NORDVIK

Brendsrudtoppen 129

5 soverom | 259 kvm | Enebolig



Velkommen til

Brendsrudtoppen 129

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
34	Om boligen
50	Nabolagsprofil
52	Tilstandsrapport
76	Egenerklæringsskjema
82	Andre vedlegg
83	Vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig med 5 soverom, 2 bad, vaskerom og flere stuer. Dobbelgarasje. Romslig og skjermet hage

Prisantydning	**9 600 000,-**
Omkostninger	**241 090,-**
Totalpris	**9 841 090,-**
BRA-i	**259 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Brendsrudtoppen 129, presentert av Jostein Sommervoll i Nordvik.

Brendsrudtoppen er et attraktivt og barnevennlig boligområde omgitt av flotte turområder, lysløyper, badevann og golfbane. Det er kort vei til barnehager, skoler og bussholdeplass. Asker sentrum ligger en kort kjøretur unna og har et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kultur- og fritidstilbud.

Høydepunkter:

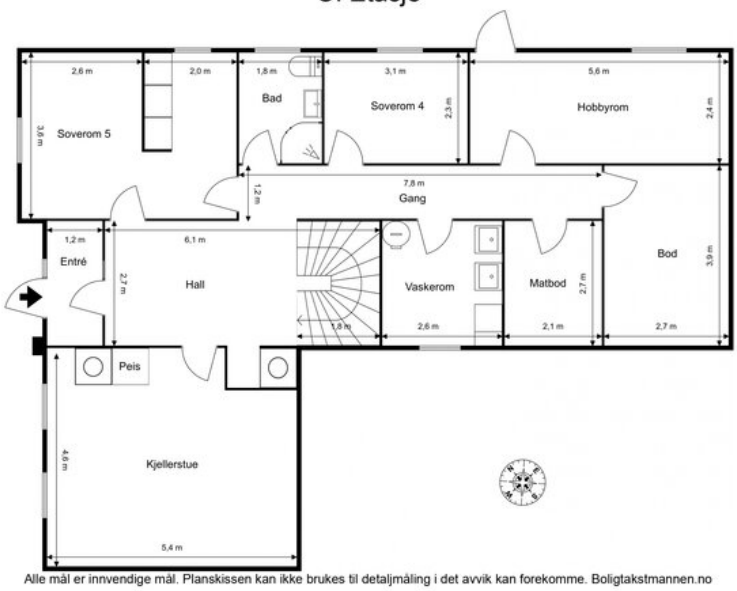
- Innholdsrik enebolig over to plan
- Stue med god takhøyde
- Egen TV-stue og kjellerstue
- 2 pene bad fra 2014 og 2020
- Separat vaskerom
- Kjøkken overflatebehandlet med kjøkkenfornyer i 2014
- 5(6) soverom, opprinnelig seks, hvor to soverom ble slått sammen til ett
- Flere peiser, samt varmepumpe
- Nesten 1 mål tomt
- Skjermet og frodig hage
- Belegningsstein på gårdsplassen
- Dobbelgarasje

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 125 kvm
Total BRA: 125 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

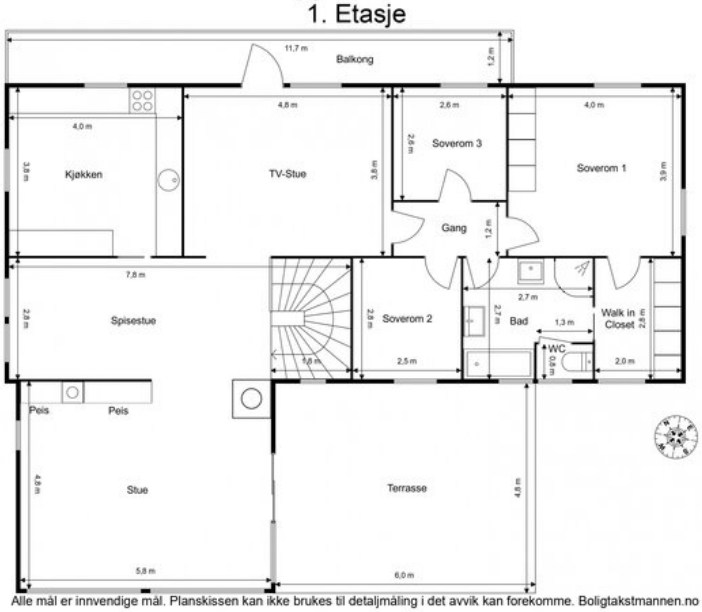
Brendsrudtoppen 129 1385 Asker
U. Etasje



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

BOLIGTAKSTMANNEN

Brendsrudtoppen 129 1385 Asker
1. Etasje



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

1. Etasje
BRA-i: 134 kvm
Total BRA: 134 kvm


Til salgs
































































ROSSINI










Luxe






NORDVIK
Til salgs











Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0105/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brendsrudtoppen 129, 1385 ASKER
Gnr 9, bnr 149 i Asker kommune

Selgere
Bente Alvær
Tone Bysting

Kjøpesum og omkostninger
9 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
241 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
260 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 841 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 860 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 259 kvm
BRA-e: 46 kvm
Totalt BRA: 305 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 125 kvm. Entré, hall, kjellerstue, gang, vaskerom, bad, matbod, bod, hobbyrom og to soverom.
Total BRA: 125 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 134 kvm. Stue, spisestue, TV-stue, kjøkken, gang, bad m/toalett, walk-in-closet og tre soverom.
Total BRA: 134 kvm.
TBA: 14 kvm. Nordøstvendt balkong ved TV-stue.
TBA: 29 kvm. Sydvendt markterrasse ved stuen.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Utebod i bakkant av garasje på ca. 9,8 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm. Frittstående dobbelgarasje.
Total BRA: 36 kvm.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 27.05.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Intervju med selger
Hva kommer du til å savne med boligen og området?

Kommer til å savne at det er en romslig bolig, i et rolig nabolag med nærhet til marka og skiløyper. Gode solforhold.

Fortell litt om nærmiljøet.
Kort vei til buss, både i retning Asker sentrum og Drammen. Gangavstand til flere matbutikker og skoler.

Standard
Entré og hall
Boligen har adkomst via en entré i underetasjen som leder videre inn til en romslig hall. Hallen fungerer som et naturlig bindeledd mellom etasjene og byr på gode møbleringsmuligheter samt rikelig med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Gulvet er belagt med korkvinyl og i hallen er det varmekabler.

Stue og spisestue
I 1. etasje møtes du av en innholdsrik oppholdsdel med flere soner. Stuen er av god størrelse med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, samt skyvedør som gir direkte utgang til terrassen og den skjermede hagen. Rommet har parkettgulv, panel på vegger og i himling, og den plassbygde peisen utgjør et naturlig samlingspunkt på kjølige dager. Skråtaket bidrar til en luftig romfølelse, med takhøyde ved møne på opptil ca. 2,94 meter.

I tilknytning til stuen ligger en hyggelig spisestue med god plass til spisebord for hele familien. Rommet har en naturlig forbindelse til både kjøkken og stue.

TV-stue
Videre har boligen en separat TV-stue som fungerer som et flott ekstra oppholdsrom. Rommet har god plass til sofagruppe og TV-løsning. Fra rommet er det utgang til balkong. Overflatene består av parkett på gulv, panel på vegger og takessplater i himlingen.

Kjøkken
Innredningen ble overflatefornyet i 2014 med blant annet nye fronter og nytt avtrekk, noe som gir kjøkkenet et tidløst uttrykk. Kjøkkeninnredningen har både over- og underskap som gir rikelig med oppbevaringsplass, og det er belysning under overskapene. Benkeplaten er i limtre, med steinplate rundt koketoppen, og mellom benkeplate og overskap er det flislagt. Oppvaskkummen er nedfelt i rustfritt stål og utstyrt med ettgreps svingbart blandebatteri i krom. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, og det er montert komfyrvakt for økt sikkerhet.

Bad i 1. etasje
Badet i 1. etasje har adkomst både fra gangen og via walk-in-closet tilknyttet hovedsoverommet. Rommet ble renovert i 2014 og er lyst og moderne med flislagte gulv og vegger, samt varmekabler i gulvet. Innredningen består av to separate servantskap med hver sin nedfelte servant, noe som gir god plass til morgenrutinene. Over servantene er det montert speil med integrert belysning, veggskap og sideskap som sørger for gode oppbevaringsmuligheter. Badet er videre utstyrt med innebygget badekar og dusjkabinett, slik at man kan velge mellom en rask dusj eller et avslappende bad. I tilknytning til badet ligger et eget toalettrom med vegghengt klosett og innebygd sisterne.

Soverom
Boligen har i dag 5 soverom, med 3 i 1. etasje og 2 i underetasjen. Opprinnelig var det største soverommet i underetasjen delt i to, slik at boligen totalt hadde 6 soverom. Dette kan reetableres hvis ønskelig. Hovedsoverommet i 1. etasje har god plass til dobbelseng og adkomst inn til et eget walk-in-closet. Fra dette rommet ledes man videre inn til badet, som gjør dette til en masterbedroom-løsning. De øvrige rommene er fine til barnerom, gjesterom og kontor.

Kjellerstue
I underetasjen finner man en kjellerstue som fungerer som et flott ekstra oppholdsrom, perfekt som ungdomsstue, mediarom eller et mer tilbaketrukket oppholdsareal. Rommet har teppe på gulvet, panel på deler av veggene og murpuss rundt den plassbygde peisen, noe som skaper en lun og hyggelig karakter. Med en takhøyde på ca. 2,42 meter oppleves rommet luftig og komfortabelt, med god plass til sofagruppe, TV-krok eller andre møbleringsløsninger etter behov.

Bad i underetasje
Det andre badet ligger praktisk til i underetasjen og ble renovert i 2020. Badet har flislagte overflater på både gulv og vegger og det er varme i gulvet. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant og speil med integrert belysning over. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med innebygd sisterne, som gir et stilrent uttrykk og gjør rengjøringen enklere. Dusjsonen er utført med innfelte dusjdører i herdet glass og sluk i gulvet, noe som gir en praktisk og arealeffektiv løsning. Et lyst og velholdt baderom som dekker familiens behov på en god måte.

