



Brendsrudtoppen 162

— Velkommen til

Brendsrudtoppen 162



Brendsrudtoppen

Flott mulighet! Arkitekttegnet enebolig med særpreg. Flott, solrik og skjermet tomt. Stor dobbelgarasje. Kino. Barnevennlig i blindvei

Prisantydning	12 500 000,-
Omkostninger	313 850,-
Totalpris	12 813 850,-
BRA-i	267 kvm
Totalt BRA	317 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1983
Ansvarlig megler	Camilla Ringnes
Telefon	984 92 063
E-post	c.ringnes@nordvikbolig.no
Megler	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til ditt nye hjem i Brendsrudtoppen 162 - En meget innholdsrik og flott enebolig med særpreg! Svært barnevennlig beliggende, i en rolig og skjermet blindvei. Boligen er stor og familievennlig, med god planløsning og mange bruksmuligheter. Flotte uteområder, med gressplen, terrasser, stor dobbelgarasje og gårds plass. Svært gode lys- og solforhold på eiendommen.

Fremstående kvaliteter:

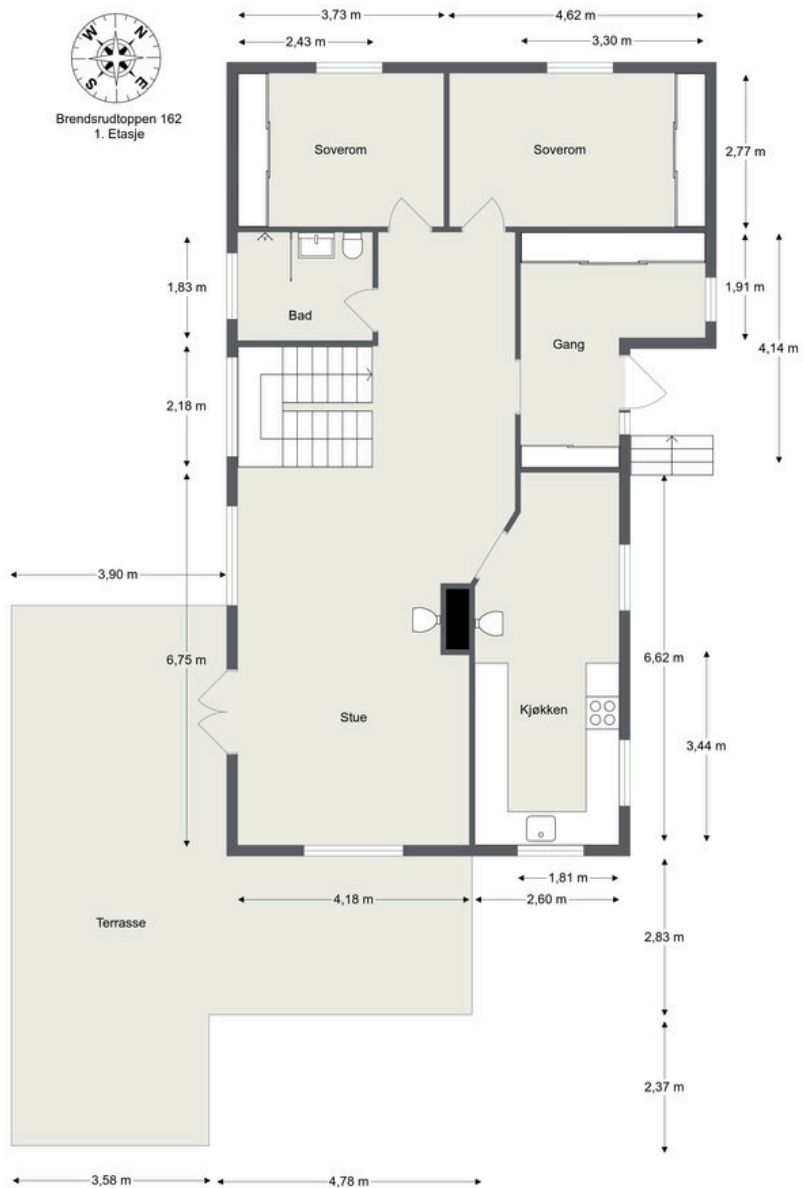
- Spennende og unik enebolig!
- Gjennomgående god standard
- Familievennlig planløsning
- Meget gode solforhold
- Idyllisk hage m/terrasser, pergola, gressplen
- 4/6 soverom
- 2 bad
- Vaskerom
- Kinorum
- Treningsrom
- Mulighet for hybeldel
- Stor dobbelgarasje
- Svært god lagringsplass
- Rolig og attraktivt nabolag
- Stille og trygg blindvei
- Kort vei til buss, tog, barnehage, skoler



Arealer og innhold



		Beskrivelse	
BRA-i:	267 kvm		Kjeller: BRA-i: 99 kvm. Total BRA: 99 kvm.
BRA-e:	50 kvm		
Totalt BRA:	317 kvm		1. etasje: BRA-i: 104 kvm. Total BRA: 104 kvm. TBA: 49 kvm.
TBA:	60 kvm		2. etasje: BRA-i: 64 kvm. Total BRA: 64 kvm. TBA: 11 kvm.
			Garasje 1. etasje: BRA-e: 50 kvm. Garasje og bod Total BRA: 50 kvm.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benyttede tallene på plantegningen.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benyttede tallene på plantegningen.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benyttede tallene på plantegningen.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benyttede tallene på plantegningen.

