: Over halvparten av forventet levetid passert, noe fukt registrert.
- Terrengforhold: Dårlig fall mot grunnmur ved gavlvegg.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Pipe og ildsted: Ikke vurdert pga. manglende tilkomst.
- Basseng, pumperom: Ikke i bruk, ikke vurdert.
- Tilliggende konstruksjoner ved flere våtrom: Hulltaking ikke mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

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

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:
Samsung kjøleskap, Miele oppvaskmaskin (NB over 20 år gammelt med fungerer p.t.). Miele vinskap, ovn og micro fra 2012. Miele vaskemaskin (20 år gammel,

fungerer p.t.), tørketrommel Simens (fungerer ikke, trenger reparasjon). Kjøleskap i bassengområdet.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bilder i basseng området.

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

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

Varme i boligen fra jordvarme til radiatorer. Ellers gulvvarme på bad og toalettrom.

Varmtvannstanken er ca. 200 liter plassert i teknisk rom. Reservetank på ca.250 liter plassert i teknisk rom (ikke tilkoblet). Ved tilkobling, anbefales det å koble berederen direkte. Ikke med stikkontakt).

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. 30.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 32 232,-pr. 2024

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig strømforbruk ca 30.000 KWH
- Årlig bygningsforsikring fra Tryg Forsikring kr 11.902,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr ca 10.000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor: 16.620,- kroner pr år
- Det er mulig å bestille privat brøyting om vinteren, ca 8.000,- i året.
- Service på fyringsenheter ca 8.000,- pr år.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 4 480 611,-
Som sekundærbolig: kr 12 829 444,-

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr: 8738135

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 563 kvm (Eiertomt)
Tomten på ca. 1,5 mål fremstår som svært tiltalende og godt opparbeidet, med lett skrånende terreng som gir både utsyn og gode solforhold. Her finner du frodig beplantning som skaper et lunt og trivelig utemiljø, kombinert med solide forstøtningsmurer som gir struktur og flere bruksnivåer. Utstrakt bruk av skiferheller rundt om på tomten, inkludert skifertrapper, gir et eksklusivt preg og binder uteområdene sammen. Romslige terrasser gir plass til både avslapning og sosiale sammenkomster, mens den steinlagte gårdsplassen gir et ryddig og representativt inngangsparti med gode parkeringsmuligheter.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Skoler og barnehager

Haugtussa barnehage (1-2 år)
Bjørndalen (1-5 år)
Rudolf Steinerbarnehagen i Asker (1-5 år)

Hvalstad barneskole

Torstad ungdomsskole

Hvalstad barneskole utvides til permanent fire-parallells barneskole. Oppstart for byggeprosjektet var høst 2023 med ferdigstillelse vinter 2026. I mellomtiden vil elevene på Hvalstad barneskole transporteres med felles buss til midlertidig skole på Drengsrud (tidligere Asker International School).

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den opprinnelige eiendommen, men et foreligger godkjente byggetegninger datert 29.11.1965 og brev med søknad om midlertidig inflyttingstillatelse datert 15.12.1965.

Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for nybygg/tilbygg, svømmebasseng og garasje, datert 14.12.1976.

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente tegninger for rehabilitering av bad i 1. etasje datert 18.11.2011.
Det foreligger godkjente tegninger for tilbygging av svømmebasseng datert 29.05.1974.
Det foreligger godkjente tegninger for boligen datert 29.11.1965.

Avvik fra byggetegninger:
1. etasje: Vaskerom mellom kjøkken og vindfang er fjernet til fordel for større kjøkken med spiseplass.
1. underetasje: Disp.rom benyttes i dag som soverom og er ikke godkjent for varig opphold. Hobbyrom er nå vaskerom. Tidligere vaskerom har blitt et bad. Lekeområde ved trapp har blitt kontor. Carport er blitt bygget inn og fremstår nå som garasje med gjennomgang.
2. underetasje: Badstue på bad ved basseng er fjernet.
Omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig hos kommunen, det samme gjelder å bygge inn carport. Kjøper overtar ansvar, kostnad og risiko for dette.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert gjennom den eldre reguleringsplanen med ID 022054A, kalt Bruset gård. Denne planen ble endelig vedtatt 31. juli 1984 og angir formålet for eiendommen som frittliggende småhusbebyggelse. Et lite areal på 2 kvm er avsatt til kjørevei. Hele planområdet innenfor eiendommen utgjør 1 564 kvm.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanen for Asker 2023–2035, med plan-ID 2020100, som ble endelig vedtatt 13. juni 2023. Arealformålet i kommuneplanen er boligbebyggelse (nåværende). I tillegg er eiendommen markert både som en del av et prioritert vekstområde (område #7) og som en del av "nullvekst nord" (område #8). Kommuneplanen inneholder bestemmelser knyttet til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, som vil være relevante ved framtidige tiltak på eiendommen. Kommuneplanens bestemmelser utfyller eller supplerer reguleringsplanen der det er aktuelt.

Eiendommen ligger innenfor boligområder angitt som boligkategori generelle boligområder (GB) i kommuneplanen.

Se her for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/globalassets/plan-bygg-og-eiendom/arealplanlegging/bestemmelser-vedtatt-av-asker-kommunestyre-6.-mai-2025.pdf

Kommuneplanen og øvrige kommunale opplysninger kan fås ved forespørsel til megler. Resten av dokumentasjonen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er gitt igangsettingstillatelse for oppføring av to eneboliger i Brusetveien 60 A og C. Byggestart er foreløpig ikke fastsatt, men det må påregnes noe ekstra trafikk og støy i området i byggeperioden.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:
20.05.1965 - Dokumentnr: 2626 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Meglers kommentar: Eldre festekontrakt fra da eiendommen var festet tomt. Av eierhistorikken fremgår det at tomten ble kjøpt ut omkring 26.02.1997. Samme år som festekontrakten ble inngått, ble det tinglyst en erklæring med bestemmelser om bebyggelse, benyttelse og vann-/kloakkledning. Det er fastsatt at tomten kun kan bebygges med enebolig i én etasje i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det er videre forbud mot virksomhet som medfører støy, lukt eller sjenanse for naboer. Erklæringen gir også rett til å føre tekniske ledninger over annen manns grunn, og pålegger fester å dekke kostnadene ved slik tilknytning.

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

Legalpant

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

tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 118 930,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. august 2025

Megler

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

Megler 2

Julie Danielsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99472853

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Brusetveien 42

Tilstandsrapport

Enebolig m/ integrert garasje
Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
ASKER kommune
gnr. 29, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 412 m² BRA-i: 369 m²



Befaringsdato: 07.08.2025 **Rapportdato:** 08.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13507-1311 **Referansenummer:** GC7641

Autorisert foretak: G1 Takst Svein Gadderud **Sertifisert Takstingeniør:** Svein Gadderud

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

G1 Takst

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



Rapportansvarlig



Svein Gadderud
Uavhengig Takstingeniør
sg@takstsenteret.no
913 47 130

Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
Gnr 29 - Bnr 86
3203 ASKER

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
Gnr 29 - Bnr 86
3203 ASKER

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder en god standard med fin planløsning.
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og ivaretatt. Det er skiftet vinduer, pusset opp i
bassengrom og ny duk i himling.

Enebolig m/ integrert garasje - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er med Hollandsk glasert taksten. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp i kobber.
Boligen er oppført i mur og tre, utvendig kledd med stående malt kledning og skifer.

Luftet saltakkonstruksjon med papp, lekter, sløyfer og takstein.