Vaskerom i underetasje
Videre har boligen et separat vaskerom med god plass til klesvask og praktisk oppbevaring. Rommet har vinylbelegg på gulvet, malte veggoverflater og takess i himlingen, og er innredet med to stålvaskekummer med felles blandebatteri som gir gode arbeidsforhold til vask og rengjøring. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder, samt både høyskap og veggskap som sørger for nyttig oppbevaringsplass. Her er også boligens tekniske installasjoner samlet, herunder vannmåler, hovedstoppekran og brannslange. Eldre sentralstøvsugerenhet er montert i rommet, men denne er ikke testet av takstmannen.

Lagringsplass
Boligen har godt med lagringsplass. Tilknyttet hovedsoverommet i 1. etasje er det et walk-in-closet. I underetasjen er det bod, matbod og hobbyrom, samt lagringsplass på kaldloftet. Utendørs er det lagringsmuligheter i garasjen, samt i uteboden.

Parkering
Parkering for to biler i dobbelgarasje. Det er gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Eiendommen selges som et dødsbo. Avdøde overtok eiendommen i november 1995. Det er arvingene som har fylt ut egenerklæringen. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Bad nede pusset opp i 2020: Murmester O. Hauges eft. AS Brødrene Jacobsen AS, rørlegger Nansen elektro Bad oppe pusset opp i 2014: Her foreligger ingen opplysninger annet enn mars 2014 og det er notert navnene Jacobsen & Jan Nilsen. Disse klarer vi ikke å finne ved enkle nettsøk.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Murmester O. Hauges eft. AS - bad nede: sluk byttet, forskriftsmessig membran. Bad oppe: ved utfylling av egenerklæring foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet.

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. Buskerud blikk - Vannlekkasje ned langs pipe til vedovn. Utbedret av Buskerud blikk desember 2025. Alle deres råd vedrørende skaden ble fulgt. Lommedalen blikk 2013- Takrenner + nedløp på huset, skiftet pipehatter, tettet tak mellom garasje og sykkelbod.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. BKA Elektro AS, feb. 2025. Rettet små feil etter elkontroll. Askestad-Aas Elektro AS Montert komfyrvakt i 2018 Hako Elektro: Markert i faktura som vedlikehold av anlegg, feb. 2015 Elektro-Term AS 2014:Ny kurs til varmepumpe, belysning (kjøkken).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2015 - Oslo elektrikerservice AS 2017 - Askestad Aas elektro AS, anmerkninger rettet 2018 2024 - Elsjekk AS, feil funnet ble rettet feb. 2025.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Parafinbrenner og nedgravd tank fjernet i 2019. Utført av Franzefoss gjenvinning AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2008-2009 - ja, foreligger målerapport. Ikke funnet grunnlag for tiltak i hverken kjeller eller 1. etg (årsmiddel under 100 Bq/m3).

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. Ikke vært drenert siden huset ble oppført.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Vann kom inn ved pipe. Reparert plate rundt pipene. Buskerud blikk desember 2025.

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. Maur inn i underetasjen for mange år siden. Funn av musebæsj i bod under tømming av boligen mars 2026. Funn av åpen ventil i samme rom. Ventil lukket i mars (da vi oppdaget det). Tetterist byttet i mai. Etter dette ikke spor av mus.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Salgsoppgave for forrige salg i 1995.

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. Ikke kjent med noe knyttet til Brendsrudtoppen Vel. Ikke fått tilsendt protokoll etter årsmøtet 2026.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Enebolig over to plan, herav en underetasje. Byggeår er 1983. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i lecablokker samt tre og er utvendig kledd med malt murpuss og stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger i kobber og rør i rør system. Deler av innvendige avløpsrør og vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i underetasje. Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på vaskerom. Rørfordelerskap plassert i vegg på bad i underetasje. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1983 er plassert på vaskerom. Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og våtrom.

Sikringsskap med både skrusikringer og automatsikringer. Det er foretatt en el-kontroll bolig, NEK 405-2 datert 4.12.2024 av selskapet Elsjekk AS på vegne av Gjensidige forsikring. Utbedringsarbeidet ble foretatt av selskapet BKA elektro AS. Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det ikke foreligger konkrete mangler rundt det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Frittstående dobbelgarasje
Grunnmuren er støpt med betong og med lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Sidedør. Porten nærmest inngangen til boligen er motorisert, den andre porten åpnes manuelt. Lagringsmuligheter i hems.

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: 4
TG-1: 16
TG-2: 11
TG-3: 1
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-3:
- Rom under terreng: Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det er registrert forhøyede fuktverdier i deler av underetasjen/kjelleren, samt salt-/kalkutslag på enkelte grunnmursflater, noe som kan indikere fuktvandring gjennom grunnmuren. Forholdet er typisk for boliger fra denne perioden og bør følges opp over tid. Tilstandsrapporten anbefaler nærmere vurdering av årsak og eventuelle tiltak for å begrense fuktpåvirkning, herunder kontroll av dreneringsforhold rundt boligen. Kostnadsestimat kr 200 000 - 500 000.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Drenering: Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i bod.
- Vinduer: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning.
- Takkonstruksjon og loft: For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år.
- Taktekking: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Avløpsrør: Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Vannledninger: Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Varmtvannsbereder Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
- Bad i 1. etasje: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.
- Vaskerom: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.

Til informasjon:
- Rekkverk på balkong ble målt til ca 90 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
- Kledning: Selger har observert et par sprukne kledningsbord i kledningen mot hagen.
- Peis kjellerstue: Selger har blitt oppmerksom på at ett av peisens håndtak/knotter er løst. Forholdet blir ikke utbedret.
- Vinduer i underetasjen: Selger har registrert steinsprutskader i to vindusruter. Skadene antas å ha oppstått i forbindelse med snøfresing. Forholdet blir ikke utbedret.
- Ventil på bad i underetasjen: Selger har registrert at lufteventilen mangler insekt-/sperrenett. Forholdet blir ikke utbedret.

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:
- Oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og to kombiskap på kjøkkenet (selger er usikker på om frysedelen fungerer på det ene skapet)
- Fryseboks i underetasjen

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Vaskemaskin

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Det er peis i stue og kjellerstue, og vedovn ved spisestuen og trappeløpet. Videre er det er gulvvarme på begge bad, samt hall. I trappeløpet er det montert varmepumpe.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til strømforbruket.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 267,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Andre utgifter
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til løpende utgifter for eiendommen. Følgende kostnader vil påløpe:
- Hus- og innboforsikring
- TV og internett (Altibox finnes som leverandør i nabolaget)
- Evt. alarm
- Velforening og brøyteavtale

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 2 427 724
Som sekundærbolig: kr 9 710 897

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

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 33621756

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 993 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Per Erik Brendsrud Andersson. Festetiden er 80 år regnet fra 01.01.1982. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 11 505,65,- per år. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen. Det er ukjent når sist regulering ble foretatt og om det er gjennomført «engangsløft». Bortfester har ikke forkjøpsrett. Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.

Det er rett til innløsning ifølge festekontrakten når det er

gått 50 år og senere for hvert 10 år. Første mulighet for innløsning vil da være i 2032. Fester må sende skriftlig melding til grunneier om at en vil benytte innløsningsretten senest 1 år før innløsningstiden er inne, ellers faller kravet bort. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Eiendommen har en romslig tomt på nærmere ett mål, pent opparbeidet med store plenarealer, variert beplantning og gode uteplasser for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein og gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk, samtidig som den tilbyr gode parkeringsmuligheter. Tomten er beplantet med plen, prydbusker, hekker og etablerte trær som bidrar til et grønt og frodig preg gjennom sesongen. På oversiden av eiendommen skjermer naturlig vegetasjon og terreng for innsyn, noe som gir en privat og tilbaketrukket ramme rundt uteområdene.

Boligen har flere hyggelige uteplasser som gjør det enkelt å følge solen gjennom dagen. Fra stuen er det utgang til en sydvendt markterrasse på ca. 29 kvm, oppført med impregnerte terrassebord og god plass til spisegruppe og utemøbler. Videre finnes et hellebelagt uteområde med murt utepeis, omgitt av grønn beplantning. På motsatt side ved tv-stuen er det en nordøstvendt balkong på ca. 14 kvm med fint utsyn over nabolaget.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 11 506,- pr. år

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

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

Radonmåling
Det ble lagt frem dokumentasjon til takstmann på at det ble foretatt radonmålinger i boligen i perioden 19.10.2008-21.04.2009. Verdiene som ble målt viser et lavt nivå av radon og ingen behov for tiltak. Det er ikke foretatt målinger i nyere tid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Brendsrudtoppen ligger i et rolig og trivelig boligstrøk ca. 3,4 kilometer utenfor Asker sentrum. Området er grønt, naturnært og barnevennlig. Gangavstand til friområder og fritidsaktiviteter som blant annet 18-hulls golfbane, lysløype, Dikemark ridesenter, og flere badevann med sandstrand, badebrygger og flåter. Det er flotte turmuligheter i marka sommer som vinter med ski og turløyper som starter nær eiendommen.

Asker sentrum har et bredt utvalg av butikker, caféer og restauranter. Asker kulturhus tilbyr kino og diverse forestillinger. For fritidsaktiviteter er det mye å velge i; Føyka idrettsanlegg ved Asker sentrum og på Bleiker ligger Risenga med ishall, tennishall, kunstgressbane og svømmehall. Det er også kort vei til fjorden og marka.

Det er et variert tilbud av barnehager og skoler i nærheten. Det tar ca. 8 min å gå til Brendsrud barnehage og 6 min til Trollstua barnehage. Det er også kort gangavstand til Vardåsen barneskole, samt den internasjonale skolen på Drengsrud.