Velkommen til Brendsrudtoppen 162

Eiendommen har en flott beliggenhet i en rolig blindvei, i et veletablert, attraktivt og barnevennlig boligområde. Her bor du i familievennlige omgivelser, samtidig som det er meget sentralt med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Dette er en perfekt beliggenhet for den som også ønsker nærhet til alle fasiliteter og fritidsaktiviteter, samt flotte turområder

Dette er en spennende arkitekttegnet enebolig med særpreg. Boligen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og skaper en god atmosfære, i tillegg til store luftige oppholdsrom. Åpen himling mot 2. etasje gir generøs takhøyde i den flotte stuen. Eiendommen har en idyllisk og pent opparbeidet tomt, med gressplen og beplantning. Stor og solrik terrasse med tilgang fra

stuen. Her er det en flott pergola som skaper en lun og skjermet uteplass, med plass til sofagruppe e.l. Terrassen har i tillegg plass til både spisebord, solstoler, grill m.m. Solid terrassemarkise med fastmonterte ben gir god solskjerming på spiseplassen. Trapp fra terrassen og ned til gressplenen, som strekker seg rundt boligen. Ved inngangspartiet er det en fin terrasse der morgensolen kan nytes. God plass til både trampoline og lek for små og store i hagen. Eiendommen har en stor gårdsplass med plass til å parkere flere biler, samt en romslig dobbelgarasje med lagring inne og på loft. I tilknytning til garasjen er det en romslig utebod. Overbygget inngangsparti fra gårdsplass til inngangsdør.

Eiendommen holder en gjennomgående god standard, og det er gjort en rekke oppgraderinger og oppussing i senere tid. Det er bl.a. nytt vaskerom i underetasje i 2010, oppgradert kjøkken i 2017, nytt bad i 2. etasje i 2019, nye varmepumper i bolig og garasje i 2021, kinorom med høyttalere, lerret og projektor bygget i 2022, samt ny peis bygget i stue i 2023. Overflater er malt og vedlikeholdt, og fremstår meget velholdt. Utvendig er det også gjort større oppgraderinger, herunder bygget bod i tilknytning til garasje, samt bygget om inngangspartiet i 2011. Uteområdet med ny pergola m.m. bygget i 2016. Eiendommen er for øvrig svært godt vedlikeholdt, og boligen ble senest vasket og malt utvendig i 2024.

Boligen har en en god og meget innholdsrik planløsning. I 1. etasje kommer man inn i en romslig gang, innredet med 2 skyvedørsgarderobes, samt at det er plass til kommode, benk, hyller e.l. Videre tilgang til den luftige og romslige stuen, som har god plass til sofagruppe og spisebord. Flott separat kjøkken, med plass til spisebord. I 1. etasje er det videre to romslige soverom og bad. Boligens 2. etasje inneholder 3 soverom, loftstue, bad og walk-in-garderobe.

Underetasjen er også av god størrelse og inneholder et flott kinorom utstyrt med lerret, projektor og høyttalere, stort vaskerom, treningsrom, toalett og flere boder.

Romslig trappegang med plass til skap, lagring under trapp m.m. Det er mulig å dele opp underetasjen dersom man ønsker å etablere hybeldel.

Boligen strekker seg over 3 plan, og inneholder:

1.etasje:

- Entré/gang, stue/spisestue, kjøkken m/spiseplass, 2 soverom og bad

2.etasje:

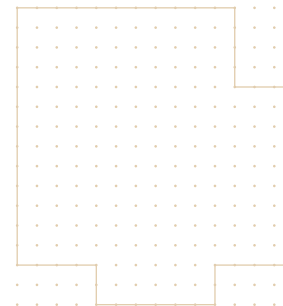
3 Soverom, bad, walk-in-garderobe, loftstue, lagring i kneloft

Underetasje:

Kinorom/kjellerstue, vaskerom, treningsrom, 3 boder, toalett/bod

Stor dobbelgarasje med plass til to biler. Godt med lagringsplass inne i garasjen, samt i lagringsloft over garasjen. Utebod i tilknytning til garasjen, også her god lagringsplass.

Ditt nye hjem!



Eiendommen holder en gjennomgående god standard, og fremstår meget tiltalende og velholdt.

Vesentlige endringer etter byggeår:

2004: Badet i 1.etasje ble oppgradert med nye fliser på gulvet(flis-på-flis) og ny

veggkonstruksjon(gips+flis).

2004: Kjøkkeninnredning.

2010: Ny inngangsdør.

2015: El-tilsyn.

2016: Terrassen ble oppført.

2016: Nytt sikringsskap.

2016: Ny motor til sentralstøvsuger.

2017: Nye fronter på kjøkkenet.

2018: Oppgradert gulvet på vaskerommet.

2019: Bad 2.etg.

2020: Nye isolerte garasjeporter.

2020/21: Ladere for el-bil ble montert.

2021: Varmepumper montert.

2021: Hovedkurs oppgradert til 80amp.

2022: Avtrekksvifte for radon ble montert.

2023: Peisinnsatsen i stuen.

2024: Kledningen på huset og garasjen ble malt.

Boligen rom for rom:

1.etasje

- Entré/gang -

Velkommen inn i en innbydende og romslig gang. I gangen er det god plass til å henge opp og sette fra seg sko og yttertøy. Gangen er innredet med 2 store skyvedørgarderobes, samt har plass til kommode, benk m.m. Gangen har lyse malte flater, og flislagte gulv.

- Stue -

Boligen har en meget lys og romslig stue, med generøs takhøyde og åpen himling opp til 2. etasje. De store vinduene i rommet bidrar til å gjøre det meget lyst og luftig, og skaper en god atmosfære. Utgang til den fine terrassen fra stuen. I stuen er det god plass til sofagruppe og spisebord, samt

annet ønsket møblelement som kommode, vitrineskap eller bokhyller. Lun og fin peis fra 2023, gir god varme på kalde vinterdager. Flott spesialbygget vegg med belyste hyller. Lyse malte flater og tregulv.

