

Brusetsvingen 37



Velkommen til

Brusetsvingen 37



Salgsoppgaven produsert 27. august 2025

Hvalstad

Sjarmerende sveitservilla med 4 soverom, god takhøyde og kakkelovn.
Dobbelgarasje m/lader. Frodig hage med frukttrær

Prisantydning	12 000 000,-
Omkostninger	301 350,-
Totalpris	12 301 350,-
BRA-i	153 kvm
Totalt BRA	219 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1910

Ansvarlig megler	Hege Jøldal
Telefon	976 78 363
E-post	h.joldal@nordvikbolig.no




37
POST



Kort fortalt

Velkommen til Brusetsvingen 37, presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.

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

Høydepunkter:

- Sjarmerende sveitservilla fra 1910
- Tomt på 1 285 kvm
- 4 soverom på samme plan
- Lekker kakkelovn i spisestuen
- Meget god takhøyde
- Dobbelgarasje med ladestasjon
- Asfaltert gårdsplass
- Frodig hage med frukttrær; eple, pære, plomme og morell
- 400m til buss, 10 min gange til tog
- Attraktiv beliggenhet i naturskjønne omgivelser

Arealer og innhold

BRA-i:	153 kvm
BRA-e:	66 kvm
Totalt BRA:	219 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 84 kvm: Entré, hall, kjøkken, vaskerom m/toalett, spisestue og stue.
2. etasje 69 kvm: Gang, 4 soverom og bad.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
Kjelleretasje 14 kvm: Boder.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
1. etasje 8 kvm: Veranda ved stue.
2. etasje 8 kvm: Balkong ved soverom.

I tillegg er det en platting i hagen på ca 22 kvm.

Garasje
Eksternt bruksareal (BRA-E):
1. etasje 35 kvm: Garasje.
2. etasje 17 kvm: Lagringsplass.

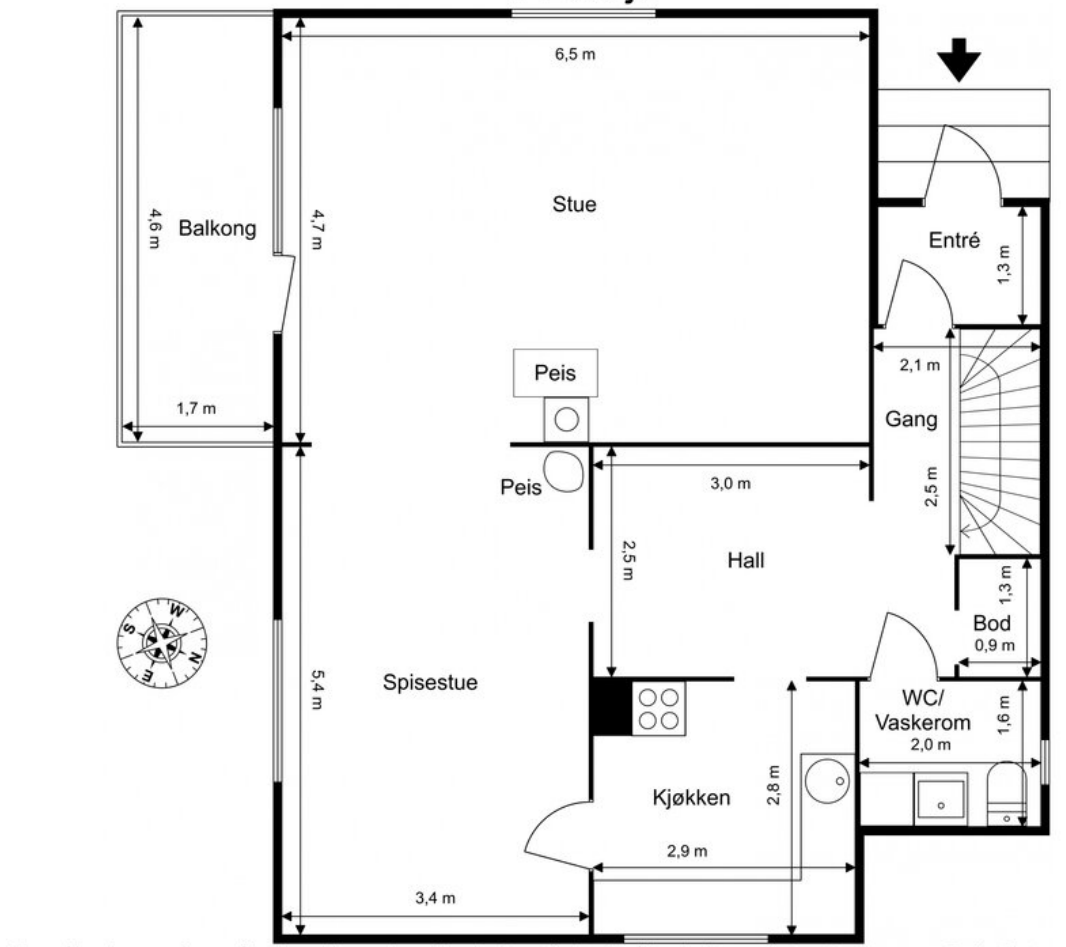
Vaskerommet er ikke omsøkt/godkjent for varig opphold. Se mer under punkt om "Ferdigattest".



BOLIGTAKSTMANNEN

Brusetsvingen 37, 1395 Hvalstad

1. Etasje

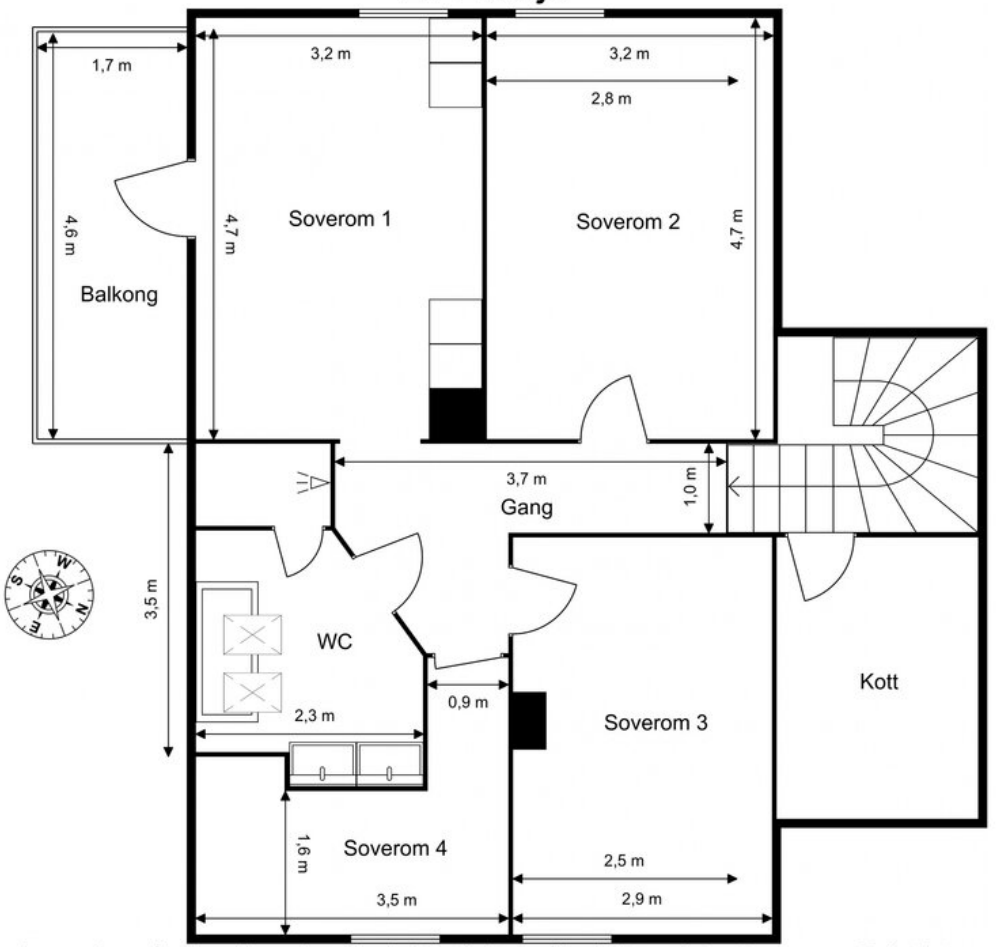


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Brusetsvingen 37, 1395 Hvalstad

2. Etasje



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

Ditt nye hjem – rom for rom

Entré og hall

Velkommen inn i en lys og praktisk entré med flislagt gulv. Veggene har malt tapet, mens himlingen er kledd med panel. Videre innover åpner gangen seg med korkbelegg på gulvet og vegger kombinert av malt tapet og delvis tømmerpanel. Himlingen er utført i panel, og rommet har en takhøyde på hele 3,18 meter som gir en luftig følelse. Trappen leder opp til boligens andre etasje, og under trappen er det utnyttet plass til praktisk lagring.