Det er rundt 650 meter til nærmeste bussholdeplass med avganger i retning Asker, Heggedal og Dikemark (buss nr. 280). Rask tilgang til påkjøring til E18 og kort vei til Asker med tog/ flytog/buss. Med tog fra Asker tar det ca. 20 minutter inn Oslo. Med bil tar det ca. 11 minutter til Sandvika, 20 minutter til Oslo, 1 time til Gardemoen og 19 minutter til Drammen.

Bebyggelse
Nabolaget består av småhusbebyggelse med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Skoler og barnehager
Brendsrud barnehage
Trollstua barnehage
Vardåsen Barnehage SA

Vardåsen barneskole
Borgen ungdomsskole
Asker International School

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen (nybygg bolighus) datert 09.01.1984. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Trinn må monteres på taket for feieren.
2. Brannstige henges opp utvendig på egnet sted.
3. Planering rundt huset med fall ut fra grunnmur.

Arbeidet må være utført innen 01.07.1984.

Det er ukjent om overnevnte er utført. 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.

Omkring 1991 er boligen tilbygget med balkong i 1. etasje og det ble satt inn en dør til dagens TV-stue. Det foreligger tegninger som er stemplet av kommunen 19.04.1991. I skriv fra kommunen 25.04.1991 fremkommer det at de ikke har merknader til at meldt byggearbeid igangsettes mot at gebyr innbetales og naboer varsles.

Det foreligger byggetillatelse til oppføring av garasje datert 17.10.1983, samt tegninger. Videre foreligger det en approbasjon gitt 11.06.1984 for oppføring av uteboden i bakkant av garasjen. Megler har ikke lyktes med å finne midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen eller uteboden i kommunens arkiver. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre.

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 fra offentlig vei via privat stikkvei. Den private stikkveien går over gbnr. 9/170. Denne eies av en død privatperson som trolig er slektning til nåværende bortfester basert på etternavn. Vedkommende står som eier av flere slike veistubber på feltet. Megler har ikke lyktes med å finne tinglyst veirett. Det vil kunne påløpe brøyte- og vedlikeholdsavgifter for veien.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Brendsrudtoppen datert 24.06.1981.

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

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 med unntak av:

Dagboknr 9268, tinglyst 25.04.1983, type heftelse: Pant til grunneier for forfalt festeavgift.

Det er tinglyst to private pant på eiendommen. Disse vil bli slettet i forbindelse med salget.

Det er tinglyst følgende servitutt på eiendommen.

25.04.1983 - Dokumentnr: 9265: Festekontrakt med vilkår. Festetid er 80 år og årlig festeavgift var kr 3 358,- i 1982. I 2026 er den på kr 11 505,-. Parsellen skal bebygges og benyttes til boligformål (villamessig bebyggelse), og det kan ikke drives virksomhet som er til sjenanse for naboene. Festeavgiften reguleres i henhold til festekontrakten og gjeldende regelverk. Festeren har rett til innløsning av tomten i samsvar med tomtefestelovens bestemmelser. Festekontrakten inneholder også bestemmelser om etablering, drift og vedlikehold av ledninger for vann, avløp, overvann, strøm og telekommunikasjon, og parselleiere plikter å tåle nødvendige ledningsanlegg over egen tomt når dette er nødvendig for området.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger vil sørge for at eiendommen overleveres ryddet og tømt for personlige eiendeler. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/flyttevasket i forbindelse med overtagelsen.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet.

Selger har ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/ eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. mai 2026

Megler
Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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







Dikemark Rideklubb.





Eiendommen sogner til Vardåsen barneskole. Det er flere barnehager like ved boligen.

Asker sentrum ligger en kort kjøretur unna og har et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kultur- og fritidstilbud.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Brendsrudtoppen 129

Nabolaget Måsan/Brendsrud - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 297 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 350 elever, 18 klasser	13 min 1.2 km
Asker International School (1-... 600 elever, 29 klasser	5 min 2.4 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	5 min 2.7 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 319 elever, 20 klasser	9 min 4.3 km
Asker videregående skole 486 elever	9 min 4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	11 min 4.7 km

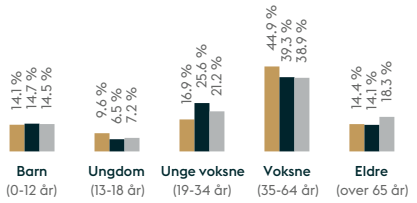
Offentlig transport

Øvre Måsan Linje 291	4 min 0.4 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	8 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 27 km
Oslo Gardermoen	58 min

Barnehager

Brendsrud barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 0.5 km
Vardåsen barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Måsan/Brendsrud	894	358
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

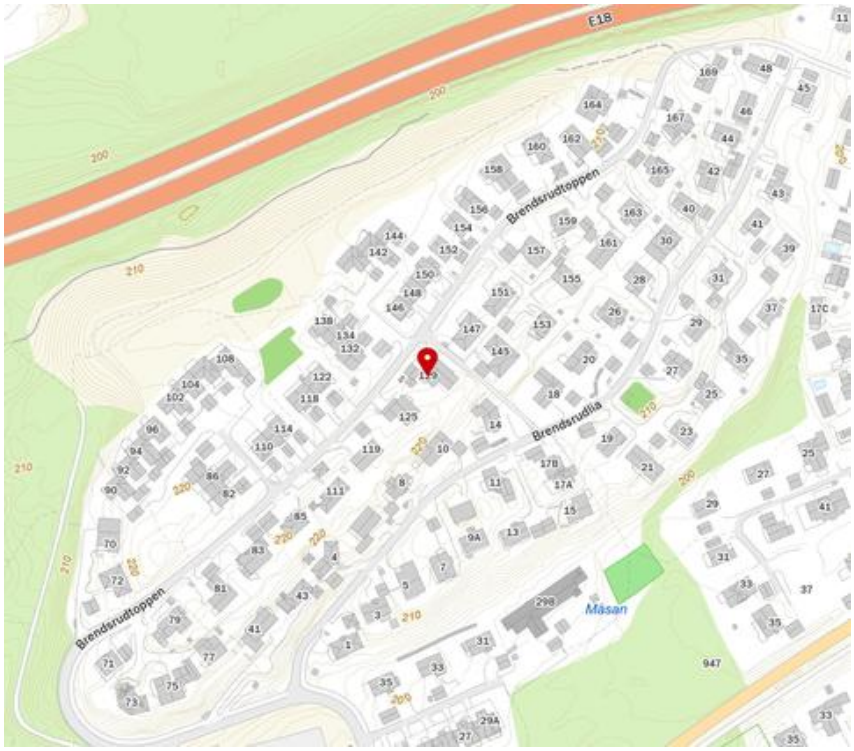
Sport

Brendsrud ballplass	3 min
Brendsrudtoppen ballplass	3 min
EVO Asker Sentrum	8 min
Actic Asker	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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





Brendsrudtoppen 129
1385 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1983
Enebolig BRA:	269 m^2
Enebolig BRA-i:	259 m^2
Sum alle bygg BRA:	305 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	259 m^2
Rapportdato:	27.5.2026 (Gyldig til 27.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	16	11	1	0

Supertakst

GNR: 9 BNR: 149

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Brendsrudtoppen 129
1385 Asker

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43112

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i bod.
Vinduer og dører	Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Yttervegger	Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning.
Takkonstruksjon og loft	For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år.
Taktekking	Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Avløpsrør	Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Vannledninger	Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Varmtvannsbereder	Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Våtrom: Baderom 1. etg. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Vaskerom. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.

Lovlighet / HMS

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

Rekkverk på balkong ble målt til ca 90 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.5.2026

Rapportdato
27.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Tove Bysting**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Bente Bysting Alvær**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Brendsrudtoppen 129, 1385 Asker**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	9	Bruksnr:	149	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0101		

Byggeår: **1983**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i lecablokker samt tre og er utvendig kledd med malt murpuss og stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Baderommet i 2. etg ble renovert. Kjøkken innredning ble kjøkkenfornyet av selskapet Bjørn Langli kjøkkenfornying. Ny Villavent kjøkkenvifte ble montert, ny avtrekksvifte ble	Nei

	montert på kaldloft. Nytt gulv på kjøkken, stue og TV-stue.	
2016	Det ble installert motor i garasjeporten som er nærmest inngangspartiet til boligen.	Ja
2019	Oljetanken ble sanert og fjernet av selskapet Franzefoss Gjenvinning AS. Motoriserte screens ble montert i fastkarmsvindu i stuen.	Ja
2020	Baderommet i kjelleren ble renovert.	Ja
2024	Det ble foretatt el-tilsyn.	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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	269	259	10	0	43
Garasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	**305**	**259**	**46**	**0**	**43**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**135**	**125** Romfordeling: Entre, hall, kjellerstue, gang, vaskerom, baderom, matbod, bod, hobbyrom og 2 soverom.	**10** Romfordeling: Utebod.	**0**	**0**
1. etasje	**134**	**134** Romfordeling: Spisestue, stue, TV-stue, kjøkken, gang, baderom m/WC, walkinclosett og 3 soverom.	**0**	**0**	**43**
Totalt m²	**269**	**259**	**10**	**0**	**43**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	0	36 Romfordeling: Frittstående dobbelgarasje. Grunnmuren er støpt med betong og med lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Sidedør. Porten nærmest inngangen til boligen er motorisert, den andre porten åpnes manuelt. Lagringsmuligheter i hems.	0	0
Totalt m²	**36**	**0**	**36**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en utebod i bakkant av garasje på ca. 9,8 m2. Nord-østvendt delvis overbygd balkong med tilgang fra TV-stue på ca. 14 m2. Markterrasse på ca. 29 m2 med tilgang fra stuen. Hellerbelagt uteområde med utepeis. Dobbelgarasje på ca. 36 m2 med lagringsplass i hems. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt, ellers er det gateparkering etter gjeldede bestemmelser. Festetomt på ca. 993 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
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**

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i bod, noe som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