- Kjøkken -

Stort og flott kjøkken med tilgang fra stuen.

Hyggelig peis gir god varme og skaper en hyggelig atmosfære i rommet. Velholdt og pen kjøkkeninnredning, med et tidløst design. Kjøkkenet har rikelig med både benk- og skapplass. Fliser og panel mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, samt at det gir fint utsyn mot hagen. Lyse malte flater og tregulv.

- Soverom -

Boligen har totalt fem soverom, hvorav to i boligens 1. etasje. Soverom 1, som benyttes som hovedsoverom, har mørke, lune vegger og teppebelagt gulv. Rommet har god plass til en dobbeltseng samt er innredet med garderobeløsning. Plass til nattbord, kommode e.l. Flott plassbygget sengegavl med integrerte nattbord i hel eik medfølger boligen. Soverom 2 er lyst og romslig, innredet med garderobeskap, samt har plass til seng, kommode, skrivebord e.l. Lyse malte flater og tregulv.

- Bad -

Lyst og pent bad, med fliser på vegger og gulv. Badet er innredet med servant i innredning med to skuffer, speilskap med belysning, dusj med glassvegg og toalett. Badet har varmekabler i gulv, og downlights i himling.

2. etasje

- Soverom -

Boligen har tre gode soverom i 2. etasje. Alle rom av god størrelse, med plass til seng, skap, kommode, skrivebord e.l. Lyse malte flater, tregulv/teppebelagt gulv. Et av rommene ligger innenfor loftstuen, og kan fint brukes som hovedsoverom. Her er det utgang til stor veranda. Rommet kan slås sammen med loftstue hvis man ønsker et større rom med f.eks. egen walk-in-garderobe.

- Bad -

Lyst og lekkert bad, nytt i 2019. Lyse fliser på vegger, grå fliser på gulv. Badet er innredet med servant i innredning med to skuffer, speilskap, dusj med glassvegg og vegghengt toalett. Badet har varmekabler i gulv, og downlights i himling.

- Walk-in-garderobe -

Meget praktisk garderobe, rikelig utstyrt med hyller og klesoppheng.

- Loftstue -

Lys og hyggelig loftstue med plass til sofagruppe, TV-møblelement, hyller e.l. Ellers romslig trapperom med god plass til skap, hyller eller annet oppbevaringsmøblement.

Underetasje:

- Kino/stue -

Rommet er utstyrt med projektor, lerret, høyttalere og belysning i himling, noe som gir en ordentlig kinoopplevelse! Et flott oppholdsrom for barna når de har venner på besøk, som en ekstra TV-stue, hjemmekontor e.l. Det er god plass til stor sofagruppe, sofabord, samt hyller e.l.

- Vaskerom -

Meget romslig og innholdsrikt vaskerom, pusset opp i 2010. Rommet er rikelig utstyrt med skuffer, skap, hylle, benkeplate og oppheng for tørking av klær. Utslagsvask. God plass til skittentøyskurver, ekstra tørkestativ m.m. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereeder er plassert her. Malte vegger og fliser på gulv.

- Treningsrom -

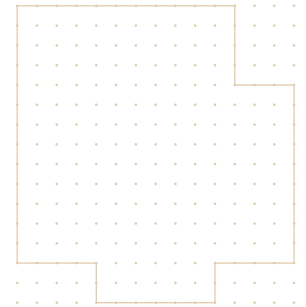
Flott rom som benyttes som treningsrom. God plass til treningsutstyr, hyller e.l. Alternativt et fint hjemmekontor eller gjesterom. (ikke bruksendret til soverom)

- Boder -

Underetasjen har flere boder, noe som gir god lagringsplass for turutstyr, klær, mat, tørrvarer m.m. Plass til ekstra fryser og kjøleskap. Alle boder er utstyrt med hyllesystemer.

- Toalett/bod -

Stort og praktisk rom med mye lagringsplass, samt toalett og servant. Rommet var opprinnelig badstue, dusjrom, toalett og omkleddningsrom, men er nå gjort om til et stort rom. Rommet kan evt. deles opp, dersom man ønsker et mindre toalettrom (med tilgang fra gang), eller gjøres om til et stort bad. Deler av rommet kan omgjøres til bad i en potensiell hybel. Her er det mange muligheter!





