Stue og spisestue

Stuen har parkett på gulv, vegger med malt tapet og himling kledd i trepanel. Den generøse takhøyden på rundt 3,15 meter gir rommet en luftig følelse, og den plassbygde peisen blir et naturlig midtpunkt. Her er det god plass til både sofagruppe og TV-møblement. Midt i rommet er det en plassbygget peis som varmer utover høst og vinter. Fra stuen er det utgang til balkong med fine lysforhold og utsyn mot grønne omgivelser.

Fra stuen er det åpen løsning til en lys og innbydende spisestue. Rommet har originalt tretak som gir særpreg og varme til interiøret. Her er det god plass til et stort langbord, noe som gjør rommet velegnet både til hverdagsmåltider og større selskaper.

Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og utsyn mot grønne omgivelser. I hjørnet står en vakker kakkelovn som både gir varme og setter et klassisk preg på rommet.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og god oppbevaringsplass i både over- og underskap. Under overskapene er det montert belysning som gir praktisk arbeidslys. Benkeplaten er i laminat, med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri i krom. Rundt komfyrsonen er det satt opp fliser som både beskytter og tilfører et dekorativt preg. Videre er kjøkkenet utstyrt med oppvaskmaskin under benk, samt frittstående komfyr, kjøleskap og fryser. Store vindusflater gir godt dagslys inn i rommet og utsyn mot hagen.

Vaskerom med toalett

I boligens første etasje finner du et toalettrom med flislagt gulv og varmekabler. Veggene er kledd med malt tapet, og himlingen har panel. Rommet har klosett, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin samt veggskap som gir ekstra oppbevaringsplass. Rommet er ikke bruksendret fra spiskammers.

Bad

I andre etasje, sammen med soverommene, ligger et bad med fliser på både gulv og vegger, samt panel i himlingen. Innredningen består av servantskap med nedfelt dobbel servant, veggskap og et stort speil som er innfelt i veggen. Videre er det vegghengt toalett, dusjnisje med glassdør i herdet glass samt innmurt badekar. Gulvet har varmekabler.

Soverom

Alle de fire soverommene ligger samlet i boligens andre etasje, noe som gir en praktisk og familievennlig løsning. Rommene har tregulv, og den gode takhøyden bidrar til en luftig følelse selv under skråtakene. Hovedsoverommet har gode oppbevaringsmuligheter i integrerte skap og utgang til egen balkong, hvor man kan nyte utsikten over nærområdet. De øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, og gir fleksibilitet for ulike behov gjennom livets faser.


























Miele



























































Ditt nye nabolag

På Hvalstad i Asker kombineres nærhet til naturen med enkel tilgang til byen. Her finner du skogsterreng med turstier og skiløyper som kan brukes året rundt, samtidig som fjorden frister med solrike dager på stranden og ulike vannaktiviteter. Med kort avstand til E18 kommer man raskt både til Oslo og andre sentrale områder.

Stedet passer like godt for unge i etableringsfasen som for barnefamilier og eldre. Innenfor få minutters gange eller sykkeltur ligger både barnehager, skoler, togstasjon og idrettsanlegg.

For den som liker å være ute, finnes det mange flotte turmuligheter. En klassiker er turen opp til Skaugumsåsen, der man blir møtt av panoramautsikt over Hvalstad og Oslofjorden. Semsvannet er et yndet sted både for bading og fiske, mens Vardåsen skisenter bare ligger ti minutters kjøring unna for de som vil stå på slalåm om vinteren.

Sommerstid er Hvalstrand og Holmenskjæret populære møteplasser, med sandstrand, store gressarealer, stupetårn, volleyballbaner, minigolf og kiosk. Fra Holmen kan du dessuten følge kyststien helt til Slemmestad, en rute med flotte stoppesteder som Leangbukta, Konglungen og Vollen - perfekt både til sykkel- og fotturer.

Idrettstilbudene er mange. Hvalstad IL driver en aktivitetspark med blant annet kunstgressbane, skate- og BMX-område, streetbasket og buldrevegger, mens Holmen idrettspark tilbyr alt fra fotballbaner, ishall og tennisanlegg til klatresenter og lysløyper. På Holmen ligger også kommunens moderne svømmehall, åpnet i 2017, som raskt har blitt et trekkplaster for store og små.



Service og kommunikasjon
Handel kan gjøres lokalt på Kiwi Hvalstad eller i dagligvarebutikker som Meny og Coop Mega på Holmen. I tillegg har man Holmen senter, Asker sentrum og Sandvika storsenter med et rikt utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester.

Buss og tog gjør det enkelt å reise uten bil. Nærmeste bussholdeplass, Ravnsborg, ligger omtrent 400 meter unna. Til Hvalstad togstasjon er det cirka ti minutters gange, med hyppige avganger. Med bil tar det rundt 5 minutter til Asker, 6 minutter til Sandvika, 20 minutter til Drammen, 22 minutter til Aker Brygge og under 50 minutter til Oslo lufthavn.

Avstanden til Hvalstad barneskole er ca. 950 meter, mens Torstad ungdomsskole ligger ca. 1,1 km unna. Flere videregående skoler finnes i nærområdet, og det er et godt utvalg av barnehager - både kommunale og private.






Hvalstad
VY




Normal
nille
Cubus
coop
mega

Brusetsvingen 37

Nabolaget Hvalstad - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hvalstad skole (1-7 kl.) 421 elever, 21 klasser	**12 min** 1 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	**19 min** 1.7 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl... 185 elever, 11 klasser	**23 min** 1.9 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 425 elever, 23 klasser	**12 min** 1 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	**22 min** 1.9 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**19 min** 1.7 km
Holmen videregående skole 76 elever	**22 min** 1.9 km

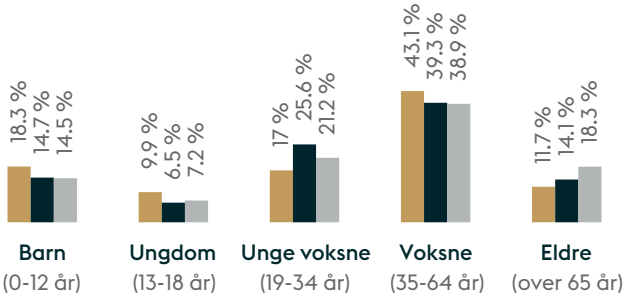
Offentlig transport

Ravnsborg Linje 270	**5 min** 0.4 km
Hvalstad stasjon Linje L1	**10 min** 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 20.4 km
Oslo Gardermoen	**52 min**

Barnehager

Rudolf Steinerbarnehagen i Ask... 47 barn	**12 min** 1 km
Solstad barnehage (1-5 år) 53 barn	**12 min** 1 km
Tertitten barnehage (0-5 år) 19 barn	**12 min** 1 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