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

6.3 Rom under terreng



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



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

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av utforet vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres også salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i bod, noe som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.
Fundamenter og kjellergulv burde, med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet, være etablert med duk og ikke direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Synlig grunnmursplast.
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i bodens overflater mot sydvest noe som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å utbedre årsaken til fukt, drenering rundt boligen anbefales. De forhøyde fuktverdiene flere steder under terreng skyldes enten manglende drenering mot vegger, men kan også skyldes kapilært fukt. Kapillært fukt er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Løsninger kan være å forbedre dreneringen, installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen fra innsiden av ytterveggene i U-etasje som er under terreng.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse

Det er etablert en delvis overbygd nord-østvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 14 m2, med tilgang fra TV-stue og en syd-vestvendt markterrasse med tilgang fra stuen på ca. 29 m2. Impregnerte terrassebord på markterrassen, gulv og rekkverk i balkongen er med malt tre. Det er også etablert en hellerbelagt uteområde med murt utepeis.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebord på markterrassen ble skiftet i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-og 3-lags isolerglass, samt enkelt glass i kjellerstue og boder, med rammer og karmer av tre. Inngangsdør i tre med sikkerhetslås. Innvendige dører med malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fastkarmsvindu i stuen er fra 2020.	
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. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er etter min mening ikke behov for umiddelbare utskifting av glass eller vinduer, men flere av vinduene er fra byggeår og har etter hvert mistet en god del av sin isolasjonsevne.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning, Murpuss, Teglstein

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene er blitt vedlikehold etter behov med jevne mellomrom.	
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 benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Via stige

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedene ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Via stige
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2

Loft med adkomst via luke med skyvestige. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.
Kriterier for TG 2 iht NS3600:2025
For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år
For undertak (Skjult bygningsdel):
- Banemembran 18 år
- Oljeimpregnert trefiberplater (Sutak mm) 13 år
- Diffusjonsåpen undertak 13 år
Det er tidligere blitt registrert åpne eller utette gjennomføringer i konstruksjonen rundt pipeløp. Svekket tetting reduserer konstruksjonens beskyttelse mot fukt og luftlekkasjer og kan føre til skjulte skader over tid. Forholdet rundt pipeløp med bl.a nytt beslag ble utbedret i 2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taket er fra byggeår og pga alder bør den observeres med jevne mellomrom, helst ved å benytte tjenester til en spesialist, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein

Takket er tekket med takstein.

Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taket ble vedlikeholdt etter behov, det ble foretatt utbedringer i 2011, 2013 og sist rundt pipeløp i 2025 av Buskerud Blikk AS.

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

Oppsummering av taktekking	TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning ble overflatefornyet med bl.a. nye fronter og avtrekk i 2014. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i limtre, steinplate rundt koketopp med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt, det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.11 Lovlighet / HMS

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

Rekkverk på balkong ble målt til ca 90 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.12 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.13 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på vaskerom.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i u-etg.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Rørfordelerskap plassert i vegg på baderom i u-etg.

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**

Fordelerskap er plassert på bad. Kobber vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Elektrisk



Sikringsskap med både skrusikringer og automatsikringer.

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

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en el-kontroll bolig, NEK 405-2 datert 4.12.2024 av selskapet Elsjekk AS på vegne av Gjensidige forsikring. Utbedringsarbeidet ble foretatt av selskapet BKA elektro AS.



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.15 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Totalvurdering av oljetank	**TG-0**

Oljetanken ble sanert og fjernet i 2019.

6.16 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Når var siste service på anlegget?

Vanlig vedlikeholdsarbeid med jevne mellomrom med fjerning av støv osv.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

6.17 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1983	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og våtrom.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

6.19 Våtrom: Baderom 1. etg.



Baderomssluk plassert under dusjkabinett.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eierens representanter opplyser at rommet ble renovert i 2014.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

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?	Ja
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**

Det registreres klemring, men det er ikke registrert sikker bruk av membran ved 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. Fortsatt bruk av dusjkabinett og badekar anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert to servantskap med hver sin nedfelte servant, veggskap med speil med lys over og sideskap, dusjkabinett og innebygd badekar. Eget WC-rom med vegghengt klosett og innebygd sisterne. 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?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Avtrekket styres av kjøkkenvifte.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Våtrom: Baderom U-etg.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommer ble totalrenovert i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. 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?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Avtrekket styres av kjøkkenvifte.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt faktura med beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.21 Våtrom: Vaskerom.



Baderomssluk plassert under vaskekum.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og våtromstapet på vegger.

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

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

Anbefalte tiltak overflater
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder på gulvbelegg og sluket, bør det beregnes en oppgradering innen de neste årene.

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. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning de neste årene.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert to vaskekum i stål med felles blandebatteri, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Høyskap og veggskap samt eldre sentralstøvsuger enhet (ikke testet av takstmannen), brannslange, vannmåler og hovedstoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Styres av avtrekksvifte på kjøkkenet..	

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Radon.

Beskrivelse
Det ble lagt frem dokumentasjon på at det ble foretatt radonmålinger i boligen i perioden 19.10.2008-21.04.2009. Verdiene som ble målt viser et lavt nivå av radon og ingen behov for tiltak.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

U. etasje



1. etasje



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
13. mai 2026

Oppdragsnummer
33-0105/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brendsrudtoppen 129, 1385 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Tone Bysting, Bente Alvær

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. desember 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Tove Bysting

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: 33621756
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad nede pusset opp i 2020: Murmester O. Hauges eft. AS Brødrene Jacobsen AS, rørlegger Nansen elektro Bad oppe pusset opp i 2014: Her foreligger ingen opplysninger annet enn mars 2014 og det er notert navnene Jacobsen & Jan Nilsen. Disse klarer vi ikke å finne ved enkle nettsøk.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester O. Hauges eft. AS - bad nede: sluk byttet, forskriftsmessig membran. Bad oppe: ved utfylling av egenerklæring foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet.

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

Nei

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: Buskerud blikk - Vannlekkasje ned langs pipe til vedovn. Utbedret av Buskerud blikk desember 2025. Alle deres råd vedrørende skaden ble fulgt. Lommedalen blikk 2013- Takrenner + nedløp på huset, skiftet pipehatter, tettet tak mellom garasje og sykkelbod.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke drenert

---

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: BKA Elektro AS, feb. 2025. Rettet små feil etter elkontroll. Askestad-Aas Elektro AS Montert komfyrvakt i 2018 Hako Elektro: Markert i faktura som vedlikehold av anlegg, feb. 2015 Elektro-Term AS 2014:Ny kurs til varmepumpe, belysning (kjøkken)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2015 - Oslo elektrikerservice AS 2017 - Askestad Aas elektro AS, anmerkninger rettet 2018 2024 - Elsjekk AS, feil funnet ble rettet feb. 2025

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Parafinbrenner og nedgravd tank fjernet i 2019. Utført av Franzefoss gjenvinning AS

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2008-2009 - ja, foreligger målerapport. Ikke funnet grunnlag for tiltak i hverken kjeller eller 1. etg (årsmiddel under 100 Bq/m3).

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke vært drenert siden huset ble oppført.

---

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

Ja

Beskriv: Vann kom inn ved pipe. Reparert plate rundt pipene. Buskerud blikk desember 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Maur inn i underetasjen for mange år siden. Funn av musebæsj i bod under tømming av boligen mars 2026. Funn av åpen ventil i samme rom. Ventil lukket i mars (da vi oppdaget det). Tetterist byttet i mai. Etter dette ikke spor av mus.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave for forrige salg i 1995.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med noe knyttet til Brendsrudtoppen Vel. Ikke fått tilsendt protokoll etter årsmøtet 2026..

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fjernet i 2019

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 33-0105/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tone Bysting	**2026-05-13**	**Bente Bysting Alvær**	**2026-05-13**

Identifikasjon

Tone Bysting

Identifikasjon

Bente Bysting Alvær

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

enova

Energiattest



Adresse **Brendsrudtoppen 129, 1385 ASKER**	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295336**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6730523**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **149**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **254,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **254,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **243,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **268,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **68 299 kWh**

Parsell nr. ....69..... av Brendsrudtoppen

DAGBOKFØRT
25 APR 83 09265
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Festekontrakt

Mellom undertegnede fru *Eva Brendsrud Andersson*, fnr. 280425 [redacted] og med samtykke av ektefelle *Per Eskil Andersson*, fnr. 191207 [redacted] som grunneiere og

Øivind Rastad, fnr. 190648 [redacted] Gml. Borgenvei 19, 1370 Asker

som fester er i dag inngått slik festekontrakt:

1. Øivind Rastad
fester av eieren den parsell eller del av parsell, av *gnr. 9, bnr. 60* og *gnr. 119* i *Asker* herred, som på stadfestet reguleringsplan over «Brendsrudtoppen» har parsell nr. ...69..... og som har fått bnr. 149..... Festetiden skal være 80 år og grunneieren henviser ellers til lov om feste av 30.5.75 nr. 20 som gjelder om ikke annet er avtalt.

2. Tomten disponeres av festeren fra 1.1.1982 og overtas i den stand den ved mottagelsen måtte befinne seg. Hvis grunneieren ønsker å fjerne noen av de trær som står der pr. 1.1.82 må dette være gjort innen 1.5.82 og først etter at spørsmålet er forelagt festeren.

3. Festeren er gjort kjent med de reguleringsbestemmelser som gjelder for området, datert 6.8. 1980, rettet ved kommunestyrets vedtak av 31.3.1981. Til disse reguleringsbestemmelser tilføyes at søknad om å tillate 2 etasjes bebyggelse, jfr. § 1, annet ledd, først må innsendes efter at grunneieren har gitt sitt samtykke. Søknad efter § 3 må ikke innsendes uten at et flertall av festerne/eierne innenfor *hele* reguleringsfeltet er enig i det.

4. Den festeavgift som er avtalt i nærværende kontrakt dekker ikke utgifter til opparbeidelse av innretninger o.l. som er nevnt i § 6 i reguleringsbestemmelsene. Utgifter som måtte bli forbundet med slike ting fordeles eventuelt med like deler på hver boligenhet uansett hvor stor tomten er. Festeavgiften dekker heller ikke eventuelle utgifter til felles støyskjerming om dette blir forlangt.