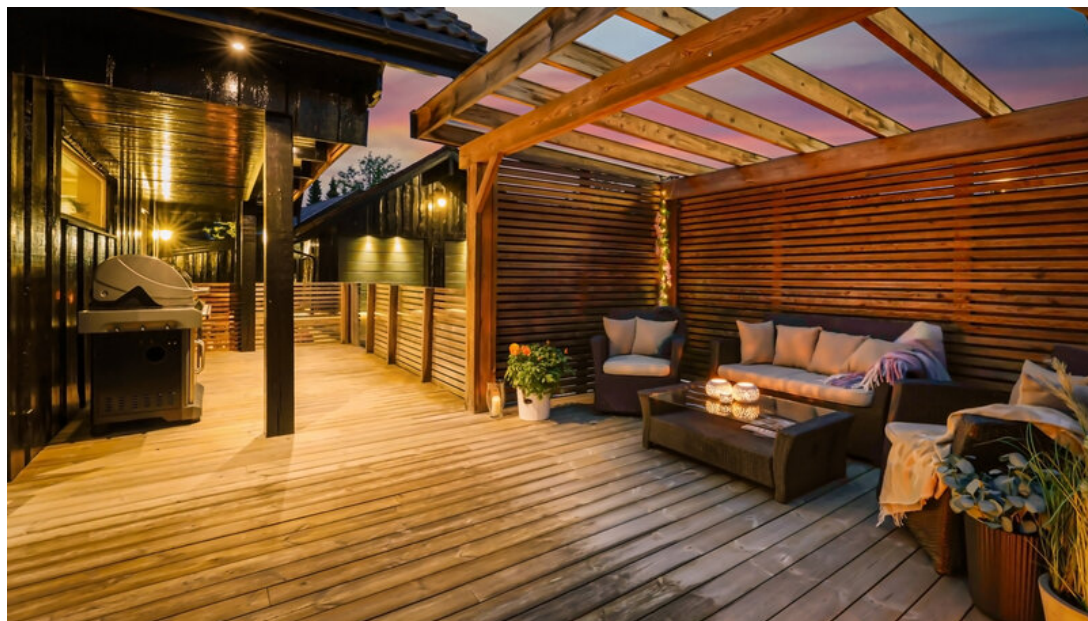




















Ditt nye nabolag!

Eiendommen har en fredelig og usjenert beliggenhet i naturskjønne omgivelser, med optimale solforhold og kort vei til både marka og Asker sentrum. Her bor man i et rolig og trygt nabolag, med umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Det er kort gangavstand til nærmeste bussholdeplass, og Asker sentrum ligger kun fem minutter unna med bil. Brendsrud er et attraktivt boområde som kombinerer det landlige og rolige, med kort vei til alt av servicetilbud, kollektivtransport og et rikt utvalg av fritidsaktiviteter.

- Aktivitet og fritid -

Retten utenfor døren finner du fantastiske turmuligheter både sommer og vinter, enten du liker å gå på ski, løpe eller bade. Området har et omfattende løypenett, med lysløype gjennom Vardåsen i retning både Dikemark og Solli, samt videre innover i Kjekstadmarka. Her er det milevis med stier, skiløyper og badevann som Svartputt, Oppsjø og Finnsrudvannet – perfekte for tur, fisking og sommerbad. Svartputt ligger rett ved eiendommen, og er spesielt populær blant barnefamilier, med brygge, badeflåte og slengtau. For alpint-entusiaster ligger Vardåsen

alpinanlegg i kort avstand, og for golfspillere er det kort vei til Asker golfklubb, som tilbyr en flott 18-hulls bane i naturskjønne omgivelser. Nærområdet byr ellers på et rikt fritidstilbud med ridesentre, DIF-anlegg med padlesenter, fotballbaner, sandstrand, og flotte tur- og sykkelstier i marka.

- Servicetilbud -

Det er kort gangavstand til dagligvarehandel på både Vardåsen (Coop Extra) og Drengsrud (Rema 1000), som har godt utvalg av dagligvarer. Kun noen minutter unna med bil ligger Asker sentrum og Trekanten kjøpesenter med et bredt spekter av butikker, vinmonopol, apotek, banker, helsetjenester og spisesteder. Asker sentrum har utviklet seg til å bli et levende og aktivt sentrum med både kulturtilbud og handel. Her finner du et rikt utvalg av restauranter, nisjebutikker og kafeer. Asker kulturhus tilbyr konserter, kino, bibliotek, teater og kunstutstillinger, samt ungdomsscenen Radar kafé. Galleri Trafo gir et spennende innblikk i samtidskunst. I løpet av året arrangeres det flere hyggelige aktiviteter på torget, som Bondens marked og Askerdagene, med konserter, markedsboder og lokal mat og håndverk.

Et godt alternativ for shopping er også Liertoppen kjøpesenter, som ligger ca. 7 minutters kjøretur unna og har over 80 butikker, gratis parkering og alt du trenger samlet på ett sted – inkludert apotek, post, vinmonopol og Bauhaus rett ved.

- Skoler og barnehager -

Eiendommen sokner til Vardåsen barneskole og Borgen ungdomsskole, med gangavstand til begge. Asker International School ligger også i gangavstand. Det ligger to barnehager i Brendsrudtoppen, Brendsrud barnehage og Trollstua barnehage. Det er også kort vei til Asker videregående skole.

- Offentlig kommunikasjon -

Området har god offentlig kommunikasjon, med bussforbindelser som tar deg raskt til både Asker sentrum, Drammen og Oslo. Kort gangavstand fra boligen til bussholdeplass, der det går buss hvert 10. min. i rushtiden. Tog fra Asker stasjon gir et effektivt pendlertilbud med hyppige avganger og kort reisetid til Oslo sentrum.



Informasjon

Brendsrudtoppen 162

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

56-0310/25

Boligtype og eierform

Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse

Brendsrudtoppen 162, 1385 ASKER

Gnr 9, bnr 163 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere

Ingeborg Broen

Andre Rusthen

Kjøpesum og omkostninger

12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

312 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

313 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

333 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

12 813 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

12 833 050,- (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

3

Antall soverom

4

Arealer

BRA-i: 267 kvm

BRA-e: 50 kvm

Totalt BRA: 317 kvm

TBA: 49 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:

BRA-i: 99 kvm.

Total BRA: 99 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 104 kvm.

Total BRA: 104 kvm.

TBA: 49 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 64 kvm.

Total BRA: 64 kvm.

TBA: 11 kvm.

Garasje**1. etasje:**

BRA-e: 50 kvm. Garasje og bod

Total BRA: 50 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.

Rommene er definert etter bruken på befæringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Terrasse: 39,3 kvm.

Balkong: 15,1 kvm, hvor av ca 11 kvm er målbart areal.

Platting: 10,1 kvm.

Gulvareal 2.etasje: Ca 79 kvm.

S-rom:

4 boder i kjeller.

Bod i 2.etasje.

Utvendig bod: 13 kvm, hvor av 10 kvm er målbart areal.

Garasje med innvendig bod: 40 kvm.