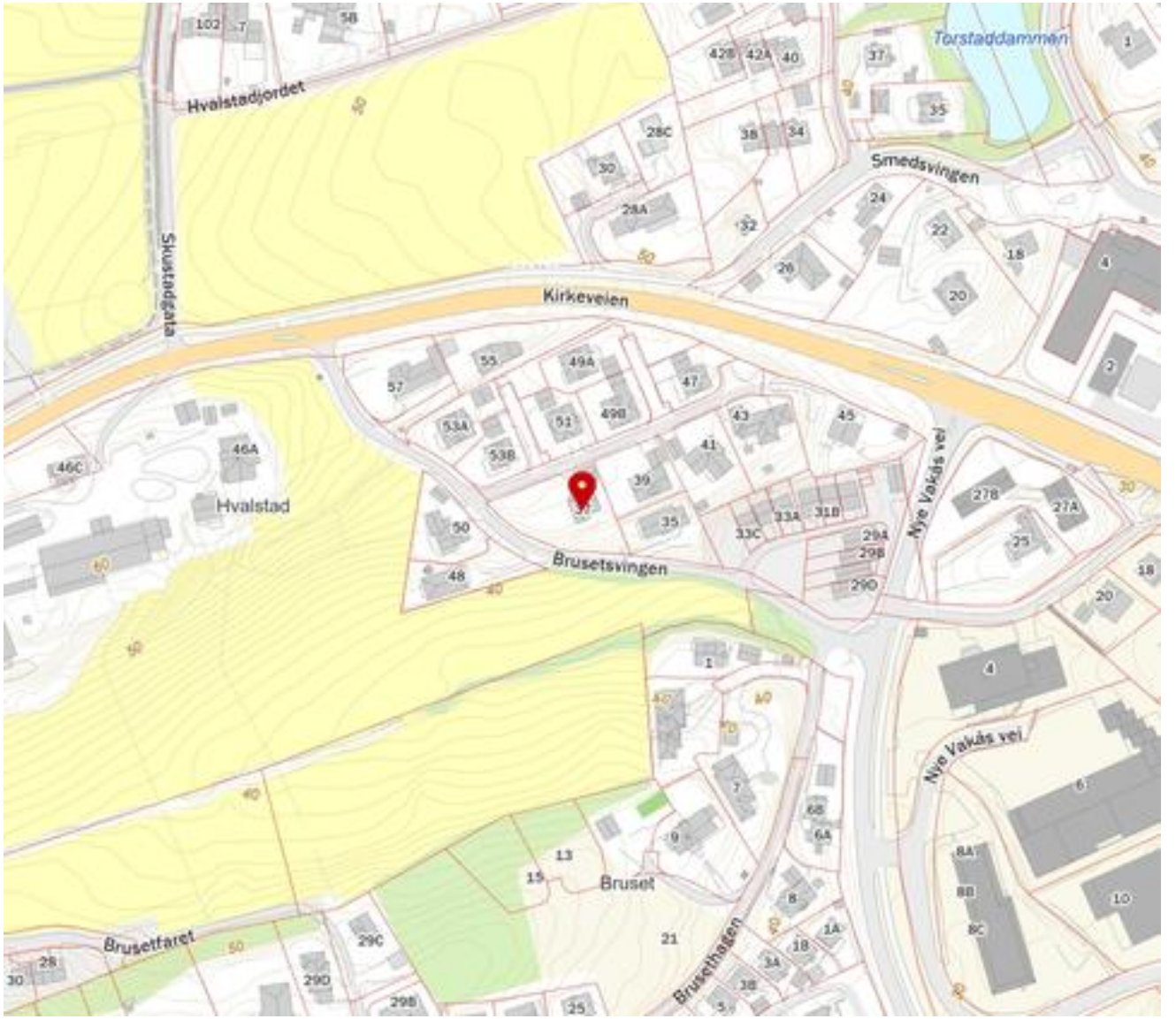
Sport

Torstad ungdomsskole	10 min
Hvalstad	11 min
Asker Squash og Fitness	9 min
MOVA Nesbru	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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

Brusetsvingen 37

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0116/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brusetsvingen 37, 1395 HVALSTAD
Gnr 30, bnr 13 i Asker kommune

Selger
Beate Nordby Schwensen

Kjøpesum og omkostninger
12 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
300 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
301 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
320 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 301 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 320 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1910

Antall soverom
4

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 22.07.2025, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje, samt gode parkeringsmuligheter på gårdsplassen. Det er montert ladestasjon for elbil.

Modernisering og påkostninger

- Gulv/trapp i 2. etasje slipt i 2020.
- Vannbord over inngangsdør og yttervegg (1. etasje mot nord) skiftet i 2020.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i august 1996. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Wien og Lie rørleggerbedrift Arbeid utført i 2001.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Samme som over.

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Det er skiftet panel på en vegg Vannbor.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Vet ikke - det var tidligere eier som pusset opp huset mellom 1988 og 1996.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Jeg vet at tidligere eier oppgraderte el-anlegget i forbindelse med totaloppussing.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. April 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Jensen elektriske AS i Asker.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Vet ikke, men tidligere eiere har lagt inn kloakk.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Huset er fra 1910 og taket ble senket på 50-tallet. Betydelige oppgraderinger ved tidligere eier mellom 1988-1996.

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

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Badet manglet tilstrekkelig membran som ble oppdaget i 2001. Utbedret i 2001.

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. I tilstandsrapporten som er utarbeidet fant man noe fukt i kjeller.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Ingen feil og nylig tilsyn har funnet det i orden av Elvia AS.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Tilstandsrapporten beskriver høydeforskjeller på gulv i samsvar med husets alder.

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. Har vært mus i søppelskap på kjøkkenet.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Foreligger ikke ferdigattest.

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. Eiendommen er sefrak- registrert.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Enebolig over tre plan, herav en kjelleretasje. Opprinnelig byggeår er 1910 og boligen ble ombygget omkring 1990. Bolig med renoveringsbehov. Grunnmuren er oppført i naturstein og betong. Veggkonstruksjonen er oppført i naturstein, betong og bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et pulttak, tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast og støpejern. Deler av avløpsrør ble skiftet ut ved kjøkken og baderomsrenovering i 1988 og 2001. Vannledninger av kobber. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Varmtvannsbereder på ca 198 liter fra 1988 plassert i bod. Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 2
TG-1: 4
TG-2: 24
TG-3: 4
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-3 med utbedringskostnad:
- Utstyr på tak: Ikke etablert noen snøfanger på taket. 10 000 - 50 000 kr.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Skjevheter i gulvene, både i første og særlig i andre etasje. På soverom 2 ble det registrert ca. 40 mm høydeforskjell, mens andre rom har mellom 10–20 mm. Ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret med skjevheter på gulv. 50 000 - 150 000 kr.
- Pipeløp fra kjøkken: Anbefales å ikke bruke pipeløpet til avtrekk fra kjøkken, i det det er tydelig på at det er blitt fettansamling i pipeløpet, noe som kan være brannfarlig. 10 000 - 50 000 kr.
- Kjøkken: Eldre ventilator som fungerer slik den skal. Pipeløpet anbefales kontrollert av brann/feiervesen før den tas i bruk. 10 000 - 50 000 kr.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Drenering: Mangler grunnmursplast, fuktindikasjoner i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
- Grunnmur: Riss/ sprekker i grunnmuren, men sprekken er høyst sannsynlig ikke gjennomgående.
- Rom under terreng: Forhøyet fuktnivå registrert.
- Platting: Overflatebehandling av terrassebord må påregnes.
- Vinduer: Isolerglass eldre enn 30 år, redusert isoleringsevne, overflatebehandling må påregnes.
- Yttervegger: Mangelfull isolasjon og redusert lufting. Etterisolering og bedre lufting anbefales.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): Tegn på tidligere fukt, dårlig ventilering, ingen dampsperre.
- Takkonstruksjon: Begrenset ventilering, mulig tidligere vannskader, skader rundt pipeløp.
- Taktekking: Takstein med underlagspapp/lekter passert 30 år, rust på beslag, usikker tetthet fremover.
- Kjøkken: Slitasje, skader på fliser, utdatert innredning.
- Trapp: Åpninger i rekkverk >10 cm, mangler håndløper.
- Utvendige trapper: Mangler håndløpere på begge sider.
- Avløpsrør: Høy alder, økt risiko for skader.
- Vannledninger: Delvis gamle, bør skiftes ved fremtidige oppgraderinger.
- Varmtvannsbereder: Over 20 år, usikker restlevetid.
- Ventilasjon: Kun naturlig ventilasjon, anbefales oppgradert til mekanisk.
- Bad: For lite fall mot sluk (<25 mm), fuktmerker rundt takvindu, misfarging i fuger. Restlevetid usikker, manglende mansjetter – anbefales dusjkabinett. Fuktskader på servantskap, innebygd sisterne uten lekkasjevarsling. Kun naturlig avtrekk, mekanisk anbefales.
- Vaskerom m/toalett: For lite fall mot sluk, hullyd under fliser. Restlevetid usikker. Innebygd sisterne uten lekkasjevarsling, fuktskader på servantskap. Kun naturlig avtrekk, mekanisk anbefales.

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

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

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ved salg:
- Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser på kjøkkenet.

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

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Det er varmekabler på bad og vaskerom med toalett. I stuen er det peis og det er en kakkelovn i spisestuen. I øvrige rom har panelovner vært benyttet.

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

Anbefales å ikke bruke pipeløpet til avtrekk fra kjøkken, i det det er tydelig på at det er blitt fettansamling i pipeløpet, noe som kan være brannfarlig. Pipeløpet anbefales kontrollert av brann/feiervesen før den tas i bruk.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 472 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 25 301,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Det er ikke installert vannmåler i dag og boligen blir fakturert ut fra antall kvadratmeter. Det har blitt vedtatt av kommunen at alle husstander må ha montert digital vannmåler. Én gode grunn til å montere vannmåler at du får en måling basert på faktisk forbruk: Dette sikrer en mest mulig rettferdig fordeling av kostnadene ved at du betaler for ditt faktiske vannforbruk, og ikke ut fra areal og størrelse på eiendom. Kjøper overtar ansvar og kostnader med å få installert vannmåler.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 11 864,- pr år.
- Internett fra Telenor kr 1 100,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 835 352
Som sekundærbolig: kr 7 341 407

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

DNB
Polisenr: 21640296

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 285 kvm (Eiertomt)
Tomten er delvis flat og pent opparbeidet med plen, naturlig blomstereng, busker, trær (eple, pære, plomme og morell) og tujahekk. Deler av tomten ble planert mot veien i 2017. Flere trapper bygd med naturstein.

Boligen har en veranda i 1. etasje og en balkong i 2. etasje. I tillegg er det en platting i hagen på ca 22 kvm.

Utenfor stuen i 1. etasje finner du en delvis innglasset veranda på ca. 8 kvm. Rommet fungerer som en skjermet uteplass. Verandaen ble oppgradert i 2015 med blant annet nytt undergulv og bæring, og gir en sjarmerende forlengelse av stuen.

Fra hovedsoverommet er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 8 kvm. Her får du en lun uteplass med overbygg og flott utsyn over nærområdet. Størrelsen gjør den godt egnet til å møblere med sittegruppe eller avslappende stoler.

Selger opplyser om at det er sol fra morgenen til rundt kl 20.30 midtsommers.