5. På parsellen må bare bygges villamessig og ikke drives virksomhet som ved støy, lukt eller larm kan være til gene eller ulempe for naboene. Spesielt nevnes at der ikke må drives handel, industri, bevertningssted eller lignende. Der henvises forsåvidt til granneloven.

6. Trær må ikke plantes nærmere nabo enn 3 meter uten dennes samtykke. Hekker som holdes under 2 meters høyde kan efter overenskomst med naboen plantes i grensedelet.

7. Festeavgiften til grunneierne er av Prisnemnda fastsatt til kr. 30 — tretti kroner — pr. kvm. og omfatter den del av gnr. 9, bnr. 60 og/eller 113 og gnr. 9, bnr. 2 som medgår til byggetomter, veier, stikkveier, fellesareal og lekeplasser. Festeavgift for friområdene vil ikke bli avkrevet festerne idet forutsetningen er at kommunen må innløse dette areal.

   Festeavgiften for det ovenfor nevnte område fordeles mellom festerne efter hvor stor del nettotomten utgjør av samlet nettotomteareal.

8. Festeavgiften for tomt nr. 69 skal være kr. 3.358.- pr. år.
Den er beregnet efter ovennevnte p. 7 og en forrentning av grunnbeløpet på 6 % p.a. Tomtens størrelse er efter planimitrering 1030 kvm. og dette legges til grunn ved beregningen. Om nøyaktig oppmåling senere avviker fra dette med mindre enn 5 % skal festeavgiften ikke kunne endres verken av grunneier eller fester.

9. Avgiften skal betales første gang for året 1982 innen januar måneds utgang til konto *nr. 7131.20.33954* i D.n.C., Sandvika. Efter den 1.1.1991 justeres festeavgiften slik som bestemt i lov om feste § 14. Avgiften reguleres efter konsumprisindeksen. Verdien av denne pr. 1.11.81 settes = 100. I mangel av enighet avgjøres spørsmålet av prisnemnda i Asker, eller om slik ikke finnes, ved skjønn efter lovens § 29.

10. For riktig betaling av festeavgiften har eieren pant i festeretten og i fremtidige hus på parsellene, enten disse tilhører festeren eller andre, for skyldig festeavgift for de siste tre år. Eieren viker prioritet for sin rett til festeavgift for lån som festeren måtte oppnå på 1. og 2. prioritet. H.r.advokat Fossum, Asker, gis fullmakt til nødvendige prioritetsvikelser. Ethvert spørsmål som reiser seg av nærværende kontrakt vis a vis grunneierne stiles til h.r.advokat Arvid Fossum, som gis generalfullmakt til å behandle slike spørsmål på grunneiernes vegne.

11. Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rett tid eller i noe annet vesentlig punkt overtrer festekontraktens bestemmelser, eller de vedtatte byggeregler, kan grunneieren efter 14 — fjorten — dagers varsel i rek. brev erklære festet for brudt. I så fall kan grunneieren sette pantet til auksjon idet retten til utsettelse efter Tvfl. § 111 frafalles. Dog har panthaveren i huset rett til å fortsette festet efter kontrakten, mot innen 1 måned efter at grunneieren har gitt varsel, å erklære seg villig til å overta festet, mot å betale forfalt festeavgift med påløpne renter. Er det flere panthavere har den sist prioriterte fortrinnsrett.

12. Hvis eieren ønsker at festeren skal overta til eiendom en eller flere tomter, kan festeren ikke motsette seg dette, men har krav på 6 mndrs. varsel. Prisen blir da den som danner grunnlaget for festeavgiften, enten i h.t. nærværende kontrakt eller i justert stand, på tiden for overtagelsen.

13. Nærværende festekontrakt skal tinglyses på *gnr. 9, bnr.* 149 som er det bruksnummer parsell nr. 69 har fått samt på gnr. 9, bnr. 60 ~~xxxxxxxxxxxxxxxx~~ og 149 og gnr. 9, bnr. 2. Alle med istandbringelsen følgende omkostninger såsom dokumentavgift, tinglysningsgebyr, skylddelings- og oppmålingsgebyr samt provisjon til eierens representant betales av festeren.

14. Når det er gått 50 år av festetiden, og senere hver gang det er gått nye 10 år av festetiden eller senest når festetiden er ute kan festeren kreve tomten innløst. Festeren må sende skriftlig melding til grunneieren om at han/hun vil nytte innløsningsretten senest 1 år før innløsningstiden er inne ellers faller kravet bort, jfr. lovens § 10.

15. Festeren plikter å holde bygningene assurert og eieren har likeledes pant i eventuell assuransesum. I tilfelle bygningene blir skadet ved brann er festeren forpliktet til snarest å gjenoppbygge hus på tomten.

Alt vedlikehold sommer som vinter av veier, stikkveier og fellesareal ellers er grunneierne uvedkommende. Forsåvidt dette ikke er overtatt av kommunen påhviler dette festerne i fellesskap – for stikkveiers vedkommende de som måtte sogne til disse. Hovedveiene leveres med asfalt-dekke, stikkveiene gruset.

16. Der forbeholdes rett for andre parselleiere/festere i den utstrekning som det er nødvendig for et praktisk anlegg å føre ledninger for spillvann, vann og overvann over nærværende parsell, samt rett til å vedlikeholde slike ledninger mot å erstatte den forvoldte skade ved anlegget eller vedlikeholdet. Den samme rett har et eventuelt fellesskap som er avhengig av fremføring av ledninger, eller om det måtte foregå i utbyggernes regi. Parselleiere/festere er likeledes pliktig til å tillate at stolper for telefon og elektriske ledninger, i tilfelle uten godtgjørelse, settes i grenselinjen mellom naboer og at ledninger strekkes i grenselinjene, eventuelt at slike ledninger legges som kabelledninger i jorden. Retten omfatter også nødvendig fremtidig vedlikehold.

17. Nærværende festekontrakt kan tinglyses så snart de omkostninger som er avkrevet festeren som andel av utgifter til vei-, vann- og kloakk m.m. er innbetalt eller der er stillet godkjent sikkerhet for beløpet.

18. Parsellen garanteres fri for pengeheftelser.

19. Undertegnede Lilian Fadum Pedersen fnr. 220423[redacted] med samtykke av ektefelle Arne Fadum Pedersen fnr. 301120[redacted] inngår likelydende festekontrakt med

.....

forsåvidt *bnr.* ..... (parsell nr. .....) ligger på *gnr. 9, bnr. 2* i Asker – helt eller delvis. Den i p. 8 nevnte festeavgift gjelder for *hele* parsellen.

Asker, 28.12.82

Vedtas som fester:

Øivind Rastad (s.)

Det bekreftes at grunneier og fester har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 18 år.

Arvid Fossum (s.)

høyesterettsadvokat

RETT GJENPART BEKREFTES
ASKER 22/4 – 83

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Brundsrudtoppen 129, 1370 Asker			9/60	69
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbus	23/12-82	26/1-83	2973/82
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Øivind Rostad		Brundsrudtoppen 129, 1370 Asker		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Valland Hus		4580 Lyngdal		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Arnfinn Valland		— " —		

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Trinn må monteres på fakket for fjernen.
2. Brannstige henges opp utvendig på egnet sted.
3. Planering rundt huset med fall ut fra grunnmur

Arbeidet må være utført innen: 1/7-84.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Asker byggingsvesen 9/1-84	Jan E. Eriksen Underskrift

Harald Aas.

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

MELDING OM ARBEID
(BYGMELARB:T)

Til melder/byggherre

Øivind Rastad
Brendsrudtoppen 129
1370 Asker

BYG9149: TEKST

ARKIVNR: VÅR REF: 9/149/L42/&18 MB/KK
s.nr. 796/91

Vedr. mottatt melding om arbeid på gnr. 9, bnr. 149,
for tilbygg bolig (balkong/terrasse).
Innlevert 19/4-1991.
Arbeidssted: Brendsrudtoppen 129, 1370 Asker.
Byggherre: Øivind Rastad.

Bygningssjefen har ingen merknader til at meldt byggearbeid settes igang, etter at vilkår nedenfor er oppfylt.

NB! Hvis byggestart skjer før fristen for nabovarsel er utløpt, må naboer skriftlig ha gitt uttrykk for at de ikke har noen merknader. Det presiseres her at kvittering på mottatt nabovarsel ikke automatisk betyr at naboen har fraskrevet seg retten til å komme med merknader innen 2-ukers fristen.

Innløper nabomerknader, må byggesaken behandles som vanlig byggesak.

For øvrig på følgende vilkår:

- Gebyr må være betalt senest 6 uker fra dags dato.

MRK.:

Asker kommune, bygningssjefen, den 25. april 1991.

Trond Opseth

Morten Bastrup

Adr.: Knud Askers vei 25
Postboks 353
1371 Asker

Bankgiro: 5136.05.01209
Postgiro: 0805 5345202

Telefon: (02) 90 90 00
Telefax: (02) 90 14 66

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
RÅDHUSET, 1370 ASKER
78 11 60, linje 251

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse.

Arbeidssted: Brendsrudtoppen 129, gnr. 9, bnr. 60, parsell 69	J.nr./sak nr.: 1261/84
Arbeidets art: bod som tilbygg (11m2)	Byggemelding mottatt: 4/6-84
Bygningens art: til garasje	Tegn. nr.: Behandlet av bygn.-sjefen ved delegert myndighet
Byggherre: Øivind Rastad, Brendsrudtoppen 29, 1370 Asker	
Anmelder: Byggherren	

Mottatte byggemelding med vedlagte tegninger og beskrivelser godkjennes i samsvar med bygningsloven, byggeforskriftene, bygningsvedtektene samt særskilte bestemmelser utarbeidet med hjemmel i lovens § 3.

APPROBASJONEN er gitt under forutsetning av at vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende spesielle vilkår blir fulgt:

1. Boden må kles innvendig med tennvernende kledning min. A-10.

./. Det vises forøvrig til de vedlagte, faste approbasjonsbetingelser.