Parkering

Parkering til to biler i stor dobbelgarasje. God plass til å parkere flere biler på gårds plass.

Godt med lagringsplass inne i garasjen, samt i lagringsloft over garasjen.

Det er montert opplegg samt 2 ladebokser av merket Easee ved garasjen. En på innsiden av garasjen og en på utsiden.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg. totalt renoveret juli 2019. Støp, fliser og elektrisk er gjort med egeninnsats med hjelp av faglærte venner som driver med dette til daglig. Prosessen kan dokumenteres med bilder. Bad 1 etg. ble modernisert i 2004. Veggene ble bygget totalt om, mens det på gulv ble lagt flis på flis. "bad" i kjelleren som inneholdt omkleddingsrom, WC, Dusj og badstue, er demontert/revet med tanke på å lage et stort bad. Dette ble gjort for ca. 10 år siden. WC og vask fungerer.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran Ekspressen AS har lagt sveisemembran på bad i 2.etg. med 15 års garanti. Juli 2019

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv på vaskerom i 2018. Gamle fliser ble fjernet, ny varmekabel og nye fliser. Arbeidet ble utført av firmaet M-TEK AS. Dette var en forsikringssak.

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel ovnpeis og åpen peis, erstattet med én ny moderne peis i 2023. Ble gjort av en venn som har erfaring med dette. Sendt info til brannvesenet, de har vært på besøk å undersøkt installasjonen. Fjernet 2 stk. ildsteder i kjellerstue/kino og murt igjen en inngang til pipeløp. Et løp står igjen om man vil montere en peisovn. Peis kjøkken, her brukte tidligere eier pipeløpet som avtrekk til komfyr, dette ble fjernet i 2004.

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: Brødrene Johnson Elektro har oppgradert sikringsskapet med nye jordfeilsautomater i 2016. Opp igjennom årene er diverse elektriske ting gjort av ufaglært med hjelp av venn som driver med dette til daglig. F.eks. skifte av stikkontakter, montering av downlights, montere elektriske motor til garasjeporter, taklamper og noe utebelysning.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elkontroll, uusker ikke når, kanskje 8-10 år siden. Ingen feil ble funnet.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Johnson Elektro AS har montert 2 stk. easee ladebokser i/på garasjen. Innvendig montert 2020 utvendig ble montert november 2021. Det ble også i november 2021 byttet hovedsikring til 80A

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

Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt bad i 2.etg. er det lagt nytt sluk og rør-i-rør system der. Dette arbeidet ble gjort av en venn som er rørlegger og jobber med dette daglig. Det er byttet vask på kjøkkenet i 2020 med egeninnsats.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bod ved siden av garasjen er søkt om og godkjent med 1 m avstand fra eksisterende garasje. Denne er isteden bygget inntil garasjen. Inngangsparti ble bygget om i forbindelse med etablering av større gang, dør inn til opprinnelig vaskerom ble fjernet og et vertikalt delt vindu ble montert istedet for et horisontalt vindu. Vaskerommet ble da flyttet ned til

tidligere "vedbod" i original tegninger som allerede hadde sluk og vann. Det er ikke søkt om disse endringene til kommunen. 2 stk. nye vinduer i kjeller som gir rømningsvei i kjelleren da dette manglet. Vaskerommet og soverom/treningsrom. Det er ikke søkt om fasadeendring eller bruksendring, ble gjort i 2009. Et kjøkkenvindu er flyttet i 2004, det er ikke søkt om fasadeendring. Tidligere eiere har ved et tidspunkt byttet en stor skyveterassedør til en tofløyet verandør og flyttet den fra en vegg til en annen. Usikker på når dette ble gjort, og hvem som har utført arbeidet. Det kan oppleves noe trekk i hjørnet av stuen der døren tidligere var når det er veldig kaldt ute.

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

Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse er bygget om med Pergola i 2016, Pergolaen er ikke søkt om hos kommunen.

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? Siden 2023. Det ble montert radonsug/brønn, fine resultater etter dette.

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

Ja. Beskriv: Noen sprekker i garasjegulv, men dette har vært sånn i mange år. Tidligere eier hadde en "smøregrav" i garasjen, denne ble støpt igjen i 2004.

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

Ja. Beskriv: Har vært observert skjeggkre i 2016. Ble utryddet via forsikringen, ikke

observert skjeggkre i boligen siden da.

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? Originale plantegninger finnes.

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

Ja. Beskriv: Opprinnelig var det festetomt på denne eiendommen. I desember 2013 kjøpte vi tomten, så det er nå en selveiertomt

Selgers egenerklærings-skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Byggmester og Takstmann Ole Herman Krefting

Byggemåte

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:

Byggemåte:

Enebolig over 3 etasjer inkl kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til komprimerte masser. Grunnmur av Leca/lettklinker. Bærende elementer av Leca, treverk og mulige innslag av stål. Etasjeskillere av trebjelker. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Fasaden er kledd med stående villamarkspanel(over-/underligger). Taket er bygget opp av taksperer og tekket med takstein.

Overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Boligen fremstår som generelt velholdt og med normal slitasje. Overflatene i er stor grad originale og har blitt malt opp eller ytterligere oppgradert av dagens eiere. Badet i 1.etasje har i stor grad en original konstruksjon fra byggeåret, hvor blant annet sluket og membranen er original. Det ble ikke påvist fuktverdier ved hulltagning, men det anbefales at badet i sin helhet rehabiliteres og dette må påregnes da membranen har vesentlig oversteget forventet levetid. Kjøkkeninnredning med jevnt over normal slitasje. Mindre svellinger ble påvist i en skjøt mellom benkeplatene. Dreneringen er original fra byggeåret og det ble observert en knotteplast langs boligen, men ingen topplst. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier i kjelleren ved overfladisk fuktsøk eller ved hulltagning. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.3 Drenering

Dreneringen har høy alder og dette medfører at det må påregnes kostnader for ny drenering rundt boligen. Knotteplast ble observert, men på flere steder ligger denne under terreng og det mangler en topplst. Knotteplasten bør heves over terreng og en topplst monteres slik at risikoen for at nedbør renner bak knotteplasten reduseres.