Bygningen har vinduer av malt tre og i hovedsak med 3 lags lags glass.
Stikkprøvekontroller av faste karmer og funksjonskontroll av vinduer har ikke avdekket feil og mangler og har tilfredsstillende funksjon.
Det gjøres oppmerksom på at punktering kan være vanskelig å oppdage, særlig ved spesielle lysforhold.
Enkelte glass er ikke merket med produksjonsår, men antas å være fra byggeår

Boligen har ytterdører i metall med sidegglass fra 2012.
Terrassedører i tre med 3 lags glass fra 2024.
Inngangsdør i kjeller/underetasje i metall med vindu.

Terrasse på ca.11m² med impregnerte terrassebord. og plastfliser
Rekkverk av tre.

Trapper og repos i betong, kledd med skifer.
Rekkverk i smijern.

INNVENDIG Gå til side

Gulv generelt :
3 stavs Eik parkett, Kirsebær parkett i stue, merbau parkett på kjøkken, tepper i underetasje,
Gang, wc, baderom, vaskerom og bassengrom med fliser.
Malte gulv i bod og teknisk rom.

Vegger :
Hovedsakelig malte slette vegger og fliser på baderom.
(enkelte overflater med strietapet).

Himling :
Hovedsakelig malte slette overflater med integrert belysning.
Stue med malt panel og Strechceling i bassengrom.
Kasser/bokser og dragere som overflater.

Riss/ tørkesprekker i overganger er dog å forvente i eldre bygninger.

Boligen har betongdekke i kjeller og bassengrom og tre i mellom etasjene.
Det målt høydeforskjell i etasjeskille på 9 mm totalt igjennom hele rommet/stue i bassengrommet.
Det målt høydeforskjell i etasjeskille på 20 mm totalt igjennom hele rommet/gang i kjeller/underetasje.
Det målt høydeforskjell i etasjeskille på 18 mm totalt igjennom hele rommet/stue-gang i 1. etasje.

Takhøyde i kjeller/bassengrom er målt til ca.238cm. i avslapnings sone.
Takhøyde i kjeller/underetasje er målt til ca. 216 og 233cm. i gang.
Takhøyde i 1. etasje er målt til ca.237-280cm. i stue og 238 i gang.
Enkelte lavere partier i boligen forøvrig.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har åpen grue i stue og kjellerstue.
Piper er ikke vurdert av takstmann grunnet tilkomst i bygg og til tak.
Eier opplyser om at peis ikke er benyttet på de siste 10 år.

Hulltakning er ikke foretatt i vegger da stikkprøver av mur er tatt på flere av de andre
ytterveggene som vender mot terreng.
Ved måling av fukt på yttervegg i bod er det ikke påvist forhøyet verdier på befaringsdagen.
Ved måling av fukt på yttervegg i gang er det påvist noe forhøyet verdier på befaringsdagen.
Det samme gjelder for innvendige vegger i bod med kapilært oppsug fra grunnen.

Malt trapp i tre med teppe i gangsone.
Rekkverk til trapp med stående malte spiler.

Boligen har i hovedsak malte kompakte dører.
Glass i dører i ved kontor i kjeller/underetasje og dør med fasettslipt glass
i mellom gang og stue.
Branndør fra byggeår til teknisk rom med brannklasse B-30.
Enkelte bruksmerker er dog å forvente.

VÅTROM Gå til side

Bad ved basseng:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Badet er ikke i daglig bruk,

Dobbel dusj med glassvegger og glassdør.
Glassdør til toalett.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil/speilskap over servant.
Vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.
Fall er målt til 26mm fra topp flis til topp slukrist.
Ukjent membranløsning.
Det er mekanisk avtrekk på vegg.

Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
Gnr 29 - Bnr 86
3203 ASKER

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Svømmebasseng:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagte vegger og Strechceling (gummi).
Bassenget måler ca. 4x8 meter og er ca.196cm. dypt.
Rommet har ikke vært i bruk på flere år.

Pumperom er ikke vurdert av takstmann da det ikke har vært i bruk på flere år.
Se egenerklæring for utstyr i pumperom.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Rommet har:
Flislagt gulv og malte vegger.
Malt slett himling.

Sluk plassert under vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.
Enkel innredning.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det aktuelle sted for hulltakning er fra tilstøtende rom som er flislagt.

Bad kjeller/underetasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har:
Flislagt gulv, vegger og malt slett himling.
Gulvmontert toalett, urinal og innmurt badekar.

Det er sprekk i fliser på utvendig hjørne, bom/hulrom i fliser og manglende lufting til
innmurt badekar.

Full oppussining av rom bør påregnes.
I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det aktuelle sted for hulltakning er fra tilstøtende rom med vegg av mur.

Bad 1.etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har flislagte vegger og malt slett himling med integrert himling.
Flislagt gulv med varmekabler.
Fall til sluk er målt til 26mm
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med heldekkende steinplat og underlimt vask.
Vegghengt toalett og dusjnisje med glassdør.
Rommet har mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hull er tatt i fra toalettrom.

KJØKKEN Gå til side

Spesial designet/ håndlaget lys høyglans slett innredning med benkeplate av stein. Nedfelt vask i stål, hjørneløsning med nedfelt platetopp og rund ventilator i stål.
Frittstående side by side kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, komfyr, micro og vinskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalett:
Vegg og himling er kledd med ubehandlet panel.
Enkel innredning.
Rommet har tapetserte vegger, flislagt gulv med varmekabler, vegghengt toalett og veghhengt vask
med ett- greps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanntilførsel rundt i boligen er i hovedsak utført med rør i rør.
Eldre bad og vaskerom med kobber rør.
Forgreninger og hovedledninger i kobber.
Stikkledningene er ikke vurdert av takstmann.
Stoppekran i teknisk rom i underetasje/ kjeller.
Det er ikke påvist synlige avvik.
Rør i rør har en teknisk levetid på 50-75 år og en anbefalt brukstid på 60 år, i.h.h.t byggforskseriens detaljeblad 700.330. levetider for sanitærinstallasjoner i boliger og er grunnlaget for tilstandsgraden.

Det er avløpsrør av plast og metall.
Slike rør har lav skaderisiko og har en teknisk levetid på 50-100 år og en anbefalt brukstid på median 80år, i.h.h.t byggforskseriens detaljeblad 700.330. levetider for sanitærinstallasjoner i boliger og er grunnlaget for tilstandsgraden.

Boligen har ventilasjon via klaffventiler på vegg og avtrekk på bad.

Varme i boligen fra jordvarme til radiatorer.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er ca. 200 liter plassert i teknisk rom.
Reservetank på ca.250 liter plassert i teknisk rom. (ikke tilkoblet).
Ved tilkobling, anbefales det å koble berederen direkte. Ikke med stikkontakt).

Hoveddel:
Elektrisk anlegg med 5 automatsikringer.
Sikringskap er plassert i teknisk rom.
125 Amp hovedsikring.

Skap 1
Elektrisk anlegg med 7 automatsikringer.
Sikringskap er plassert i bod. (Kjeller/underetasje).
3x63 Amp hovedsikring

Skap 2:
Elektrisk anlegg med 12 automatsikringer.
Sikringskap er plassert i bod. (Kjeller/underetasje).
50 Amp hovedsikring.

Røykvarsler er montert hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Antatt fundamentert på komprimerte, faste masser.
Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep
i grunnen for å konstatere dette.

Dreneringen er fra byggeår.
Det er ikke mulig å vurdere dreneringen i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse.
I henhold til levetidstabellen i byggforskserien (BKS 700.320), er normal levetid for drenering 20-60 år.
Alder på dreneringen er grunnlaget for tilstandsgraden.