Adkomst

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

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Nabolaget består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse, samt noen rekkehus.

Skoler og barnehager

Stiftelsen Rudolf Steinerbarnehagen i Asker
Stiftelsen Tertitten barnehage
Solstad barnehage
Hvalstad barnehage

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser i skriv datert 01.07.2025 at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolighuset i kommunens arkiver. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Bolighuset er opprinnelig fra rundt 1910. Det foreligger ikke byggetegninger fra opprinnelig byggeår i kommunens arkiv, men det foreligger tegningssett som er stemplet av kommunen i 1960.

Boligen er etter 1960 tilbygget med det som i dag er entré. Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon på dette i kommunens arkiv.

Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Tegningene fra 1960 omhandler ombygging. På tegningene fremkommer det at himlingen i 1. etasje ble nedforet.

Vaskerommet med toalett i 1. etasje er byggemeldt som spiskammers. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som vaskerom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg garasje datert 16.09.93. 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.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og kjørevei i henhold til reguleringsplan Hvalstadtunet (id 022055H) datert 01.09.1999.

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

Eiendommen ligger videre i et bevairngsområde. Området Hvalstad, Solstad, Skustad, Berger, Torstad og Åstad utgjør et historisk og velbevart landskap nord i Asker, mot grensen til Bærum. Her finner man et frodig kulturlandskap med åser, strøksdaler og rikt innslag av edelløvtrær, der gårdstun og eldre veifar fortsatt setter sitt preg. Området har røtter tilbake til vikingtiden, og viktige ferdselsårer som Kongeveien og Skustadgata, samt Drammensbanen fra 1872, har bidratt til bosetting og utvikling. Flere gårdstun, husmannsplasser, villaer og kulturminner fra 1800- og 1900-tallet er godt bevart, og gir området en sjelden historisk kontinuitet. Landskapet, den varierte bebyggelsen og de kulturhistoriske kvalitetene gjør dette til et attraktivt og særpreget boområde i Asker.

Det ble i 2025 gitt tiltalelse til oppføring av ny bygning på hjørnetomten ved Brusetsvingen 33 (gbnr. 30/123), på enden av rekkehusene som allerede er oppført.

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

Dagboknr 904801, tinglyst 02.11.1910, type heftelse: Erklæring/avtale. Bestemmelse om benyttelse, med flere bestemmelser - Megler har ikke lyktes med å finne servitutten i gamle pantebøker.

Dagboknr 905115, tinglyst 04.09.1930, type heftelse: Elektriske kraftlinjer- Megler har ikke lyktes med å finne servitutten i gamle pantebøker.

Dagboknr 408758, tinglyst 10.07.1972, type heftelse: Bestemmelse om bebyggelse, med flere bestemmelser - Forpliktelse til å fjerne tilbygg på eiendommen som ligger nærmere nabogrensen enn 4 meter, når brannvesenet finner det nødvendig av hensyn til bebyggelse på nabotomten eller av reguleringsmessige hensyn.

Dagboknr 18339, tinglyst 10.06.1988, type heftelse: Bestemmelse om vannledn. - Avtale mellom gbnr. 30/13 (denne eiendom) og 30/48 (Brusetsvingen 50). Begge parter godtar tilknytning til felles vannledning for et hus bygget på utskilt tomt fra hver av disse eiendommene. Fremtidige eiere av de utskilte tomter blir deleiere med 1/4 av vannledningen. Fremtidige eiere av de utskilte tomter vil ikke bli tillatt å avgrene ny rørledning fra egen del eller felleseid del.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Boligen er klassifisert med høy verneverdi. Bygget er fra 1910.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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.

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

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke kr. 15 900,-
Markedspakke kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,- per stk

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. august 2025

Ansvarlig megler

Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Brusetsvingen 37

Brusetsvingen 37
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1910
BRA: 167 m^2
BRA-i: 153 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	4	24	4	0

Supertakst
GNR: 30 BNR: 13
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Brusetsvingen 37
1395 Hvalstad

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33248

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det i stua målt ca 21 mm fra inngang stue mot motsatt yttervegg, og 17 mm målt for tvers av rommet. I spisestue er det målt ca 17 mm fra yttervegg mot stuen og ca 10 mm på tvers (kortsiden) av rommet. I 2 etg er det større skjevheter. På soverom 2 ble det målt ca 40 mm fra inngang mot vindu, på soverom1 ble det målt ca 18 mm fra inngang mot yttervegg, og på soverom3 ca. 15 mm fra inngang mot yttervegg. Målinger er utført på tilfeldige steder, større skjevheter kan dermed ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak, gulvene i 2 etg er fra byggeår 1910. Det er ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret med skjevheter på gulv. Disse skjevhetene kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Ildsted/Skorstein: Pipeløp fra kjøkken

Oppsummering

Pipeløp ble inspisert via takluke i gangen i 2 etg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å ikke bruke pipeløpet til avtrekk fra kjøkken, i det det er tydelig på at det er blitt fett ansamling i pipeløpet noe som kan være brannfarlig. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Eldre ventilator som fungerer slik den skal. Pipeløpet anbefales kontrollert av brann/feiervesen før den tas i bruk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ny ventilator bør vurderes ved fornying av kjøkkenet. Les punktet med varsel om videre bruk av kjøkkenavtrekk i punktet om "ildsted/skorstein".

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren, men sprekken er høyst sannsynlig ikke gjennomgående.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Bedre ventilering bør etableres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassebord i plattingen med behov for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er mangelfullt isolasjon i ytterveggene. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, noe som hat medført til stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det er mangelfullt isolasjon i de øverste delene i veggene, etterisolering av yttervegger i begge etasjer bør foretas. For å avdekke tilstand og tiltak må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loft med adkomst via luke i gangen. Det er ikke montert skyvestige og det er ikke bygd gulv på kaldloft - derfor er denne inspisert ved åpningen kun via gardintrapp. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade.
Det var ikke mulig å komme nærme nok for å måle fukt etc på utsatte steder. Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Lufting/ventilering bør utbedres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen skal ifølge tidligere salgsoppgave blitt renovert i 1988/1989. Konstruksjonen er ikke luftet via kaldtloftet og det er begrenset med sirkulasjon av luft. Det er ikke bygd gulv på kaldloft og den er dermed inspisert kun via gardintrapp. Det ble ikke observert noen skjolder rundt gjennomføringer i taket, men det var tydelig tegn på muligens tidligere vannskader ved pipeløp. Et av pipeløpene brukes til avtrekk fra kjøkkenet og det er synlige skader i fugene og samtidig antydning til fett på utsiden av mursteinene.
Det var ikke mulig å komme nærme nok for å måle fukt etc. på utsatte steder.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket. Nærmere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå, og det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger, det er likevel observert rustdannelse på beslag.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at man følger med, i tillegg til utvendige inspeksjoner, på kaldloft og kontrollere undertak for eventuelle lekkasjer. Utbedring/utskifting av enkelte beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning som er etter normal slitasjegrad, innredningen er fra 1988. Det er blitt benyttet byggeskum for å tette igjen åpninger i underskap vask på kjøkkenet, trolig mot skadedyr.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Det er flislagt rundt koke/stekesone. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Flere gulvfliser er ødelagte og bør skiftes ut. Innredning og kjøkkenet er utdatert og anbefales oppgradert.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Utvendige trapper

Oppsummering

Utvendig trapp må ha håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn.

Anbefalte tiltak

Håndløpere anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom med sluk. Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Selv om denne type ventilasjon av boligen var normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2, fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklima og energieffektivitet.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket. Det registreres fuktmerker rundt takvinduene. Det registreres misfarging i fuge i dusjsonen. .

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er skader på servantskap og fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne. Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved renoveringsåret..

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Vaskerom m/WC

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det
likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten.

Anbefalte tiltak overflater

Fliser med hullyd bør tas opp og limes på nytt

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne. Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved renoveringsåret..