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSE FORELIGGER.

De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke endres eller fravikes uten at bygningsvesenet har gitt sitt skriftlige samtykke.
Kontrollerte byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er bare gyldige når de er i samsvar med denne approbasjon.

NB. Approbasjonen innebærer ingen dispensasjon fra loven, forskrifter, vedtekter eller bestemmelser, hvis ikke dette spesielt er bemerket i approbasjonen.

Hvis byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år, faller bygningsrådets godkjennelse bort, jfr. bygningslovens § 96.
Eventuell klage over bygningsrådets vedtak må fremsettes skriftlig for bygningsrådet innen 3 uker, jfr. bygningslovens § 17, og forvaltningslovens kap. VI, § 28—35, se for øvrig baksiden.

VEND!

Asker kommune, bygningssjefen, den 11. juli 1984.

Jan Erik Istad

Bj. Nummedal

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Sundsveidtoppen 129			9/60 pars 69
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (byggeråd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Garasje	23/12-83	26/1-83	2973/82
Byggherre		**Adresse**	**Tlf.**
Svein Rastad		Fm l. Borgmyr 19	Asker
Anmelder		**Adresse**	**Tlf.**
A/S Jalland Nes		Boks 338	Asker
Ansvarshavende		**Adresse**	**Tlf.**
Jan Erik Sjøeth		Oliken vn. 10	1370 Asker

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

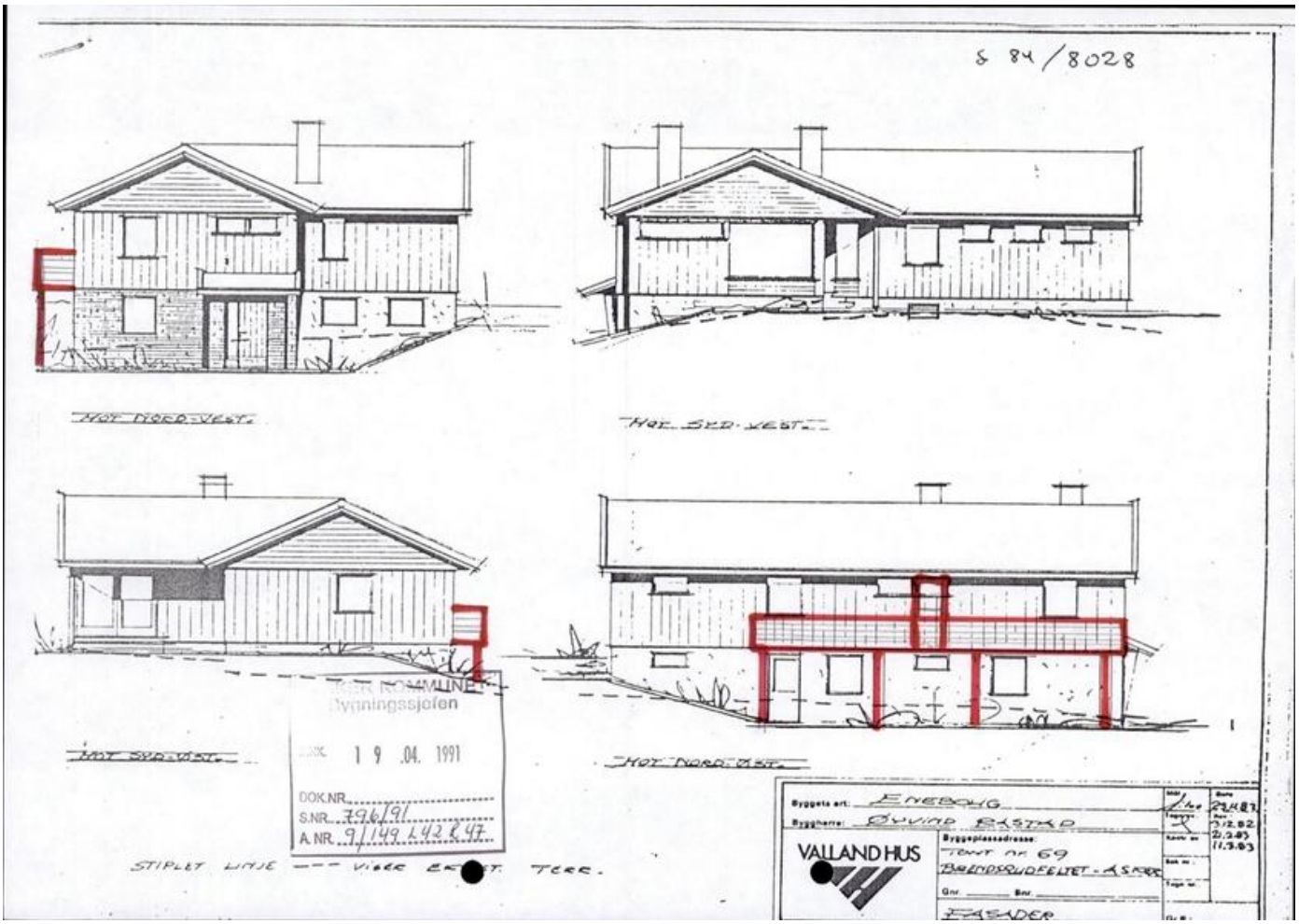
Garasjen kles innvendig med brannhemmende kledning min. A 10

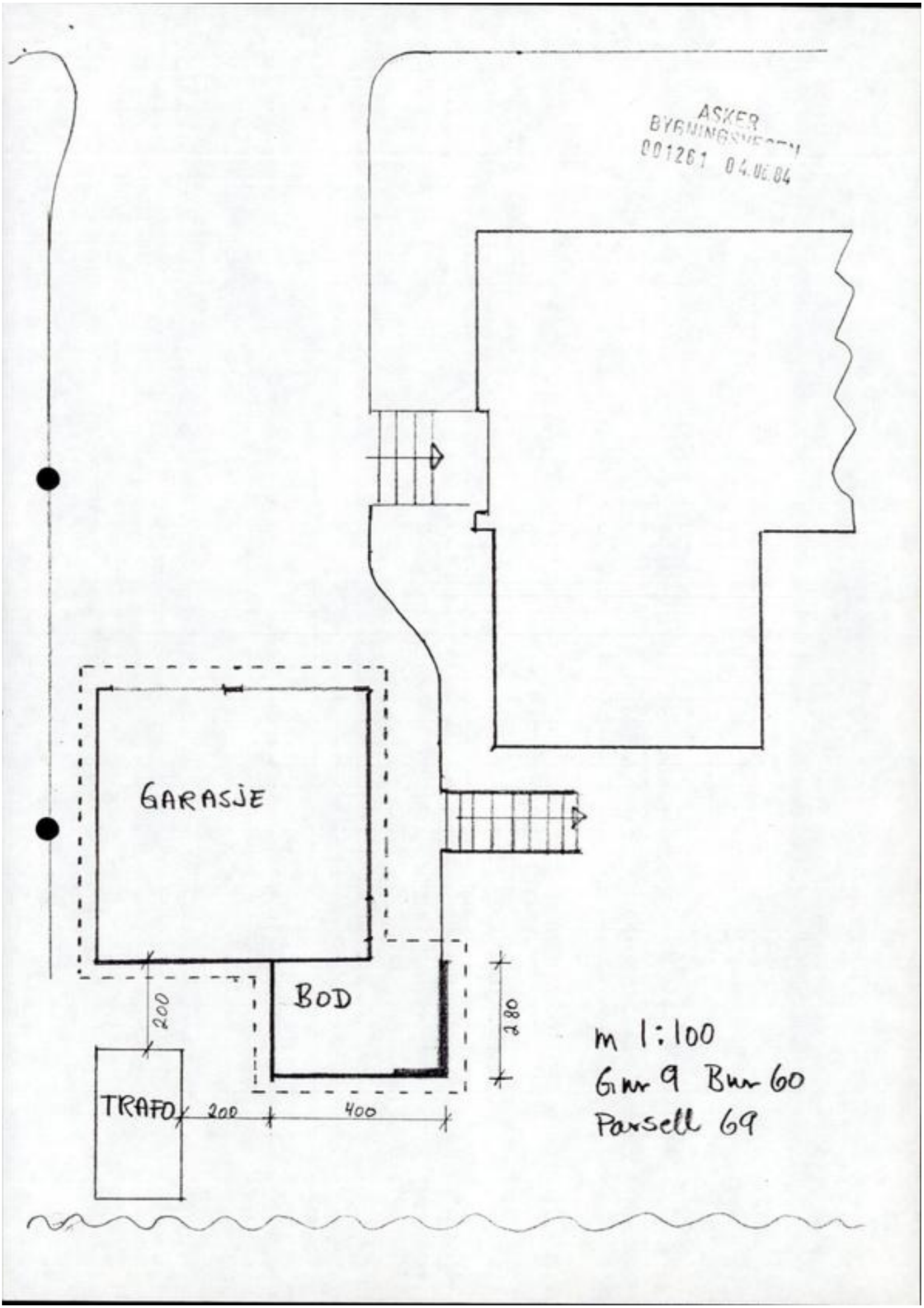
Sted og dato	Stempel
Asker byggesaksavd. 17/10-83	Underskrift