Boligen ligger i et lett skrånende terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig m/ integrert garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

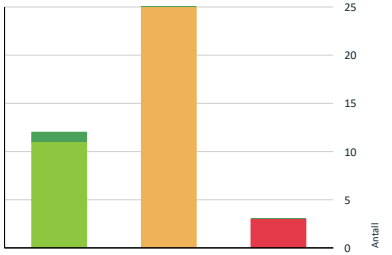
Innvendige vegg er flyttet.

Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
Gnr 29 - Bnr 86
3203 ASKER

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

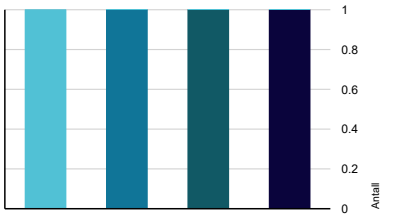
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring og tegninger er fremvist for takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/ integrert garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje/basseng > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje/basseng > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje/basseng > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Underetasje/kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
Gnr 29 - Bnr 86
3203 ASKER

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/ INTEGRERT GARASJE

Byggeår
1966

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard
Boligen holder en god standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Bad, toalettrom, vinduer er pusset opp

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er med Hollandsk glasert taksten. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er ingen ytterligere tegn til umiddelbare behov for utskiftning. TG 2 settes på bakgrunn av at halvparten av forventet brukstid er overskredet.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Nedløp og beslag er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i mur og tre, utvendig kledd med stående malt kledning og skifer.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Vertikal sprekk/riss i puss under/ved siden av vindu i kjeller/underetasje mot hage.
Det er bom/hulrom i puss på inne i boligen, på samme sted som risset.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Hovedsakelig estetisk betydning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Luftet saltakkonstruksjon med papp, lekter, sløyfer og takstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis dårlig isolert rundt gjennomføringer/ledninger.
Spor etter muselort. Se egenerklæringsskjema.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å forbedre isolasjonen rundt gjennomføringer.

TG 1 Vinduer

Bygningen har vinduer av malt tre og i hovedsak med 3 lags lags glass.

Stikkprøvekontroller av faste karmer og funksjonskontroll av vinduer har ikke avdekket feil og mangler og har tilfredsstillende funksjon.

Det gjøres oppmerksom på at punktering kan være vanskelig å oppdage, særlig ved spesielle lysforhold.

Enkelte glass er ikke merket med produksjonsår, men antas å være fra byggeår

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har ytterdører i metall fra HÖRMANN med sideglass fra 2012.
Terrassedører i tre med 3 lags glass fra 2024.
Inngangsdør i kjeller/underetasje i metall med vindu.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca.11m² med impregnerte terrassebord. og plastfliser

Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Maling flasser av i underliggende mur konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tekkingen må skiftes/utbedres.

Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
Gnr 29 - Bnr 86
3203 ASKER

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Trapper og repos i betong, kledd med skifer.
Rekkverk i smijern.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er bom/ hulrom under skifer i flere av trinnene.
Avflassing av maling på overflate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte utbedringer bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv generelt :
3 stavs Eik parkett, Kirsebær parkett i stue, merbau parkett på kjøkken, tepper i underetasje,
Gang, wc, baderom, vaskerom og bassengrom med fliser.
Malte gulv i bod og teknisk rom.

Vegger :
Hovedsakelig malte slette vegger og fliser på baderom.
(enkelte overflater med strietapet).

Himling :
Hovedsakelig malte slette overflater med integrert belysning.
Stue med malt panel og Strechceling i bassengrom.
Kasser/bokser og dragere som overflater.
Riss/ tørkesprekker i overganger er dog å forvente i eldre bygninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte overflater i himling med riss/sprekker og stuetak er med en del skjolder.
Skjolder i tak skyldes som oftest at det er mangelfull isolering.

Teppe i kjellerstue er fra byggeår.
Tepper i etasjen forøvrig er opplyst byttet i 2006.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes enkelte utbedringer.
Det bør påregnes å skifte tepper.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betongdekke i kjeller og bassengrom og tre i mellom etasjene.

Det målt høydeforskjell i etasjeskille på 9 mm totalt igjennom hele rommet/stue i bassengrommet.
Det målt høydeforskjell i etasjeskille på 20 mm totalt igjennom hele rommet/gang i kjeller/underetasje.
Det målt høydeforskjell i etasjeskille på 18 mm totalt igjennom hele rommet/stue-gang i 1. etasje.

Tilstandsrapport

Takhøyde i kjeller/bassengrom er målt til ca.238cm. i avslapnings sone.
Takhøyde i kjeller/underetasje er målt til ca. 216 og 233cm. i gang.
Takhøyde i 1. etasje er målt til ca.237-280cm. i stue og 238 i gang.
Enkelte lavere partier i boligen forøvrig.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv i stue og gang.
Det er målt høydeforskjell i stue på 18mm gjennom hele rommet.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område med relativt lite radon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har åpen grue i stue og kjellerstue.

Piper er ikke vurdert av takstmann grunnet tilkomst i bygg og til tak.
Eier opplyser om at peis ikke er benyttet på de siste 10 år.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltakning er ikke foretatt i vegger da stikkprøver av mur er tatt på flere av de andre
ytterveggene som vender mot terreng.
Ved måling av fukt på yttervegg i bod er det ikke påvist forhøyet verdier på befaringsdagen.
Ved måling av fukt på yttervegg i gang er det påvist noe forhøyet verdier på befaringsdagen.
Det samme gjelder for innvendige vegger i bod med kapilært oppsug fra grunnen.

Vurdering av avvik:
• Overflaten har fuktskjolder.

Vegg ved trapp i kjeller/underetasje med skjolder etter fukt.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.
Det oppfordres til å etablere ventile i yttervegger.

TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp i tre med teppe i gangsone.
Rekkverk til trapp med stående malte spiler.

Vurdering av avvik:

Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
Gnr 29 - Bnr 86
3203 ASKER

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Norsk takst

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har i hovedsak malte kompakte dører.
Glass i dører i ved kontor i kjeller/underetasje og dør med fasettslipt glass
i mellom gang og stue.
Branndør fra byggeår til teknisk rom med brannklasse B-30.
Enkelte bruksmerker er dog å forvente.

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

Flere dørblader er vindskjeve,klyper i karm og går opp/igjen av seg selv.
En del avskalling av maling på karmer og dørblader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE/BASSENG > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Arbeidet er opplyst utført av Murpartner AS
Badet er ikke i daglig bruk,

Badet har:

Malte og flislagte vegger og gulv.
Malt slett himling med integrert belysning.

Dobbel dusj med glassvegger og glassdør.
Glassdør til toalett.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil/speilskap over servant.

Vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil på vegg.

UNDERETASJE/BASSENG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med integrert belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avvik i overflate på vegg over midtre skyvedør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Det bør påregnes utbedringer av membransjikt i overliggende konstruksjon.

UNDERETASJE/BASSENG > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.
Fall er målt til 26mm fra topp flis til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opp til 5mm sprekker i silikonfug og knust flis i hjørne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser og det bør påregnes utbedringer av fliser på gulv.

UNDERETASJE/BASSENG > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Rommet har rennesluk.
Ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

UNDERETASJE/BASSENG > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vegghengt innredning med heldekkende vask og ett- greps blandebatteri.
Glassvegger og dører til dusj og toalett.
Vegghengt toalett.

UNDERETASJE/BASSENG > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk på vegg.

UNDERETASJE/BASSENG > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE/BASSENG > SVØMMEBASSENG

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Arbeider er opplyst utført av Murpartner AS
Flislagte vegger og Strechceling (gummi).
Bassenget måler ca. 4x8 meter og er ca.196cm. dypt.
Rommet har ikke vært i bruk på flere år.

Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
Gnr 29 - Bnr 86
3203 ASKER

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Pumperom er ikke vurdert av takstmann da det ikke har vært i bruk på flere år.
Se egenerklæring for utstyr i pumperom.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

UNDERETASJE/BASSENG > SVØMMEBASSENG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Rommet er i daglig bruk og bakgrunnen for tilstandsgraden er at rommet har utspilt sin normale levetid på 25 år.

Flislagt gulv og malte vegger.
Malt slett himling.

Sluk plassert under vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.
Enkel innredning.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det aktuelle sted for hulltakning er fra tilstøtende rom som er flislagt.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bakgrunnen for tilstandsgraden er at rommet har utspilt sin normale levetid på 25 år.

Flislagt gulv, vegger og malt slett himling.
Gulvmontert toalett, urinal og innmurt badekar.

Det er sprekk i fliser på utvendig hjørne, bom/hulrom i fliser og manglende lufting til

Tilstandsrapport

innmurt badekar.

Full oppussining av rom bør påregnes.
I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det aktuelle sted for hulltakning er fra tilstøtende rom med vegg av mur.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Arbeidet er opplyst utført av fagfolk fra Ansnes AS

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har flislagte vegger og malt slett himling med integrert himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble målt noe forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.
F

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å foreta en ny måling uten at våtrommet har vært i daglig bruk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Fall til sluk er målt til 26mm

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
Gnr 29 - Bnr 86
3203 ASKER

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Norsk takst

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende steinplat og underlimt vask.
Vegghengt toalett og dusjnisje med glassdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig flislagt hjørne på innredning er knust.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket er kosmetisk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hull er tatt i fra toalettrommet.

Årstall: 2025

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Spesialdesignet/håndlaget lys høyglans slett innredning med benkeplate av stein. Nedfelt vask i stål, hjørneløsning med nedfelt platetopp og rund ventilator i stål.
Frittstående side by side kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, komfyr, micro og vinskap.
Arbeidet er opplyst utført av Ansnes AS

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er små svellskader på noen fronter.
Kjøkkenet står på parkett, noe som ikke anbefales fra de fleste leverandører av gulv og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rund ventilator av stål.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

UNDERETASJE/KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vegg og himling er kledd med ubehandlet panel.
Enkel innredning.

Rommet har ikke vært i bruk på flere år i følge eier, derav ikke vurdert ytterligere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe lukt i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt å starte opp aggregat for fjerning av lukten.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har tapetserte vegger, flislagt gulv med varmekabler, vegghengt toalett og veghhengt vask med ett- greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte fuktskjolder i overflate over vask.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanntilførsel rundt i boligen er i hovedsak utført med rør i rør.
Forgreninger og hovedledninger i kobber.

Stikkledningene er ikke vurdert av takstmann.

Stoppekran i teknisk rom i underetasje/ kjeller.

Det er ikke påvist synlige avvik.

Rør i rør har en teknisk levetid på 50-75 år og en anbefalt brukstid på 60 år, i.h.h.t byggforskseriens detaljeblad 700.330. levetider for sanitærinstallasjoner i boliger og er grunnlaget for tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Waterguard i benkeskap på kjøkken kan monteres som en annen kompenserende tiltak.
Det anbefales en kontroll av rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og metall.

Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
Gnr 29 - Bnr 86
3203 ASKER

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Slike rør har lav skaderisiko og har en teknisk levetid på 50-100 år
og en anbefalt brukstid på median 80år, i.h.h.t byggforskseriens detaljeblad 700.330. levetider for sanitærinstallasjoner i boliger og er grunnlaget for tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon via klaffventiler på vegg.

TG 1 Varmesentral

Varme i boligen fra jordvarme til radiatorer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er ca. 200 liter plassert i teknisk rom.

Reservetank på ca.250 liter plassert i teknisk rom. (ikke tilkoblet).
Ved tilkobling, anbefales det å koble berederen direkte. Ikke med stikkontakt).

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hoveddel:
Elektrisk anlegg med 5 automatsikringer.
Sikringskap er plassert i teknisk rom.
125 Amp hovedsikring.

Skap 1
Elektrisk anlegg med 7 automatsikringer.
Sikringskap er plassert i bod. (Kjeller/underetasje).
3x63 Amp hovedsikring

Skap 2:
Elektrisk anlegg med 12 automatsikringer.
Sikringskap er plassert i bod. (Kjeller/underetasje).
50 Amp hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

2006 Ukjent alder på anlegget.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det foreligger samsvarserklæring på de siste utførte arbeider.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler er montert hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Pulverapparater fra 2025.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
Gnr 29 - Bnr 86
3203 ASKER

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt fundamentert på komprimerte, faste masser.
Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse.
I henhold til levetidstabellen i byggforskserien (BKS 700.320), er normal levetid for drenering 20-60 år.
Alder på dreneringen er grunnlaget for tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Innvendige vegger med noe forhøyet fuktverdier. Forholdet kan skyldes kapillært oppsug fra grunnen.
Det er registrert løs topplist på knotteplast.
Ved måling av fukt på gulv i bod, er det registrert noe forhøyede fuktverdier.
Det er skjolder i teppe i kjeller som kan tyde på noe fukt lokalt i grunnen.

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

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et lett skrånende terreng.

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

Boligen mangler tilstrekkelig fall vekk fra bygning ved gavlvegg mot hage.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall vekk fra bygning 1:50 3 meter ut fra bygning bør etableres.
Ved drenering av boligen vil det være naturlig å etablere fall vekk fra bygning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

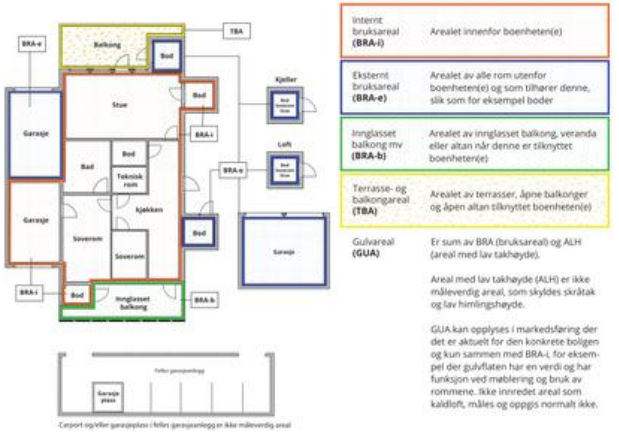
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
Gnr 29 - Bnr 86
3203 ASKER

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Enebolig m/ integrert garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje/basseng	90			90	31
Underetasje/kjeller	132			132	21
1. etasje	147			147	39
Garasje		43		43	
SUM	**369**	**43**			**91**
SUM BRA	**412**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje/basseng	Bad, Svømmebasseng		
Underetasje/kjeller	Hall m/trapp, Teknisk rom, Vaskerom, Bad, Soverom, Gang, Kjellerstue, Bod, Kjølerom, Kontor		
1. etasje	Gang, Kjøkken, Stue m/trapp, Soveroms gang, 3 Soverom, Toalettrom, Bad		
Garasje			

Kommentar

Høyde på garasjeporter er målt til 205cm og 209cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Innvendige vegg er flyttet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bytte av vinduer i 2024

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller/underetasje/bassengl er målt til ca.238cm
Takhøyde i kjeller/underetasje er målt til 216cm og 233cm.
Takhøyde i 1. etasje er målt til ca.237 og 280cm. i stue. Enkelte lavere partier i boligen forøvrig.