Terrenget rundt boligen er stedvis ujevnt og det anbefales at terrenget etterses ved kraftig nedbør slik at evt vannansamlinger kan avdekkes og utbedres.

1.4: Støttemurer

Støttemuren ble stedvis målt til 81cm og er ikke sikret mot nedfall. Rekkverk må monteres hvor avstanden til bakkenivå er høyere enn 50 cm

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Enkelte overganger mellom utvendig vindusbelistning og vannbrett ligger helt tett og dette medfører at fuktigheten lettere kan trekkes opp i belistningen, som på sikt kan føre til sprekkdannelser. Avstand på minimum 6mm anbefales mellom beslag og belistning. Luftingen er blokkert av lusinger(treklosser) i bakkant av overliggerne og dette medfører at luftingen generelt er sperret. Manglende lufting avviker fra relevante byggeprinsipper, men da kledningen har stått seg siden byggeåret så kan det legges til grunn av bygningsdelen fungerer med dette avviket

3.1 Vinduer og ytterdører

Enkelte vinduer subber mot karmen og det er nødvendig med en justering av karmene slik at disse går fritt. Vinduet på soverommet er montert opp/ned. Vinduene og ytterdørene fra 1974 og 1983 har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det ble observert synlig isolasjon i kneloftet bak soverommet ved balkongen. Her mangler det raftepapp og det ble ikke observert en luftespalte i overkant av isolasjonen. Når isolasjonen er eksponert på denne måten så vil den få en redusert effekt da luften i isolasjonen ikke holdes i ro. Luftingen av

takkonstruksjonen må avklares da dette ikke fremkommer av byggetegningene som ble fremvist eller av synlige detaljer på befaringdatoen.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det ble observert forekomster av mosedannelse og det anbefales at mose fjernes fortløpende. Underliggende takpapp har passert forventet levetid på ca 30 år og utskiftning av taktekkingen må dermed påregnes.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Rekkverket ble målt til 98 cm og er lavere enn kravet når terrassen ble bygget. Rekkverket må økes til 100cm for å være iht krav da avstanden ned til bakkenivå er på mer enn 50 cm. Det er ikke montert en håndløper langs trappen opp til inngangspartiet og det anbefales at dette ettermonteres.

8.1 Etasjeskillere

Åpninger i rekkverket og mellom trappetrinnene skal generelt ikke overstige 10 cm da større åpninger medfører en risiko for at små barn kan få hodet i mellom og falle ut. Horisontale åpninger i rekkverk skal ikke overstige 2 cm slik at åpningene ikke muliggjør for klatring i rekkverket. Rekkverkene er lavere enn datidens krav på 90 cm og må heves for å være iht krav. Manglende håndløpere i trappen. Det ble målt totale avvik på 16 og 21 mm ihv i 2. og 1.etasjen i boligen. Dette medfører at avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Utbedring kan utføres ved å avrette gulvet med f eks avrettingsmasse.

9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater

Det er montert ventilert i de fleste rommene i boligen, men ikke i TV-stuen eller i den innerste boden. Friskluftsventiler må etableres i grunnmuren eller i en vinduskarm slik at rommet kan ventileres. Saltutslaget i boden må holdes under

oppsyn i tilfelle det øker i omfang. Hvis det oppstår ytterligere saltutslag så kan dette tyde på at dreneringen må utbedres. Det anbefales at en evt dampsperre i påforet vegg fjernes slik at risikoen for fuktskader reduseres. Hvis det er påforede vegger som er originale fra byggeåret så må det forventes at disse kan ha en dampsperre montert.

10.1.2Bad 2.etg Overflate gulv

Lekkasjevannet ledes i retning av servantskapet og mot glassveggen. Dette medfører at lekkasjevann vil bli hindret i å renne til sluket og vannansamlinger kan oppstå. Drensspalte må etableres i glassveggen slik at lekkasjevannet kan ledes uhindret til dusjen og sluket.

10.2.2Bad 1.etg Overflate gulv

Fallforholdet i dusjen ble målt til å være under 1:100. Øvrig gulv er tilnærmet flatt og med noe kraftigere fallforhold foran baderomsdøren. Fallforholdet er ikke iht kravene fra 1984 eller fra 2004, hvor det kreves et fallforhold på 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket. Det ble påvist sprekkdannelse i 4-5 fliser på gulvet. Skadene kan ha oppstått ved en ytre påkjenning eller i forbindelse med montering. Det ble ikke påvist bom i flisene og vedheften kan anses som tilstrekkelig. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen ble målt til mindre enn 25 mm og er ikke iht dagens krav

10.2.3Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har vesentlig passert forventet levetid og i kombinasjon med at store deler av badet er originalt fra 1984 så må en rehabilitering påregnes. Badets membran og sluk vurderes ikke til TG 3 da det ikke ble påvist fuktverdier eller tegn på at membranen ikke holder tett. Badet har høy alder og videre bruk gjøres på egen risiko.

10.3.1Vaskerom Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet slik at tilluften er ivaretatt. Friskluftsventil er montert i grunnmuren. Denne kan fungere som en tilluftsventil hvis det oppstår et undertrykk i boligen og dette medfører at det kan oppstå et kulderas på vinterstid, samt at fuktig luft ikke blir ventilert ut. Montering av en mekanisk vifte anbefales slik at avtrekket er forbedret.