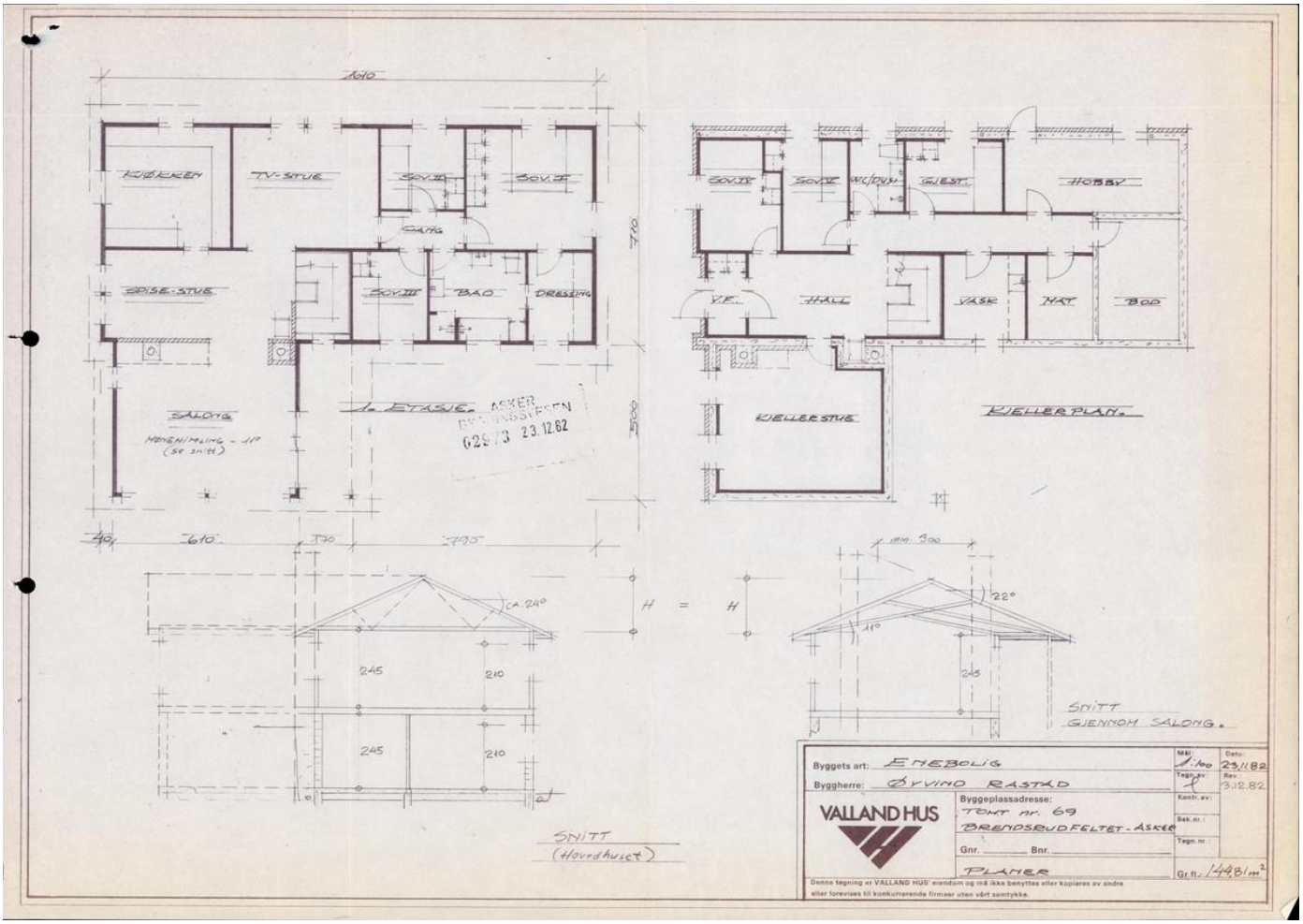
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-81

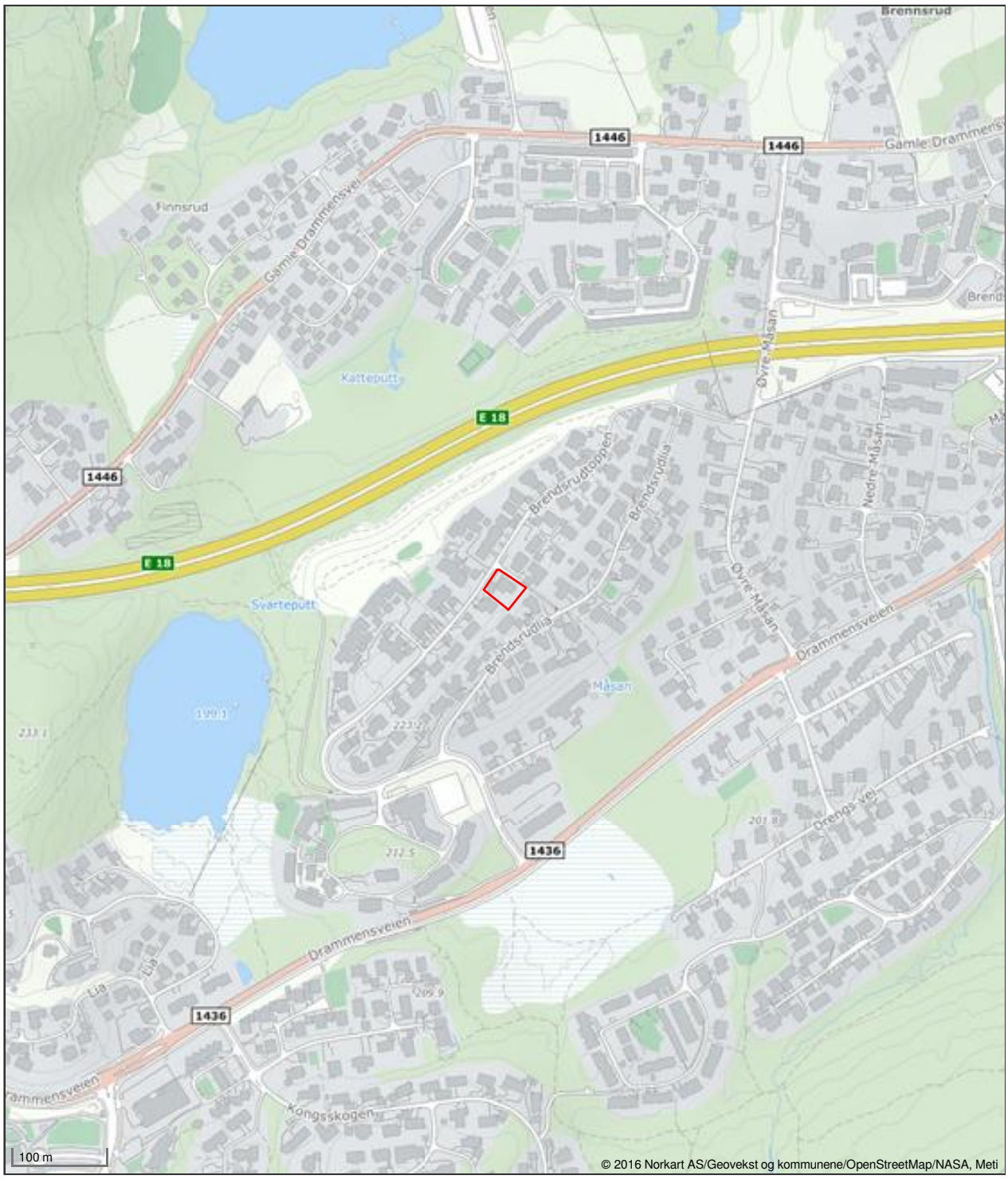

S 84/8028
MOT NORD-VEST
MOT SØR-VEST
MOT SØR-ØST
MOT NORD-ØST
Byggets art: ENEBOLIG
Byggherre: ØYVIND BAKKE
VALLAND HUS
TOMT NR 69
FASADER
DOK 19.04.1991
DOK.NR
S.NR 796/91
A.NR 9/149/42/47
STIPLET LINJE --- VISER EKSIST. TERR.


ASKER
BYGNINGSVESEN
001261 04.06.84
GARASJE
BOD
TRAFO
200
200
400
280
m 1:100
Gnr 9 Bnr 60
Parsell 69


KJØKKEN
TV-STUE
SOV. II
SOV. I
GANG
SPISE-STUE
SOV. III
BAD
DRESSING
STUE
1. ETASJE.
ASKER
SOV. IV
W.C/DUSH
GJEST.
HOBBY
V.F.
HALL
VASK
HAT
BOD
KJELLERSTUE
KJELLERPLAN.
ca. 24°
H = H
245
210
245
210
22°
11°
245
SNITT
GJENNOM SALONG.
SNITT
(Hovedhuset)
Byggets art: ENEBOLIG
Byggherre: ØYVIND RASTAD
Byggeplassadresse:
TOMT nr. 69
BREMSRUDFELTET - ASKE
Gnr. Bnr.
PLANER
VALLAND HUS
Mål: 1:100
Dato: 23/1 82
Rev. 3.12.82
Gr.fl.: 144 m²
Denne tegning er VALLAND HUS' eiendom og må ikke benyttes eller kopieres av andre eller forevises til konkurrerende firmaer uten vårt samtykke.