Rom benyttet til soverom i kjeller/underetasje oppfyller ikke krav til 10% dagslysflate og er dermed ikke godkjent som rom for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/ integrert garasje	350	62

Kommentar

Enebolig m/ integrert garasje

Garasjer er henholdsvis ca.20m² og ca.23m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Svein Gadderud	Takstingeniør
	Kristin Blix Elton og Andreas Elton	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	29	86	0	0	1563.9 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Brusetveien 42

Hjemmelshaver

Kristin Blix-Elton og Andreas Elton

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hvalstad, sydvendt og usjenert med flott utsikt over området Holmenbukta til Brønnøya og Nesodden.
Attraktivt boligområde i blindvei bestående av eneboliger. Kort vei til Holmensentret, Asker sentrum og sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt opparbeidet med , beplantning, forstøtningsmurer, terrasser.
Stenlagt gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

År

2006

Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
Gnr 29 - Bnr 86
3203 ASKER

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	
2	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
Gnr 29 - Bnr 86
3203 ASKER

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD
Gnr 29 - Bnr 86
3203 ASKER

G1 Takst Svein Gadderud
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GC7641

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Blix-Elton, Kristin	9578-5999-4-1359677	2025-08-11 14:11:41
Elton, Andreas	9578-5994-4-486241	2025-08-11 13:47:16

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
11. aug. 2025

Oppdragsnummer
33-0131/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Kristin Blix-Elton, Andreas Elton

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2006

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: 8738135
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i hovedetasjen - Ansnes Entreprenør AS Total renovering 2012 Basseng og bad i under-etasjen -Murpartnern AS Total renovering 2015

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over. Alle entreprenørene eksister i dag og kan kontaktes.

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

Eventuell kommentar: Ingen ting er gjort utover å skifte garasjedører til Horman dører

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I årenes løp har alle sikringsskap blitt fornyet og nytt el-anlegg i basseng i 2015. I 2012 ble øverste etasjen oppusset og el-systemet tilpasset.

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

Når ble kontrollen utført? Ja, etter at eletrisk arbeide har blitt utført.

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

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

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

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

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

Beskriv: Oljetank ble gravd opp og fjernet og i etterkant godkjent av kommunen. Varmepumpe ble installert i 2019

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: 18 september i 2015 trengte vann utenifra inn i teknisk rom under bassenget pga ekstraordinært regnfall. Vannet ble tømt, teknisk utstyr til basseng ble skadet, dette ble reparert i etterkant samme år. Automatiske vannpumper ble installert for å hindre at dette skal skje igjen. Det har ikke vært noen problemer med vanninntrenging siden den gang.

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: Peisene har ikke vært i bruk.

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

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

Eventuell kommentar: Alle vinduer i øvre og 1 etg ble byttet i 2024 til trelagsvinduer, bortsett fra vinduer på badet opp og vindu på gjesterommet i 1 etasje.

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

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

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

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

Ja

Beskriv: Det vært noen få, sporadiske hendelser med mus som har kommet inn om vinteren. Det er en løpende avtale med Rentokil som har satt ut feller i flere år og det fungerer bra. Det har vært noe svært få skjeggkre observasjoner på badet i overetasjen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil, men innimellom må radiatorene på kjøkkenet luftes.

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: Nei, ikke utover taksmannens vurdering 5 august 2025.

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? I takstmannens vurdering og dokumentasjon gjennomført 5 august 2025.

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

Eventuell kommentar: Oljetanken ble fjernet i 2019.

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

Ja

Beskriv: Alt arbeide, i alle år som har blitt utført i huset har vært gjort av høyt kvalifiserte faglærte. Det var en betydelig oppgradering i 2012 i både 1 etg og underetasjen: Kjøkkenet ble totalt renovert med nytt gulv, nye hvitevarer: Miele Microbølgeovn, Miele vinskap, Miele stekeovn. Røros vifte over Gaggenau stekeplate. Kjøleskap Samsung og Miele oppvaskmaskin er fra forrige eier dvs før 2006. Kjøkkenet er spesial designet og bygget, inkl møblene i hjørnesofaen med tilhørende puter. I samme oppgradering ble hovedgangen i øverste etasjen pusset opp, nye fliser ble lagt, garderobeskapene her er spesial designet og bygget. Hoveddøren ble byttet - Horrman dør. Toalettet ble pusset opp. Badet ble totalrenovert med spesial designet og byggede skap. Gangen i 1. etg ble pusset opp med nye fliser på gulvet og med ny inngangsdør - Horrman dør. Bassenget ble stengt ned og tappet for vann i 2021 på grunn av at det ikke lengre var i bruk. Tilstand på alt basseng teknisk utstyr og ventilasjonsanlegg til basseng er ukjent. Grunnet installasjon av uegnet tak i bassengmiljøet ved forrige oppgradering 2015, så ble taket revet ned og et nytt et installert før salg av eiendommen, nå i juli 2025. Møblene i kjøkkenet, badet oppe og i bassengområdet er spesial designet og bygd av møbelsnekker. Oppusningene ble foretatt med hjelp av interiørarkitekt. Markise-duken på den elektriske markisen i stuen som vender sydover er defekt og må skiftes. Tilstanden til maskinen i kjølerommet i 1. etg er ukjent. Lyset i lampen i spisestuen i øverste etasje flikker, her trengs det reparasjon. Elektrikker kommer før visning så det forventes å være fikset. Stekeplaten på kjøkkenet har en tendens til å slå seg av og sikringen i skapet i boden 1. etg må slås på igjen, her trengs det eletriker. Tørke-trommel på vaskerommet i 1. etg fungerer ikke - trenger reparasjon. Vifte på toalettet i bassengområdet fungerer ikke. Et lys i bassenget fungerer ikke. Elektrikker kommer før visning så det forventes å være fikset. Lamper ved speil i badet i 1. etg fungerer ikke. Elektrikker kommer før visning så det forventes å være fikset. Lyspære i kjølerom fungerer ikke. Elektrikker kommer før visning så det forventes å være fikset. Avløpsrør fra oppvaskmaskinen ble nylig byttet, 5. august 2025 av rørlegger, RS rør service AS. Det er en liten våt flekk på teppet i gangen nede i nærheten av badet. Kan indikere en liten lekkasje og bør sjekkes men behøver ikke å være noe. Huset er fra 1966 så det er normal slitasje.

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: 33-0131/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Elton, Andreas	2025-08-11	Blix-Elton, Kristin	2025-08-11

Identifikasjon: bankID Elton, Andreas

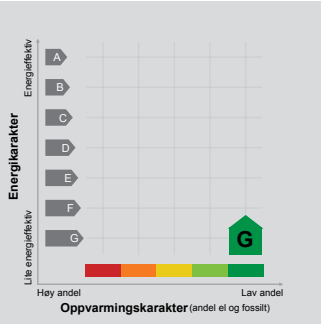
Identifikasjon: bankID Blix-Elton, Kristin

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Brusetveien 42
Postnummer	1395
Sted	HVALSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149943684
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153573
Dato	11.08.2025