10.3.2Vaskerom Overflate gulv

Fallforholdet ble målt til 15 mm og er jevnt fordelt fra sluket og til dørterskelen. Dette medfører at fallforholdet er for lavt og ikke iht kravet på 1:100 for hele flaten. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen er lavere enn kravet på 25 mm.

10.3.3Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen kan ikke konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon. Ukjent om det er etablert en membran på gulvet og fra hvilket år denne eventuelt er fra. Det er ikke en tilstrekkelig membranoppkant mot innvendige vegger eller vannrørene som kommer opp av betongstøpen. Risiko for innsig av fukt i konstruksjonen ved en lekkasje.

11.1 Kjøkken Kjøkken

Begynnende svellinger i skjøten til to benkeplater. Dette kan tyde på at skjøten ikke er tilstrekkelig forseglet og at det trekker fukt inn i kjernen til benkeplaten.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kursene i fordelerskapet i 2.etasje er ikke merket og det foreligger ikke en kursbetegnelse. Stoppekranen over vannmåleren stengte ikke av vannet 100% og

kan trenge ettersyn. Kobberrørene i boligen har passert forventet levetid på ca 30 år og utskiftning anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommene og tilhørende anlegg.

13.2 Varmtvannsbereder

Strømtilførsel via en stikkontakt iht datidens krav. Utskiftning til en fast tilkobling iht dagens krav anbefales for å redusere risikoen for varmgang og brann. Berederen er plassert på to plankebitar og den står ute av lodd/lener seg mot innredningen. Det anbefales at varmtvannsberederen rettes opp og understøttes bedre. Varmtvannsberederen passerer ila 2026 den forventede levetiden og utskiftning må dermed påregnes.

13.5 Ventilasjon

Naturlig avtrekk får automatisk TG 2 iht NS3600. Friskluftsventiler er montert i de fleste oppholdsrom, men mangler på et soverom i 2.etasje(ved balkong) og på TV-stuen. Dette medfører at vinduene må åpnes for å kunne lufte ut rommet. For å lukke avviket så må det monteres mekaniske vifter på alle våtrom og sanitær, samt at alle oppholdsrom må ha en passiv friskluftsventil. Hvis boligen ved anledning skal pusses opp så anbefales det å montere et balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

14.1 Garasje – uthus

Det er benyttet en dampsperre på store deler av flatene, men det observeres områder hvor dampsperran ikke dekker. Dette medfører at den fuktige luften trekkes inn i disse åpningene i dampsperran og blir mer konsentrert på et punkt enn hvis det ikke hadde blitt brukt en dampsperre i det hele tatt. Dampsperran må være heldekkende for å unngå at det oppstår konsentrasjoner med fuktig luft som kan kondensere i isolasjonen eller mot undertaket. Sprekkdannelse i betongdekke. Dette stammer fra en tidligere smøregrav som har blitt fylt igjen. Sprekkene kan

tyde på at betongen som ble fylt på ved støpingen av smøregrav på har seget. Se selgers egenerklæringsskjema. Taket over boden er veldig slakt og er teknet med takpanner. Takpanner kan ikke monteres på tak som er slakere enn 12 grader da det medfører en risiko for at vann lettere kan trekke inn bak takpannene

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- TV, lydsystem og høyttalere i vegg i 1. etasje (kan diskuteres)
- Treningsutstyr og tv på treningsrom (kan diskuteres)

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:

- TV, lydsystem og høyttalere på kjøkken
- Komplette høykvalitetskino som inneholder følgende; Projektor, høyttalere, lerret, surroundforsterker + evt. sofa (sofa kan diskuteres)
- Plassbygget sengegavl med integrerte nattbord i eik
- Alle fastmonterte lamper
- Robotgressklipper

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

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

Adgang til utleie

Hele boligen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner, samt varmepumpe i 1. etasje og vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 31.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 132,-pr. 2024

Gebyr Fakturert beløp i 2024

Avløp 8 393,70 kr

Feiing 466,00 kr

Renovasjon 5 358,00 kr

Vann 7 915,80 kr

Velavgift

Kr 350,- pr. år

Brensrudtoppen Vel

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 1240,- pr. mnd.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 969,- pr mnd. for 250/250 linje.
- Medlemskap i Velforening kr 350,- pr. år
- Strøm etter forbruk
- Innboforsikring etter egen avtale

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

Vannavgift

Eiendommen har vannmåler. Vannavgift inngår i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 584 439,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 11 549 199,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr: 2718007

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet Viken Fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 709 kvm (Eiertomt)

Tomten er i hovedsak planert og beplantet med gress og stedlige vekster.

Terrasser og plattinger er opparbeidet rundt boligen, samt en gårdsplass og gangvei av brostein

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte visninger.

Radonmåling

Det er utført radonmåling tidligere, og montert radonsug/brønn..

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. I eiendomsregisteret er eiendommen registrert med igangsettingstillatelse datert 05.01.1983 og som "tatt i bruk" datert 27.10.1983.

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

Rommet i 2. etasje som i dag benyttes som soverom (innenfor loftstue) er definert som galleri i opprinnelig byggetegning. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for

fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Tilleggsopplysninger:

Det ble fremvist originale byggetegninger på befaringsdatoen.

Kjeller: En original vedbod i kjelleren har blitt omgjort til et vaskerom. Den største boden (med toalett) i kjelleren var tidligere inndelt som badstu, dusjrom, wc og avkleddingsrom. Treningsrommet er originalt godkjent som et hobbyrom.

Vinduene på vaskerommet og på treningsrommet har blitt utvidet og rømningsvinduer har blitt montert. Merk at vinduene er plassert ca 153 cm fra gulvet og det må etableres et fastmontert møbel eller et trinn slik at avstanden blir mindre 100cm eller mindre.