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Tidligere spiskammer ble til vaskerom og WC, og baderom i 2 etg ble noe forstørret ved renovering i 2001. Endringene gjelder innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.6.2025	**22.7.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Beate Nordby Schwensen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Boligens loftsetasje er med en del skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av det ovenfornevnte samt den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Brusetsvingen 37, 1395 Hvalstad**

Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**30**	Bruksnr:	**13**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		

Byggeår: **1910** - Opprinnelig bolig fra 1910, søkt og ombygd i 1990.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Bolig med renoveringsbehov. Grunnmuren er oppført i naturstein og betong. Veggkonstruksjonen er oppført i naturstein, betong og bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et pulttak, tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1988-1996	Eieren opplyser at i denne perioden ble det - av tidligere eier - gjennomført omfattende renovering av boligen. Nåværende eier kjøpte boligen i 1996.	Nei
2015	Balkongens fundament i 1 etg ble renovert og det ble bl.a. montert nytt bærebjelke i balkongen.	Ja
2017	Tomten ble planert, det ble i den forbindelse reist ny støttemur mot veien.	Ja
2020	Eieren opplyser at boligen ble malt utvendig. Veggen mot nordøst i spisestue ble etterisolert.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	167	153	14	0	16
Garasje	52	0	52	0	0
Totalt m²	**219**	**153**	**66**	**0**	**16**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	14	0	14	0	0
1. etasje	84	84	0	0	8
2. etasje	69	69	0	0	8
Totalt m²	**167**	**153**	**14**	**0**	**16**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	73	69	4
Totalt m²	**73**	**69**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	14	0	14		Boder.
1. etasje	84	84	0	Entre, hall, kjøkken, vaskerom/WC, spisestue, stue.	
2. etasje	69	69	0	Gang, 4 soverom og bad.	Bod/kott ved trapp har et gulvareal på ca. 6 m2, måles ikke pga lav takhøyde.
Totalt m²	**167**	**153**	**14**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	35	0	35	0	0
2. etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	**52**	**0**	**52**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	34	17	17
Totalt m²	**34**	**17**	**17**

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal er det to uisolerte rom i kjelleren på totalt ca. 22 m2, og en uisolert hems i garasjen på ca. 17 m2. Balkong med utgang fra stue på ca. 8 m2, og balkong med utgang fra soverom1 også på ca. 8 m2. Platting i hagen på totalt ca. 22 m2. Bod mellom 1. og 2. etg brukes til lagring (skråtak og lavere enn 1,9 m- rommet er derfor ikke målbart). Garasje for to biler på ca. 35 m2, flere biloppstillingsplasser foran garasjen. Eiet tomt på 1.285 m2.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Annet

Grunnmuren er med naturstein fra byggeår 1910.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren, men sprekken er høyst sannsynlig ikke gjennomgående.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Støttemur



Støttemur i naturstein.

Beskrivelse

Det ble etablert en støttemur mot veien i forbindelse med planering av tomt i 2017.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-1**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Bedre ventilering bør etableres.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting

Det er etablert to balkonger i boligen. Balkong i 1. etg er tilnærmet innglasset, har tilgang fra stue og er på ca. 8 m2. Balkong i 2 etg er med utgang fra soverom1 og er på ca. 8 m2. Platting i hagen på totalt ca. 22 m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkongen i 1 etg ble renovert med bl.a. nytt undergulv og bæring i 2015.

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

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Terrassebord i plattingen med behov for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass er datostemplet 1988 og 1989.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.7 Yttervegger

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

Grunnmuren er med malte naturstein. Fasade ble overflatebehandlet og malt sist i 2020. Trefasaden er malt med linolje. Veggene er etterisolert med skum, som gjennom år har sunket og det har medført til at deler av ytterveggene ikke er så godt isolert.

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

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det er mangelfullt isolasjon i ytterveggene. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, noe som hat medført til stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det er mangelfullt isolasjon i de øverste delene i veggene, etterisolering av yttervegger i begge etasjer bør foretas. For å avdekke tilstand og tiltak må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Loft med adkomst via luke i gangen. Det er ikke montert skyvestige og det er ikke bygd gulv på kaldloft - derfor er denne inspisert ved åpningen kun via gardintrapp. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade.
Det var ikke mulig å komme nærme nok for å måle fukt etc på utsatte steder. Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Lufting/ventilering bør utbedres.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Nedløp og takrenner ble byttet i forbindelse med renovering av taket i 1989/1990.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-2**

Takkonstruksjonen skal ifølge tidligere salgsoppgave blitt renovert i 1988/1989. Konstruksjonen er ikke luftet via kaldtloftet og det er begrenset med sirkulasjon av luft. Det er ikke bygd gulv på kaldloft og den er dermed inspisert kun via gardintrapp. Det ble ikke observert noen skjolder rundt gjennomføringer i taket, men det var tydelig tegn på muligens tidligere vannskader ved pipeløp. Et av pipeløpene brukes til avtrekk fra kjøkkenet og det er synlige skader i fugene og samtidig antydning til fett på utsiden av mursteinene. Det var ikke mulig å komme nærme nok for å måle fukt etc. på utsatte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket. Nærmere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales.

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble byttet i forbindelse med renovering av taket i 1989/1990.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå, og det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger, det er likevel observert rustdannelse på beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at man følger med, i tillegg til utvendige inspeksjoner, på kaldloft og kontrollere undertak for eventuelle lekkasjer. Utbedring/utskifting av enkelte beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-3**

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden. Man må ta høyde for at det kan være
skjevheter i undergulv/konstruksjoner som overgår dagens gjeldende krav til godkjente måleavvik. Dette er helt normalt tatt byggets alder i
betraktning. Noe ulike nivåer på gulvene mellom rommene. Målinger er utført på tilfeldige steder, større skjevheter kan derfor ikke utelukkes.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Ved enkel nivellering er det i stua målt ca 21 mm fra inngang stue mot motsatt yttervegg, og 17 mm målt for tvers av rommet. I spisestue er det målt ca 17 mm fra yttervegg mot stuen og ca 10 mm på tvers (kortsiden) av rommet. I 2 etg er det større skjevheter. På soverom 2 ble det målt ca 40 mm fra inngang mot vindu, på soverom1 ble det målt ca 18 mm fra inngang mot yttervegg, og på soverom3 ca. 15 mm fra inngang mot yttervegg. Målinger er utført på tilfeldige steder, større skjevheter kan dermed ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak, gulvene i 2 etg er fra byggeår 1910. Det er ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret med skjevheter på gulv. Disse skjevhetene kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.14 Ildsted/Skorstein



Svenskeovn plassert i stuen.

Type pipe	Tegl
Det er installert kakkelovn i spisestue og plassbygd peis i stuen.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Kakkelovn, Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Eieren opplyser at ovnene blir brukt ofte uten problemer. Feiervesen har vært på kontroll i 2024 uten avvik.



Plassbygd murt peis plassert i stuen.

6.15 Ildsted/Skorstein: Pipeløp fra kjøkken

Type pipe	Tegl
Der er installert et tegl pipeløp som idag brukes til avtrekk fra kjøkkenet og det er synlige skader i fugene og samtidig antydning til fett på utsiden av mursteinene.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3

Pipeløp ble inspisert via takluke i gangen i 2 etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å ikke bruke pipeløpet til avtrekk fra kjøkken, i det det er tydelig på at det er blitt fett ansamling i pipeløpet noe som kan være brannfarlig. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning som er etter normal slitasjegrad, innredningen er fra 1988. Det er blitt benyttet byggeskum for å tette igjen åpninger i underskap vask på kjøkkenet, trolig mot skadedyr.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Det er flislagt rundt koke/stekesone. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Flere gulvfliser er ødelagte og bør skiftes ut. Innredning og kjøkkenet er utdatert og anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Avtrekket er koblet eget pipeløp. Les punktet med varsel om bruken av kjøkken avtrekk i punktet om "ildsted/skorstein".

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-3**

Eldre ventilator som fungerer slik den skal. Pipeløpet anbefales kontrollert av brann/feiervesen før den tas i bruk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ny ventilator bør vurderes ved fornying av kjøkkenet. Les punktet med varsel om videre bruk av kjøkkenavtrekk i punktet om "ildsted/skorstein".

Utbedringskostnader avtrekk	**10 000 - 50 000**

6.17 Lovlighet

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

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Tidligere spiskammer ble til vaskerom og WC, og baderom i 2 etg ble noe forstørret ved renovering i 2001. Endringene gjelder innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ferdigattest for garasjen datert 16.09.1993. Det er ellers ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for huset. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp



Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.19 Trapp: Utvendige trapper



Utvendige trapper er med naturstein.

Beskrivelse	
Tomta er på delvis skrånende terreng og det er plassert flere stein trapper. Disse er ikke trapper som ivaretar personsikkerhet og bør utbedres.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Utvendig trapp må ha håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløpere anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsrør ble skiftet ut ved kjøkken og baderomsrenovering i 1988 og 2001.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger



Eldre stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelig i kjellerbod.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.22 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn Elvia, med avslutning datert 30.04.2025.



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.23 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i kjellerbod.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1988	
Størrelse	
198 lt.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i rom med sluk. Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Selv om denne type ventilasjon av boligen var normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2, fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklima og energieffektivitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.25 Våtrom: Baderom



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble i følge eieren renovert i 2001.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket. Det registreres fuktmerker rundt takvinduene. Det registreres misfarging i fuge i dusjsonen. .



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom 1.

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt dobbelt servant, veggskap, innmurt speil, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjnisje med dusjdør i herdet glass. Innmurt badekar. Varmekabler i gulv.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er skader på servantskap og fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne. Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved renoveringsåret..	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.26 Våtrom: Vaskerom m/WC



Sluk på vaskerommet.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og malt tapet i vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble renovert i 1999.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja



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

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten.

Anbefalte tiltak overflater

Fliser med hullyd bør tas opp og limes på nytt

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap og vegghengt klosett med innebygd sisterne og hånddusj. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne. Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved renoveringsåret..