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

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

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

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

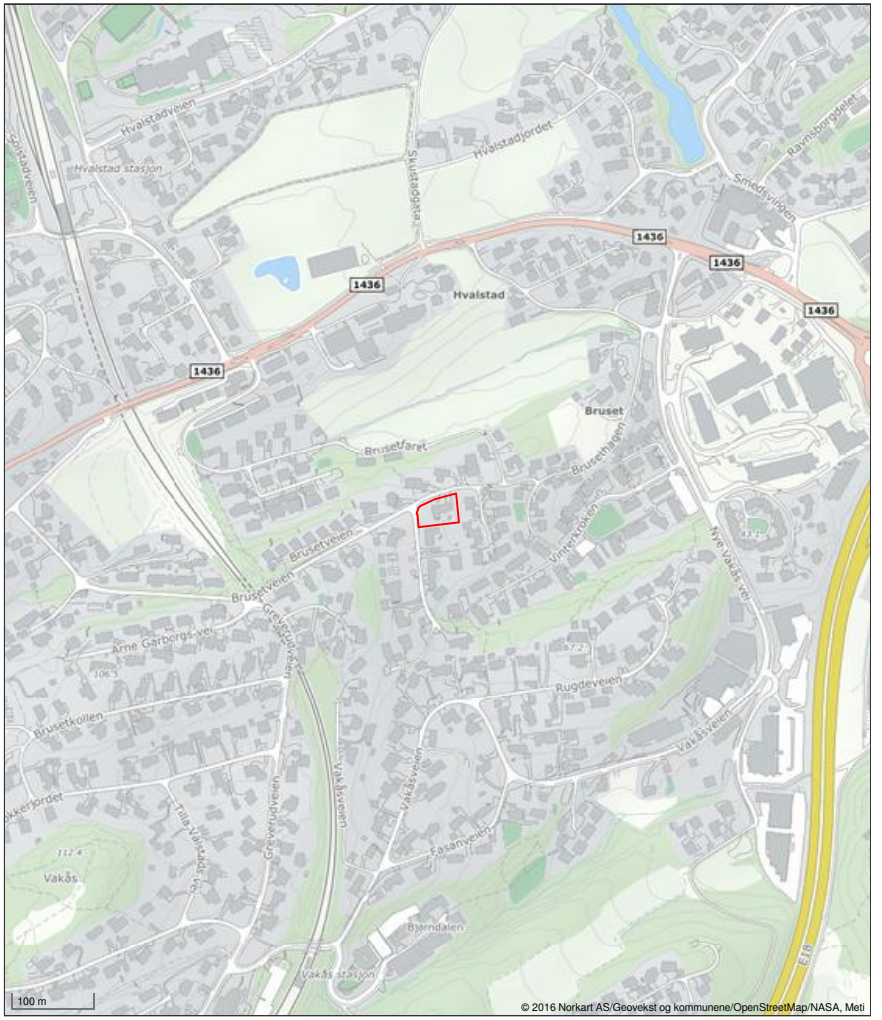
Målt energibruk 30 000 kWh pr. år

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

0 kWh elektrisitet	30 000 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Utskriftsdato: 19.06.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 29/86//



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.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 86	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Brusetveien 42, gatenr 1107 1395 Hvalstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	705 3	Bruset Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 6	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.03.1969	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 563,9 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/29/86	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/29/86	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	23.10.2012	Avgiver	3203/29/92	-395,9
	Matrikkelført:	14.01.2013	Berørt	0220/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3203/29/86	0,0
			Berørt	3203/29/195	0,0
			Berørt	3203/29/197	0,0
			Berørt	3203/29/198	0,0
			Berørt	3203/29/274	0,0
			Mottaker	3203/29/196	396,0
Skylddeling	Forretning:	15.03.1969	Avgiver	3203/29/73	-1 565,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/29/86	1 565,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brusetveien 42	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149943684			Antall etasjer:	1

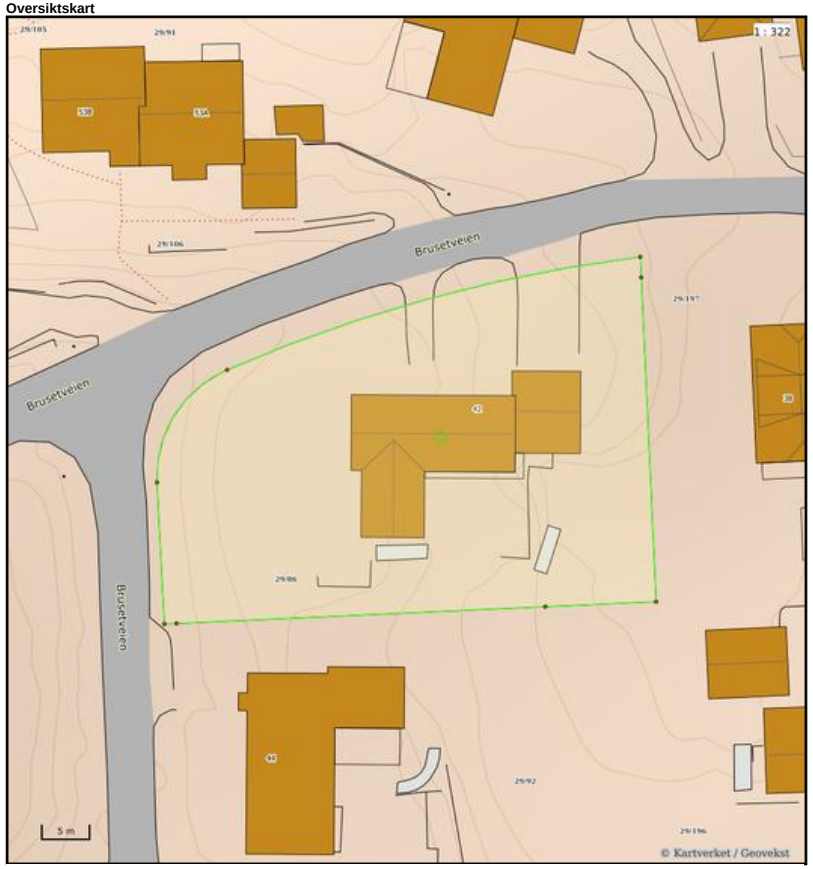
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



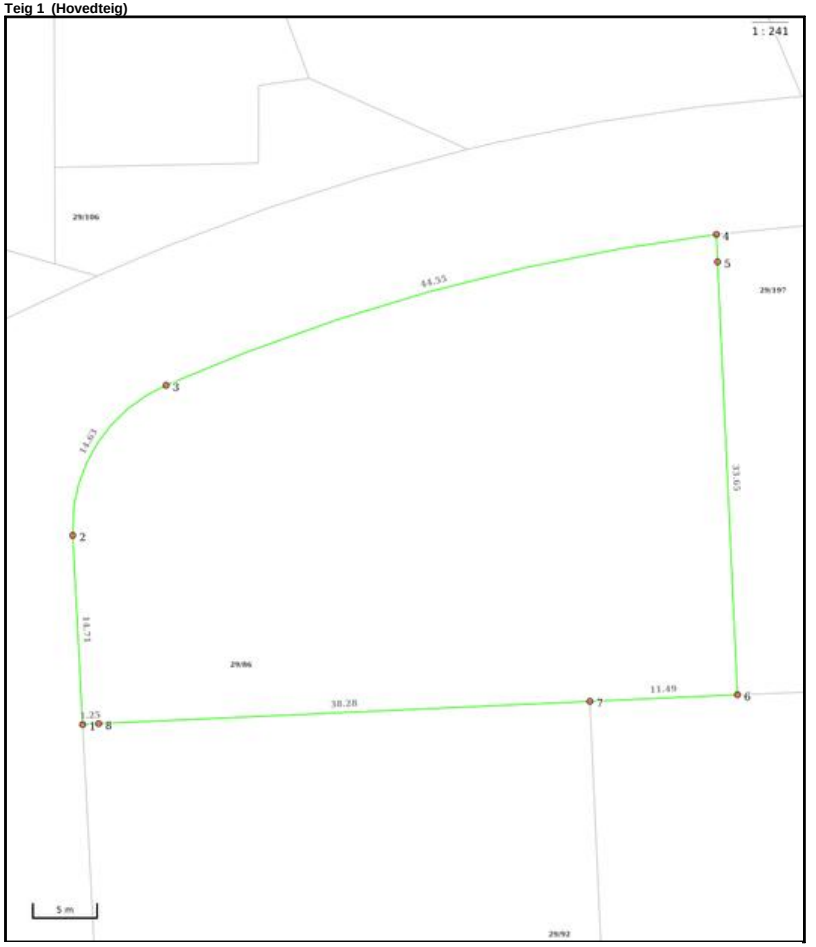
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 563,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