Utskriftsdato: 07.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 9/149//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 9/149
Adresse: Brendsrudtoppen 129
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2026

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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 9/149
Adresse: Brendsrudtoppen 129
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

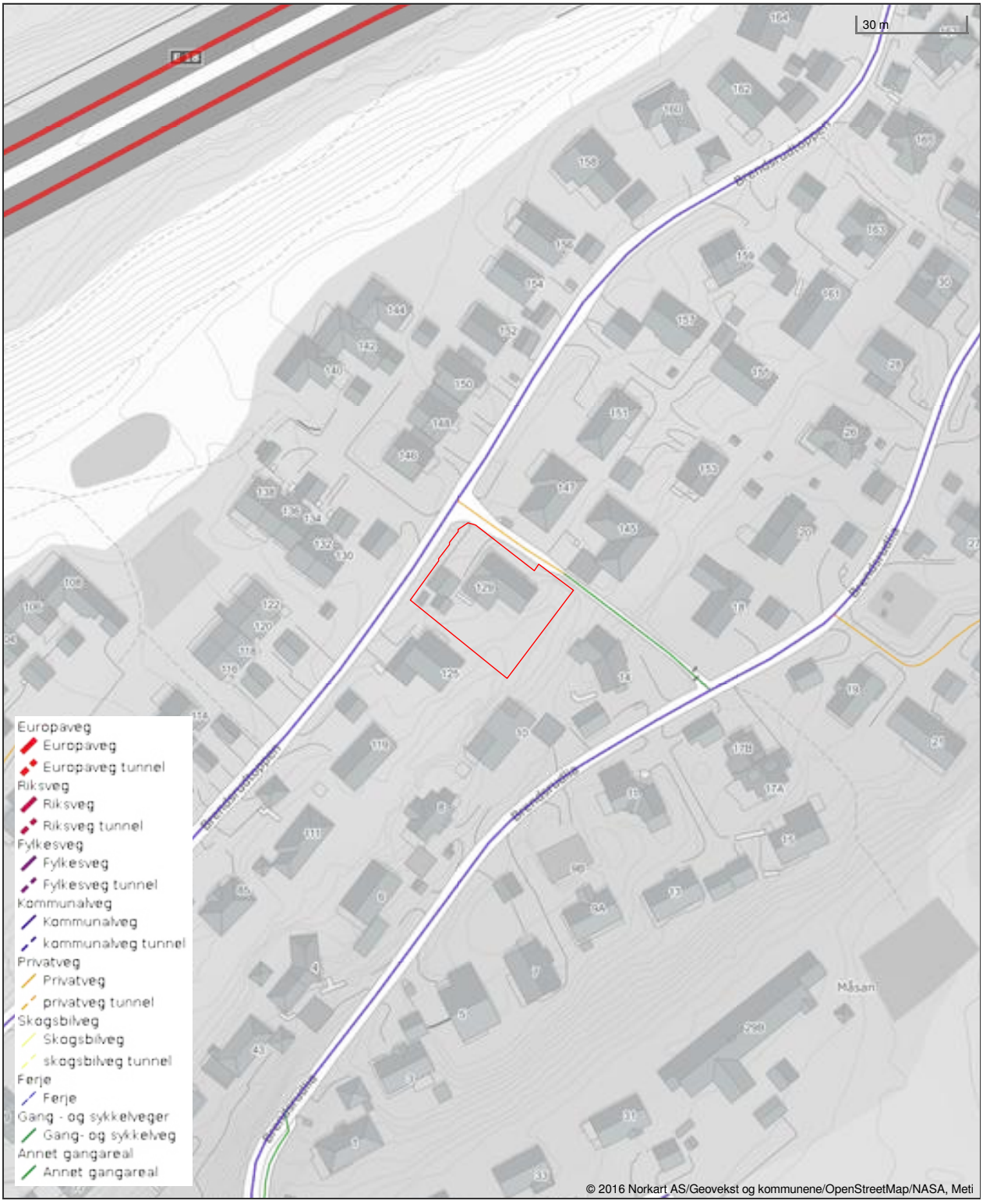
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 07.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 9/149//



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

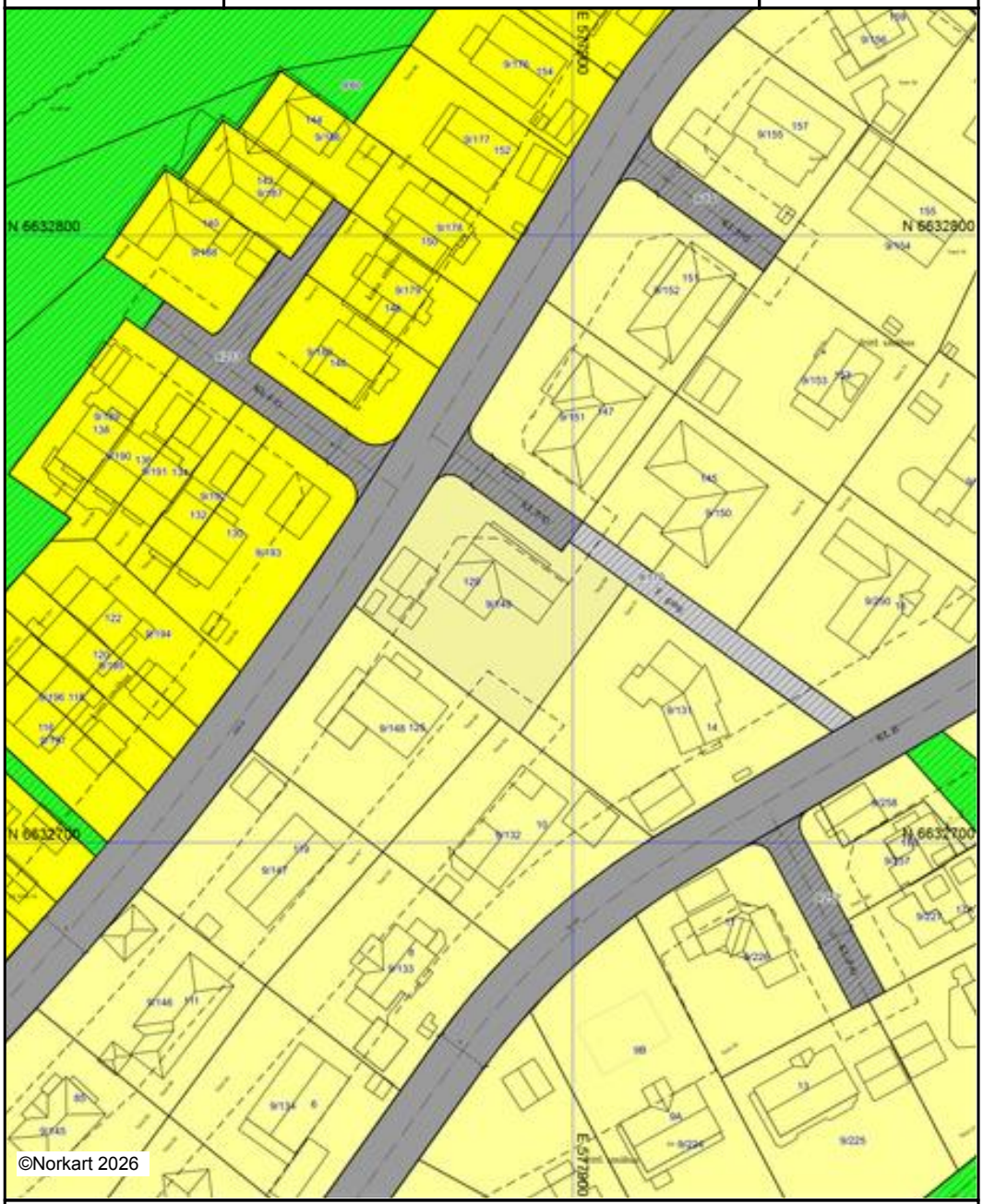
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/149
Adresse: Brendsrudtoppen 129
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

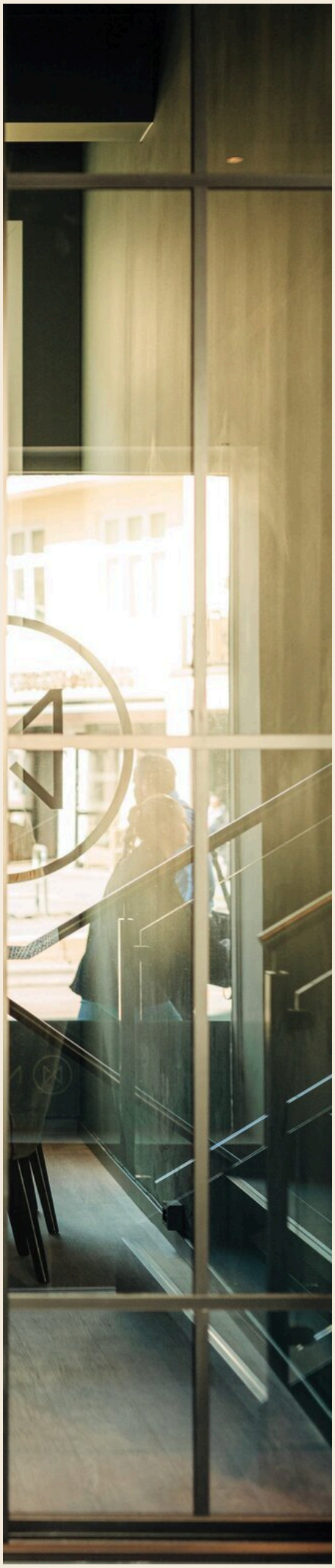


Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

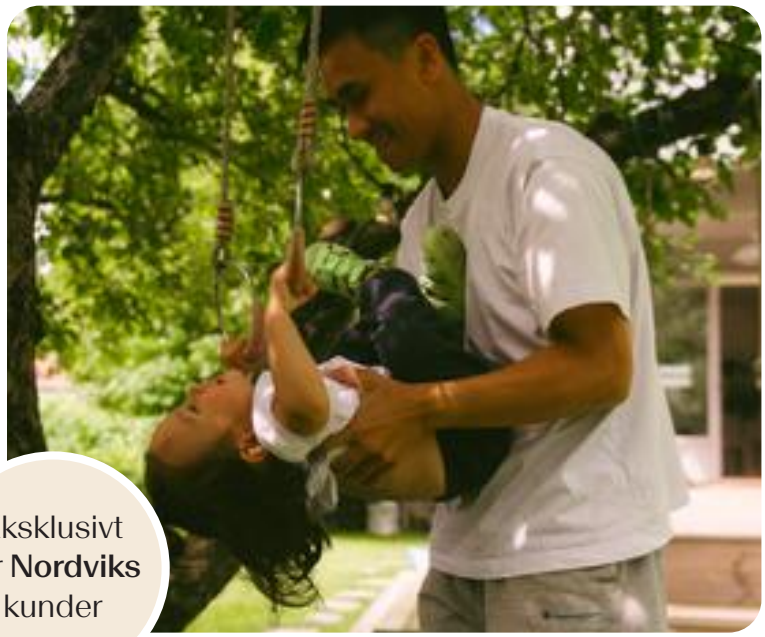


Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0105/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brendsrudtoppen 129 1385 ASKER
Matrikkel: Gnr 9, bnr 149 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Jostein Sommervoll

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
j.sommervoll@nordvikbolig.no
995 93 420