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra gang ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

1. etasje



2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Schwensen, Beate Nordby	9578-5999-4-1931041	2025-08-27 12:57:37

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. aug. 2025

Oppdragsnummer
33-0116/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brusetsvingen 37, 1395 HVALSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Beate Nordby Schwensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 1996

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: 21640296
Forsikret i: DNB

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: Wien og Lie rørleggerbedrift Arbeid utført i 2001

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er skiftet panel på en vegg Vannbor

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke - det var tidligere eier som pusset opp huset mellom 1988 og 1996

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: Jeg vet at tidligere eier oppgraderte el-anlegget i forbindelse med totaloppussing.

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

Når ble kontrollen utført? April 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jensen elektriske AS i Asker

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, men tidligere eiere har lagt inn kloakk

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er fra 1910 og taket ble senket på 50-tallet. Betydelige oppgraderinger ved tidligere eier mellom 1988-1996

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

Eventuell kommentar: Boligen har ingen av delene

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

Eventuell kommentar: Har ingen av delene

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

Eventuell kommentar: Tidligere er innkjørsel flyttet

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

Eventuell kommentar: Usikker

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: Badet manglet tilstrekkelig membran som ble oppdaget i 2001. Utbedret i 2001.

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

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

Eventuell kommentar: I tilstandsrapporten som er utarbeidet fant man noe fukt i kjeller.

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

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

Eventuell kommentar: Ingen feil og nylig tilsyn har funnet det i orden av Elvia AS

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

Beskriv: Tilstandsrapporten beskriver høydeforskjeller på gulv i samsvar med husets alder.

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

Eventuell kommentar: Ingen feil

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: Har vært mus i søppelskap på kjøkkenet

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

Eventuell kommentar: Huser har ikke noe av dette

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Rapport er utarbeidet i forbindelse med dette salget i mai 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?
Nei

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

Beskriv: Foreligger ikke ferdigattest

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

Beskriv: Eiendommen er sefrak- registrert

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

Eventuell kommentar: Ingen

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

Eventuell kommentar: Ingen

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

Eventuell kommentar: Ingen

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

Eventuell kommentar: Ingen

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

Eventuell kommentar: Ingen

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0116/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Schwensen, Beate Nordby	2025-08-27

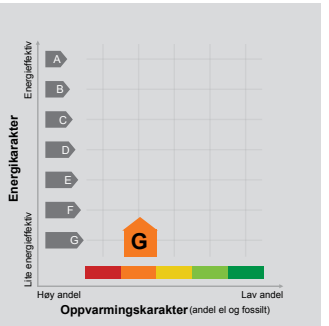
Identifikasjon

bankID Schwensen, Beate Nordby

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

ENERGIATTEST

Adresse	Brusetsvingen 37
Postnummer	1395
Sted	HVALSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140107409
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-158886
Dato	22.08.2025



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 25 357 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:

25 357 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1910
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	167
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 30	Bnr.: 13	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolighuset på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Terje Ruud 01.07.2025

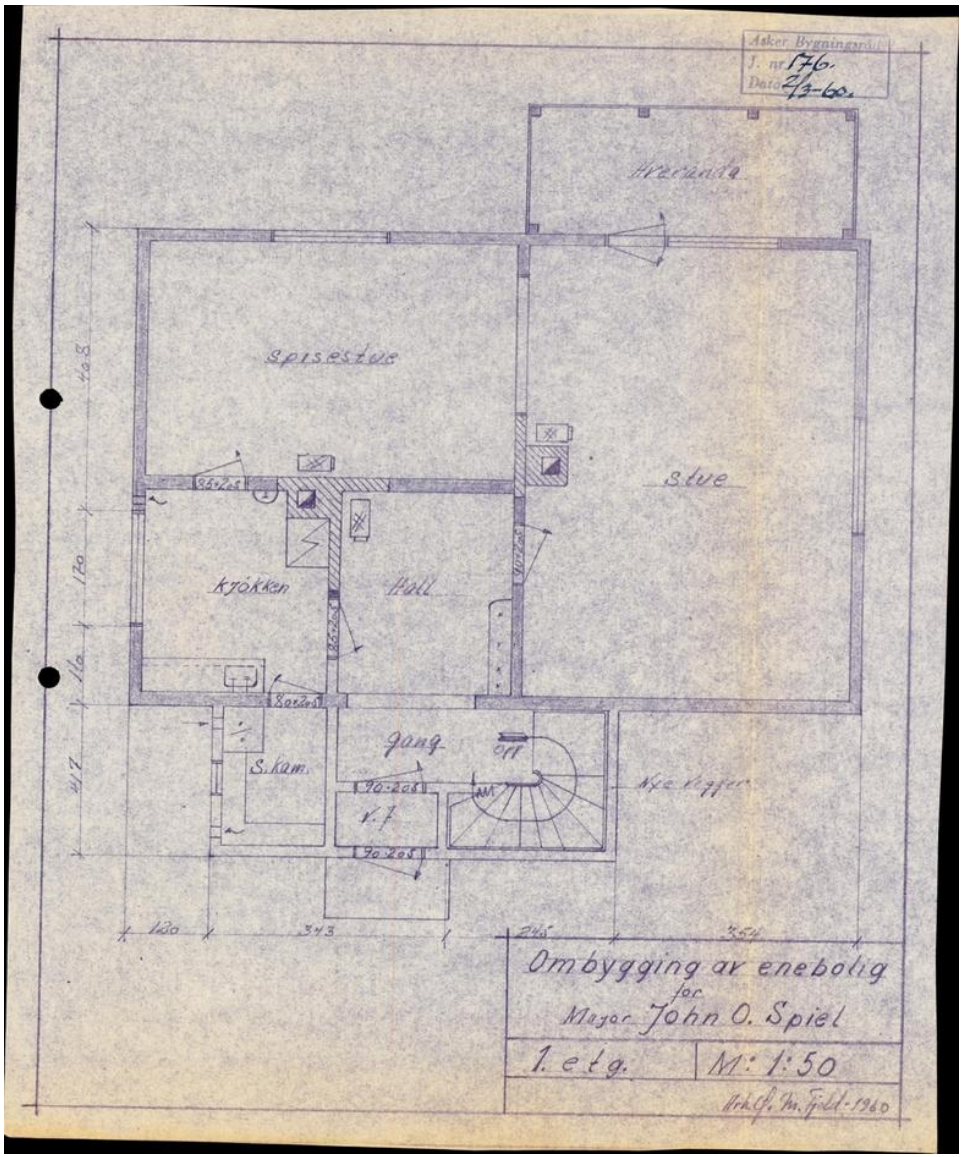
Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

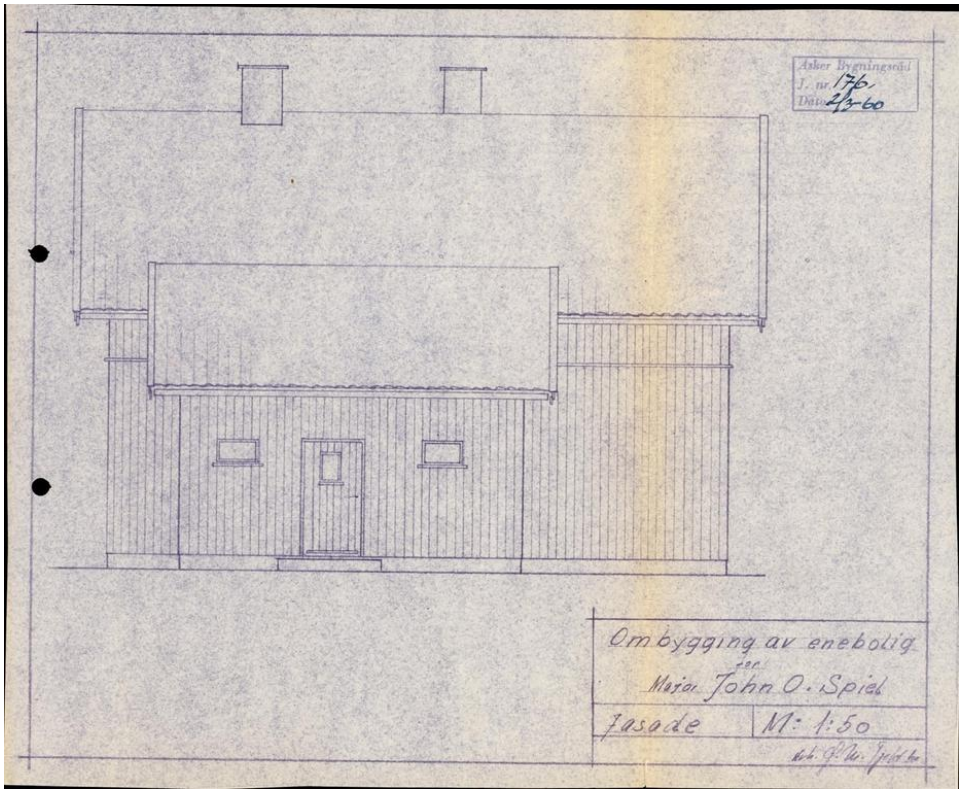
Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar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