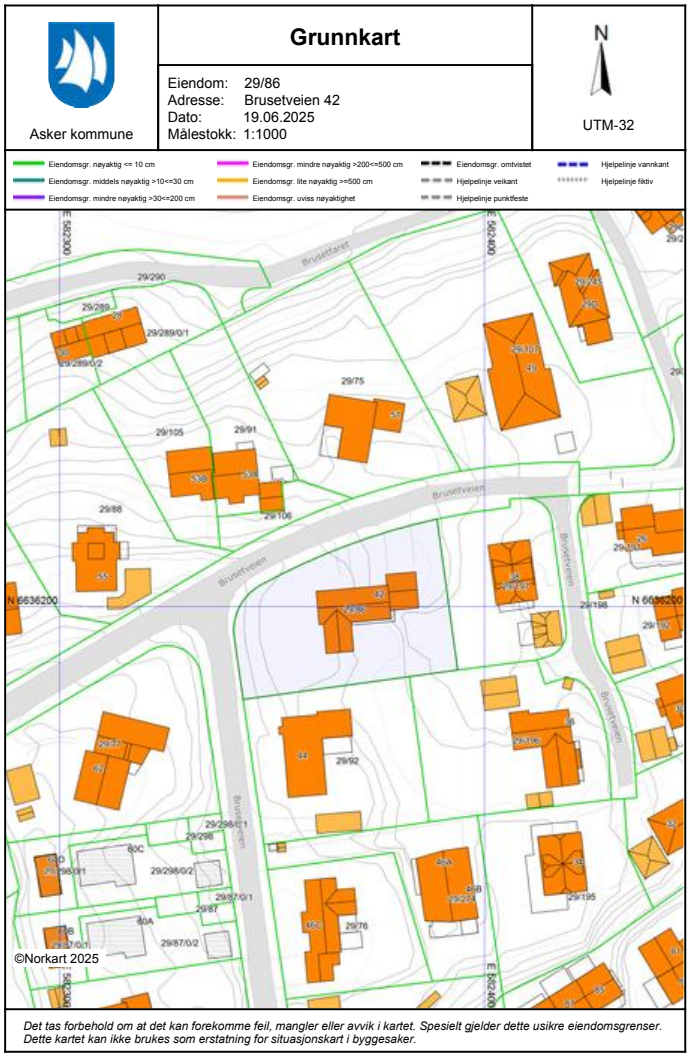
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 178,15	582 343,22	14,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 636 192,71	582 341,13	14,63m	Terrengmålt	10	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 204,98	582 347,31	44,55m	Terrengmålt	10	155,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 220,52	582 388,90	2,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 218,41	582 389,18	33,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 185,07	582 393,77	11,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 636 183,51	582 382,38	38,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 636 178,33	582 344,46	1,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



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.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Gnr. 29, bnr. 86, Brusetveien 42.		-	-	-

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg/tilbygg	svømmebasseng og garasje	29/5-74/24/4-72	14/6-74 sak -

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
B. Huseby,	Brusetveien 42, 1364 Hvalstad.	-

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Tor Arne Revheim,	Drammensveien 20A, Oslo 2.	-

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
H. Knapkøien,	Østlund, 2344 Ilseng.	-

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Asker bygn.vesen, den 14. desember 1976.

Jan Erik Istad.
bygningssjefen

Harald Aas.
Harald Aas.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KF-Skjemaet 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
N. 2120 Eneretst: Sem & Stenersen A/S, Oslo

29/86

Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Til: Asker kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker.

Arbeidssted BRUSETVEIEN 42

Bygningens art TILBYGG BASSENG

Byggherre BENGT S. HUSEBY

Ansvarshavende HELGE KNAPKØIEN

Bygningslovens § 99, pkt. 2, sier: Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan likevel midlertidig brukstillatelse gis, når rådet finner det ubetenkelig. Manglene skal da rettes innen en frist som settes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet.

I henhold til ovenstående søkes det om å få tatt bygget i bruk midlertidig.

Ansvarshavendes påtegning: Jeg erklærer herved at byggearbeidene er utført i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav. Jeg har oppfylt de betingelser som er satt i approbasjon og byggetillatelse. Gjenstående arbeider har ikke betydning for husets eller beboernes sikkerhet og velferd.

Sted 1364 HVALSTAD Dato 9/11-74.
for HELGE KNAPKØIEN
Underskrift

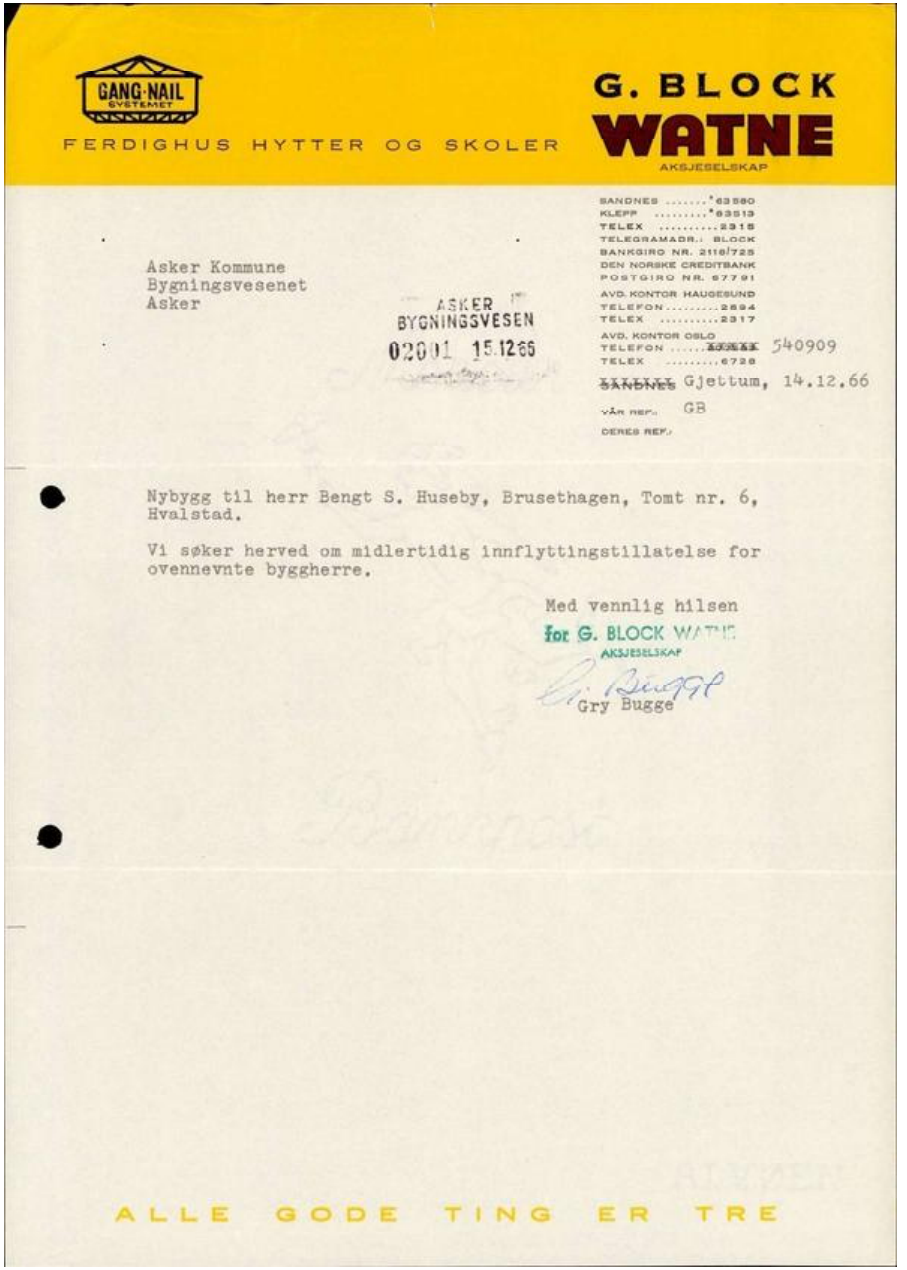
Byggeherre/ansvarshavende innhenter påtegning av:

Brannvesenet: Brannkonsulenten i orden 14/2-75 B.H.

Vann- og kloakkvesenet: Saniteteknisk i orden 14/2-75 Ellingsrud

Helserådet (eventuelt): .....

Komm. veivesen: .....



GANG-NAIL SYSTEMET

FERDIGHUS HYTTER OG SKOLER

G. BLOCK
WATNE
AKSJESELSKAP

SANDNES *63580
KLEPP *63513
TELEX 2315
TELEGRAMADR.: BLOCK
BANKGIRO NR. 2116/725
DEN NORSKE CREDITBANK
POSTGIRO NR. 57791
AVD. KONTOR HAUGESUND
TELEFON 2694
TELEX 2317
AVD. KONTOR OSLO
TELEFON 540909
TELEX 6728

Asker Kommune
Bygningsvesenet
Asker

ASKER
BYGNINGSVESEN
02001 15.12.65

~~SANDNES~~ Gjettum, 14.12.66

VÅR REF. GB

DERES REF.

Nybygg til herr Bengt S. Huseby, Brusethagen, Tomt nr. 6, Hvalstad.

Vi søker herved om midlertidig innflyttingstillatelse for ovennevnte byggherre.

Med vennlig hilsen
for G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
Gry Bugge

ALLE GODE TING ER TRE

Utskriftsdato: 19.06.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	13 612,99 kr
Feiing	466,00 kr
Renovasjon	5 358,00 kr
Vann	12 795,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.06.2025

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brusetveien 42, 1395 HVALSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 564 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 564 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 564 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022054A
Navn	Bruset gård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.07.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/53/54A_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 562 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 2 m^2 **Formål** Kjørevei

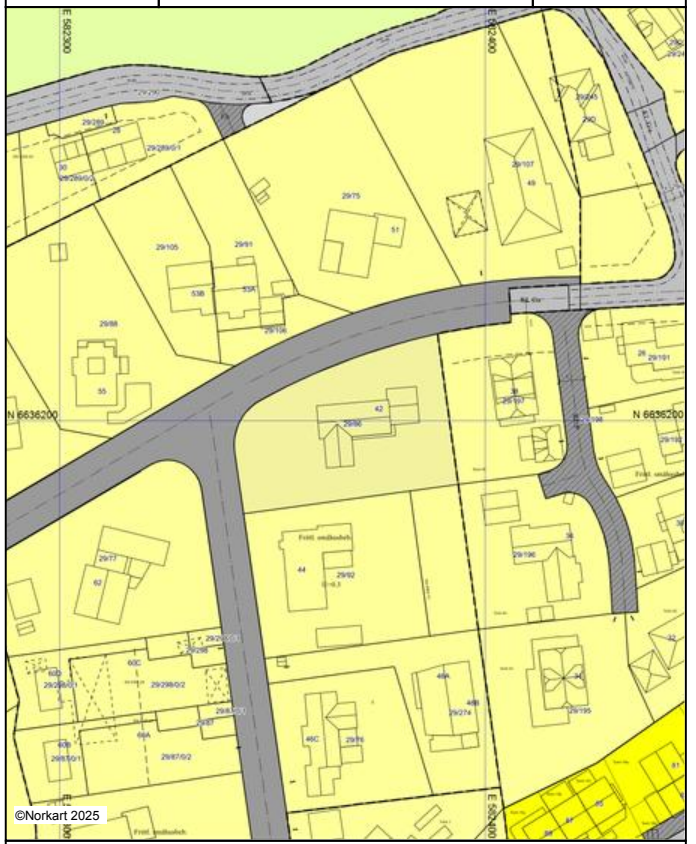
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/86
Adresse: Brusetveien 42
Dato: 19.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 29/86
Adresse: Brusetveien 42
Dato: 19.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

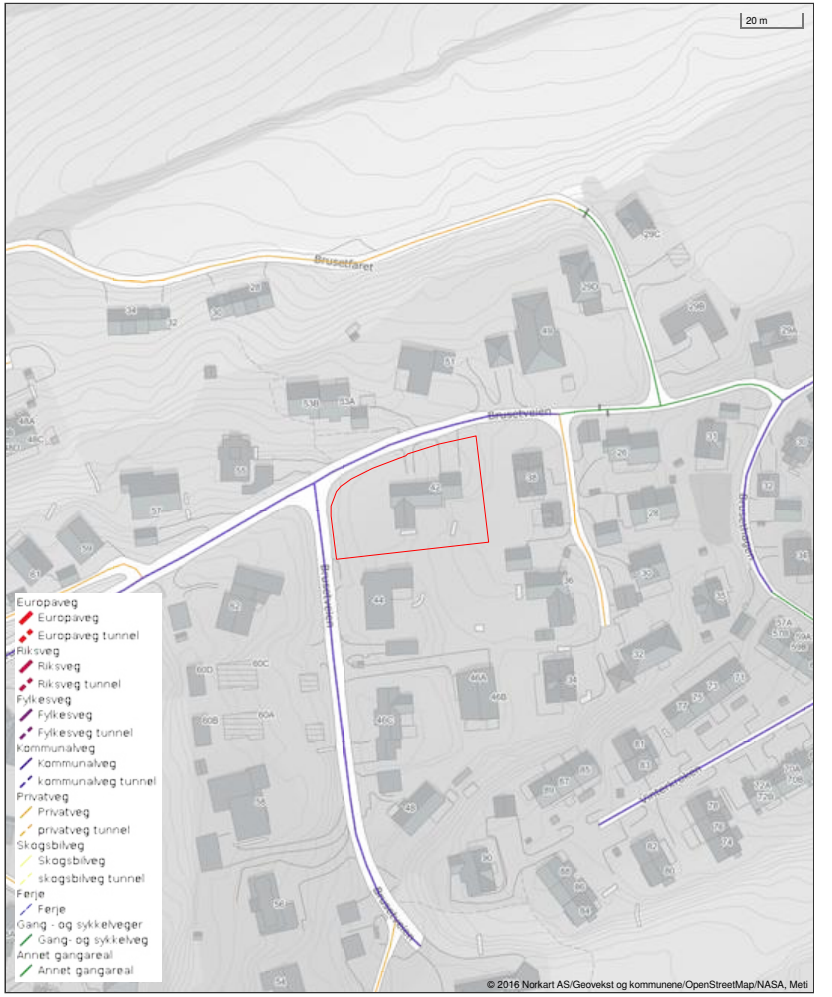
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 19.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 29/86//



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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 33-0131/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brusetveien 42 1395 HVALSTAD

Betegnelse: Gnr 29, bnr 86 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no