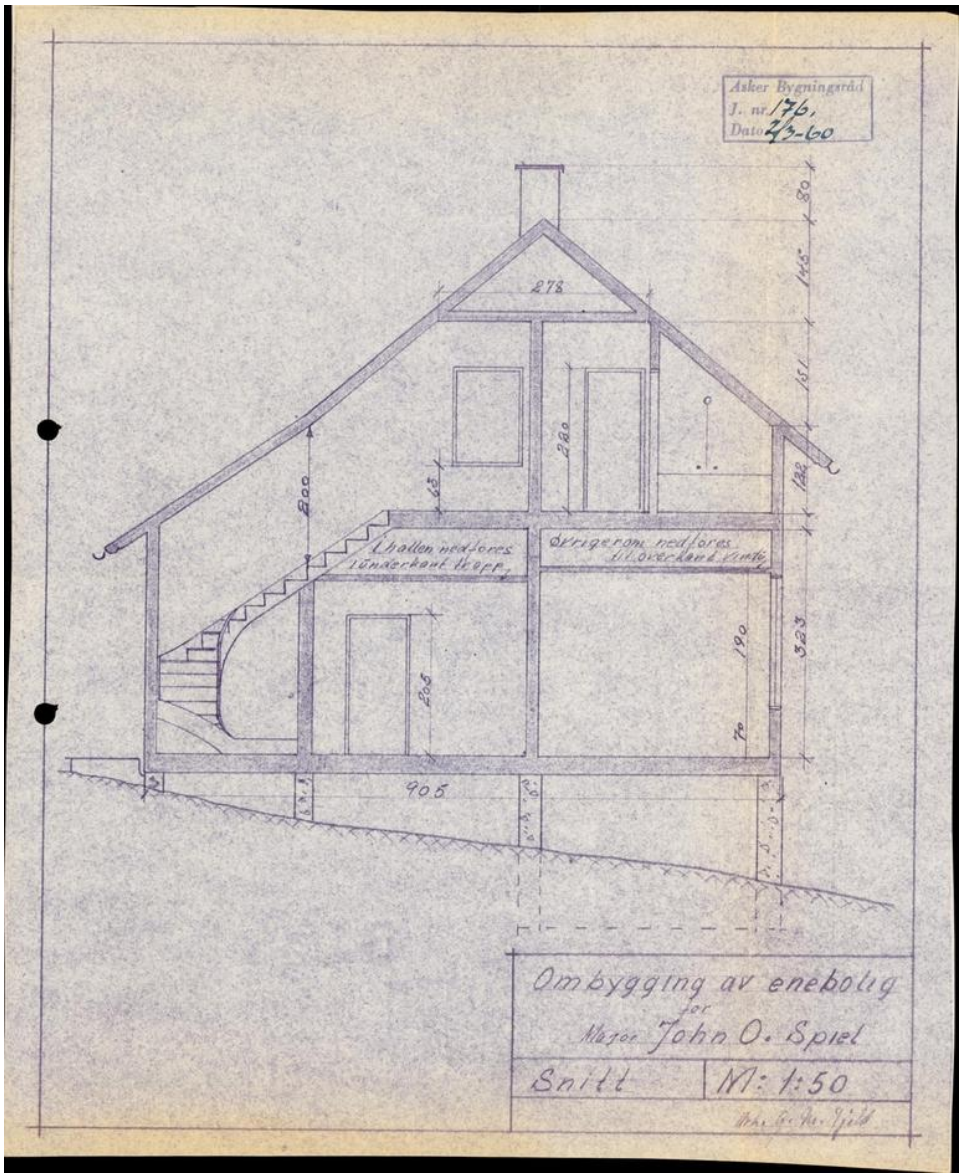
Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest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

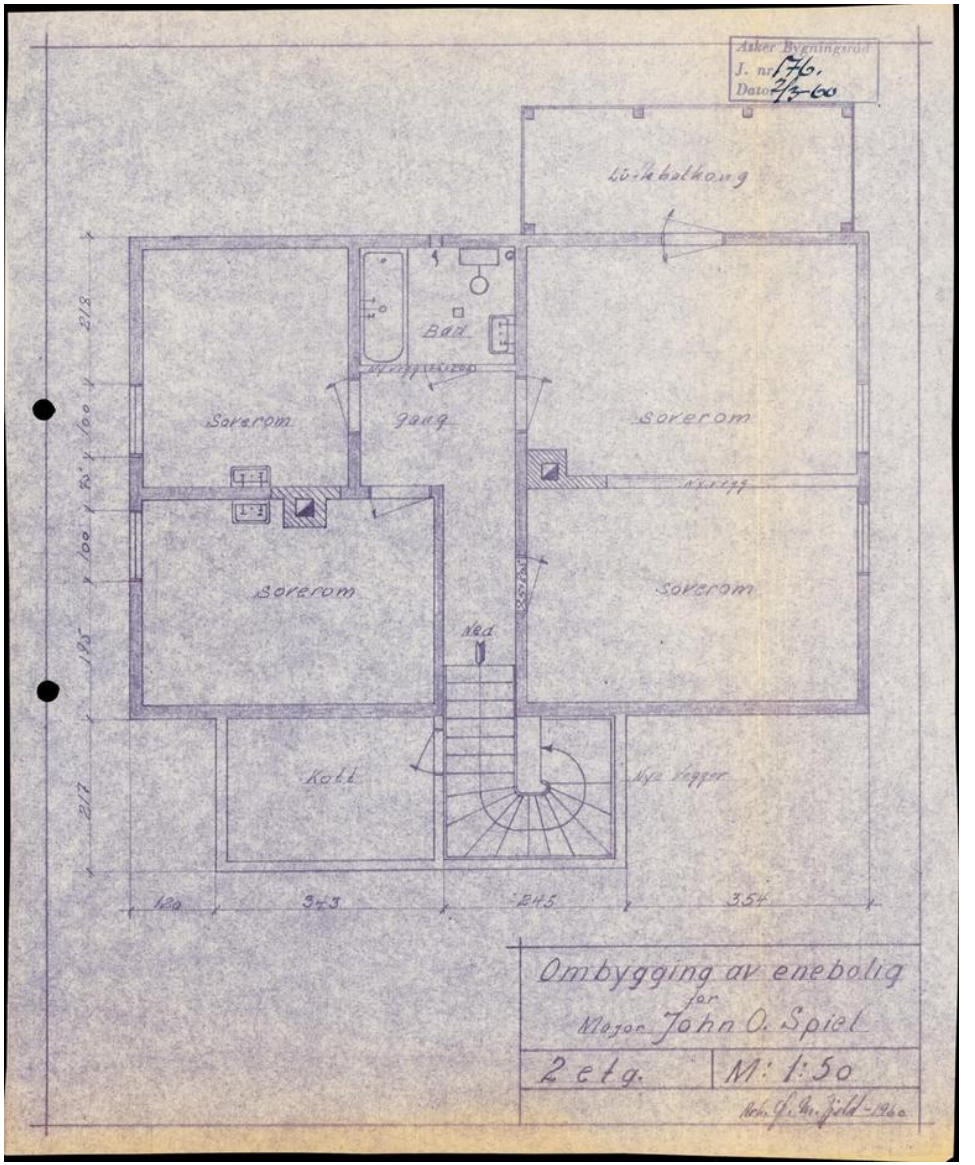
Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen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

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.


Asker Byggingsråd
J. nr. 176.
Dato 2/3-60.
Verandа
Spisestue
Stue
Kjøkken
Hall
Gang
S. kam.
V. f.
Nye vegger
Ombygging av enebolig
for
Major John O. Spiel
1. etg.
M: 1:50
Ark. Kj. Th. Fjeld - 1960


Asker Byggingsråd
J. nr. 176.
Dato 2/3-60
Ombygging av enebolig
for
Major John O. Spiel
Fasade
M: 1:50


Asker Bygningsråd
J. nr. 176,
Dato 2/3-60
278
80
145
151
280
63
182
800
I hallen nedføres
i ünderkant trapp.
Øvrige rom nedføres
til overkant vindu
323
190
70
205
905
Ombygging av enebolig
for
Major John O. Spiel
Snitt
M: 1:50


Asker Bygningsråd
J. nr. 176,
Dato 2/3-60
Lekestue
Bad
Soverom
gang
Soverom
Soverom
Soverom
Kott
Ned
Nye vegger
218
100
52
100
183
217
120
343
245
354
Ombygging av enebolig
for
Major John O. Spiel
2 etg.
M: 1:50

U9322199
S9302611

Kommune
ASKER

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)
Valborg og Nils E.Vannisdal
Brusetsvingen 37
1364 Hvalstad

Byggherre (navn, adresse)
som anmelder

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Brusetsvingen 37	30	13		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
10.10.90	Nybygg	Garasje

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
av bygningssjefen v/delegert myndighet	22.10.90	2486/90

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Asker bygningsvesen	Asker Bygningsvesen e. fullm.
Dato: 16. september 1993	Kristan

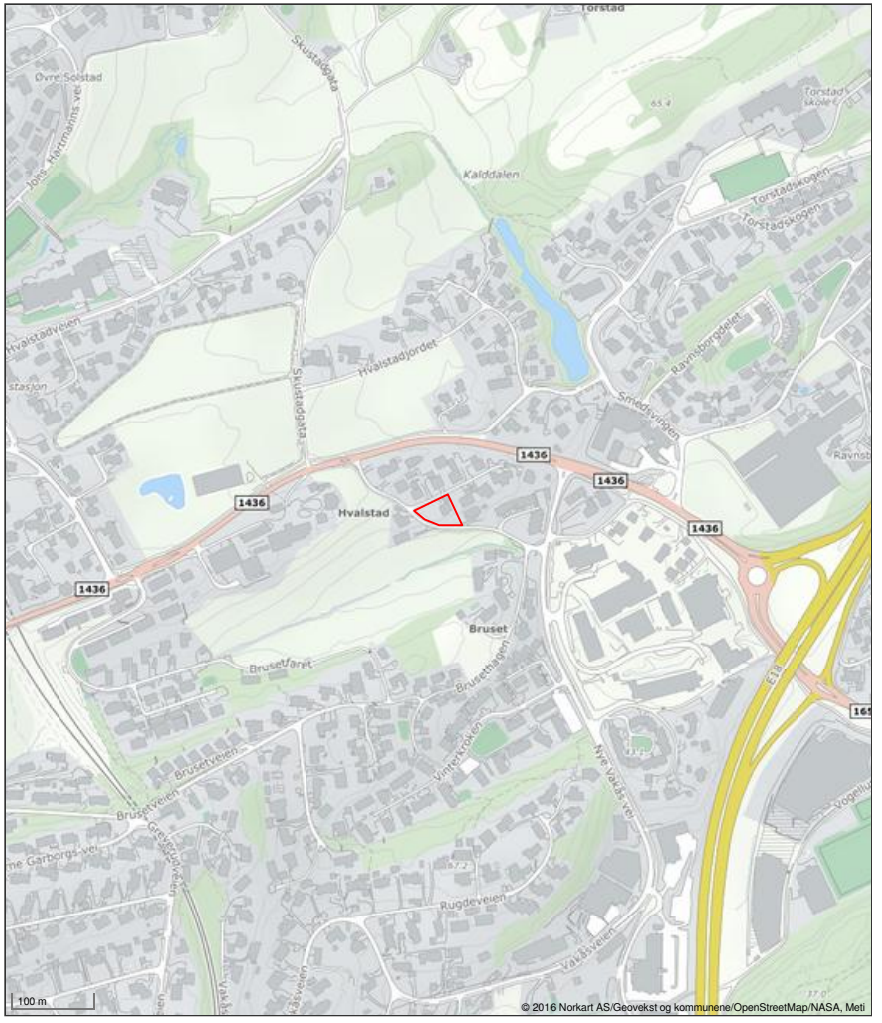
Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Marcus Raudberget	Fredvos vei 51 1370 Asker
☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Utskriftsdato: 25.06.2025

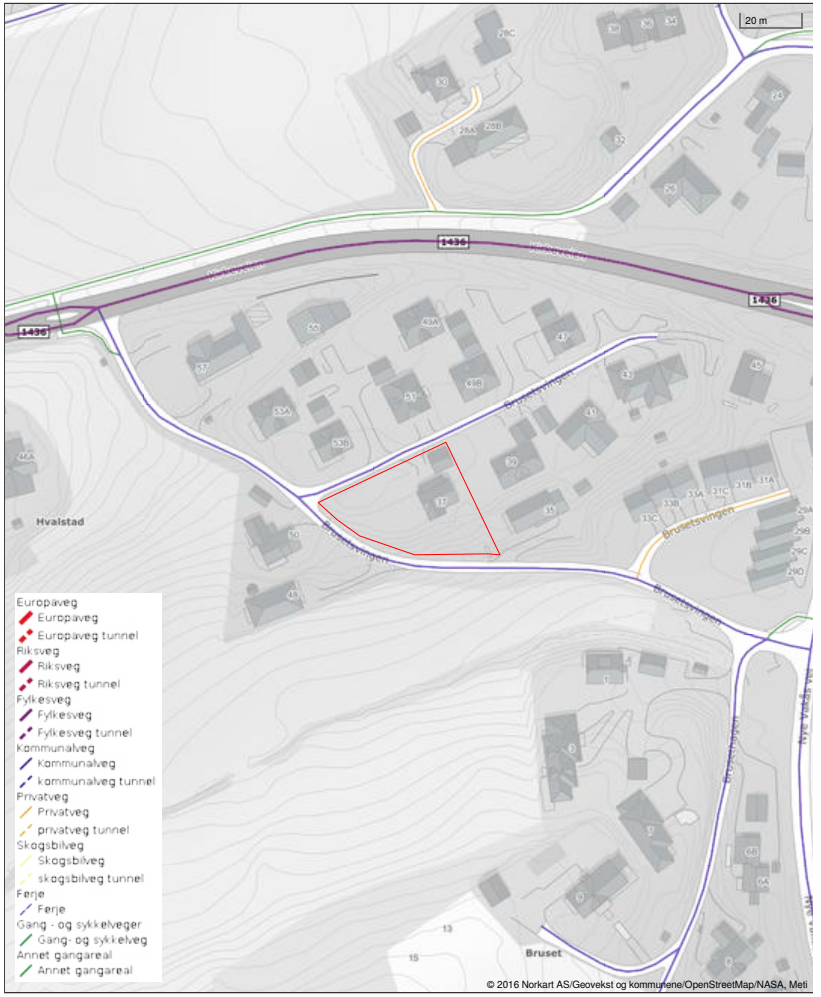
Oversiktskart for eiendom 3203 - 30/13//



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: 25.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 30/13//



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.

Ledningskart

Asker kommune

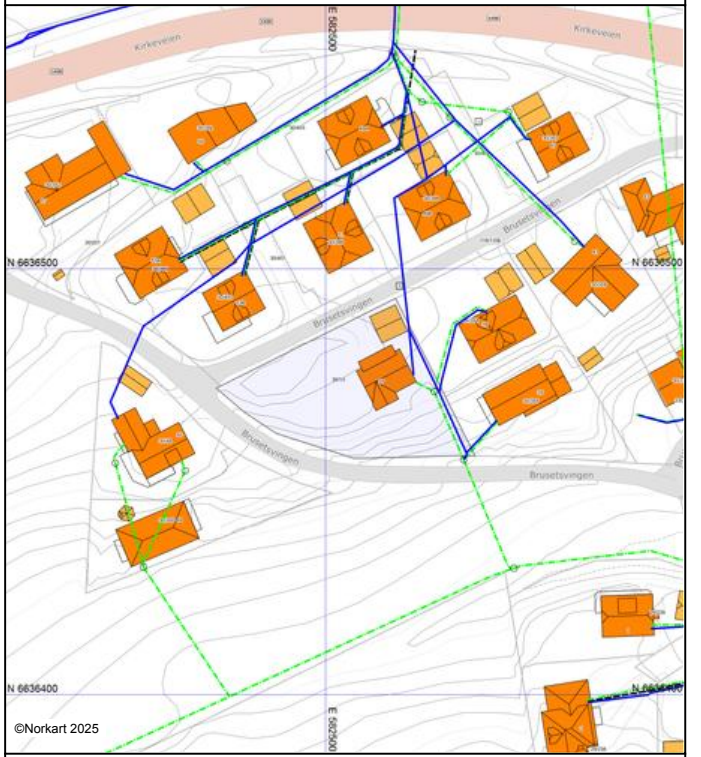
Eiendom: 30/13
Adresse: Brusetsvingen 37
Dato: 25.06.2025
Målestokk: 1:1000

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.

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/13
Adresse: Brusetsvingen 37
Dato: 25.06.2025
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: AGA4259
Matrikkel: 3203-30/13/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Beate Nordby Schwensen



Adresse:
Brusetsvingen 37,
1395 HVALSTAD

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 7 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	JENSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2019-10-22
5S Samsvarserklæring	JENSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2019-10-22
5S Samsvarserklæring	JENSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2022-12-30
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	JENSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2022-12-30
Sjekkliste risikovurdering utføring av oppdrag	JENSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2022-08-08
5S Samsvarserklæring	JENSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2022-08-08
5S Rapport fra sluttkontroll	JENSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2022-08-08

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Smuget 1, 1383 ASKER

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

nordvikbolig.no/kontorer/asker

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

66 78 71 00

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

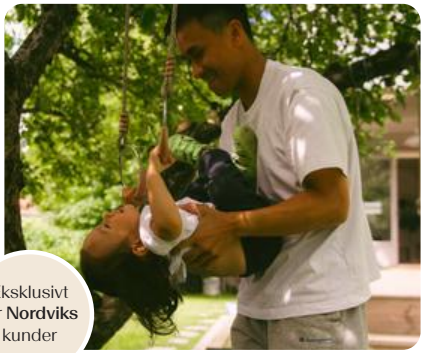
Kontakt

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 ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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: 33-0116/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brusetsvingen 37 1395 HVALSTAD

Betegnelse: Gnr 30, bnr 13 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