1. etasje:

Terrassedøren i stuen var tidligere et vindu. Det smale vinduet i stuen (kortvegg) var tidligere en skyvedør. Det var tidligere et vindu ca bak ventilatorhetten på kjøkkenet. Dette vinduet ble flyttet til kortveggen på kjøkkenet (ny vindusåpning). Dagens gang/entré var tidligere inndelt som vaskerom og vindfang, samt at det var en ytterdør på vaskerommet.

2. etasje:

Tidligere "galleri"/loftstue har blitt inndelt til en stue og et soverom.

Utvendig bod som hører til garasjen skulle egentlig ha blitt bygd en meter fra garasjen iht tillatelsen som ble gitt, men ble bygget tett mot garasjen.

Det er ikke søkt om fasadeendring eller bruksendring for det ovennevnte. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det

offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser -

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf

Delarealer Delareal 710 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 710 m

Bestemmelse Områdenavn#8 Nullvekst nord

KP Bestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id 022038C

Navn Brendsrudtoppen

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 24.06.1981

Bestemmelser -

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/24/38C_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 709 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/9/163:

04.05.1983 - Dokumentnr: 10147 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om benyttelse

17.03.1983 - Dokumentnr: 6629 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:9 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 517539 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0220 Gnr:9 Bnr:163

01.01.2024 - Dokumentnr: 57860 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:9 Bnr:163

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og

bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekkingen 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold.

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 dekningsalg 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

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-

Grunnpakke Hus kr. 15 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 9 900,-

Visningshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 138 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 2. september 2025

Ansvarlig megler

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 98492063

Megler

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

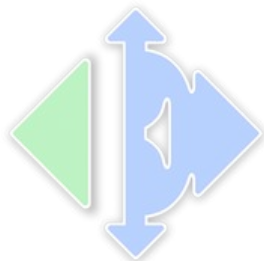


Vedlegg

Brendsrudtoppen 162

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Brendsrudtoppen 162
1385 Asker



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
20	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Ole Herman Krefting

Dato: 03/09/2025

Hamangskogen 19

Sandvika 1338

93462623

takst@bvtn.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmansens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmans analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmans erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmans skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjensående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdiggjett, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brann tekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Straktiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:9, Bnr: 163
Hjemmelshaver:	Ingeborg Broen / Andre Rusthen
Tomt:	710 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Frittliggende småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklærings skjemaet
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1983
Fnr:	-

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.09.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringstidspunktet. Større møblement som f.eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Bodene ble benyttet til lagring og medfører at enkelte overflater var tildekket. Været på befaringstidspunktet var overskyet og ca 16 grader. Kraftig nedbør hadde forekommet i dagene før befaringen, samt på natten/morgningen før befaringen. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå da det ikke var tilgjengelig sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav). Områder uten gangbart gulv ble ikke besiktiget. Boligen er brukt og er bebodd. Dette medfører at det må forventes brukslitasje på overflatene, selv om dette ikke nødvendigvis er oppført som et avvik i rapporten.
Oppdragsgiver:	Andre Rusthen
Tilstede under befaringen:	Andre Rusthen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er i hovedsak planert og beplantet med gress og stedlige vekster. Terrasser og plattinger er opparbeidet rundt boligen, samt en gårdsplass og gangvei av brostein.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 3 etasjer inkl kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til komprimerte masser. Grunnmur av Leca/lettklinker. Bærende elementer av Leca, treverk og mulige innslag av stål. Etasjeskillere av trebjelker. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Fasaden er kledd med stående villamarkspanel(over-/underligger). Taket er bygget opp av taksperrer og teknet med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som generelt velholdt og med normal slitasje. Overflatene i er stor grad originale og har blitt malt opp eller ytterligere oppgradert av dagens eiere.

Badet i 1.etasje har i stor grad en original konstruksjon fra byggeåret, hvor blant annet sluket og membranen er original. Det ble ikke påvist fuktverdier ved hulltagnings, men det anbefales at badet i sin helhet rehabiliteres og dette må påregnes da membranen har vesentlig oversteget forventet levetid.
Kjøkkeninnredning med jevnt over normal slitasje. Mindre svellinger ble påvist i en skjøt mellom benkeplaten.

Dreneringen er originale fra byggeåret og det ble observert en knotteplast langs boligen, men ingen toplitt. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier i kjelleren ved overfladisk fuktsøk eller ved hulltagnings.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:

Takhøyde, målt i kjelleren: 2,30 m.
Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,61 - 4,64 m i stuen. Stedvis 2,25 m ble målt.
Takhøyde, målt i 2.etasje: 1,54 - 2,84m i stuen. Stedvis lavere mot knevegg.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badene, vaskerommet og generelt øvrige flislagte gulv(ikke foran vedovnene).
Peisinnstans i stuen. Åpen peis på kjøkkenet.
Varmepumpe(luft-luft) i trapperommet og i garasjen.
Varmtvannsbereideren er plassert på vaskerommet.
Stoppkranen er montert på vaskerommet.
Digital vannmåler er montert.
Automatiske sikringer.
Røykvarsleren er montert.
Bramslukningsapparat er utplassert.
Sentralstøvsuger.

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

www.asker.kommune.no
 www.eiendomsverdi.no
 Informasjon fra hjemmelshavere, herunder muntlig informasjon og oversendt dokumentasjon.
 www.ngu.no
 www.nve.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Panel. Malte slette overflater. Flislagte vegger på badene. Malt puss/synlig leca.
 Tak: Panel. Malte slette overflater. Tak-ess.
 Gulv: Heltre gulvbord. Vegg-til-veggteppe. Laminat. 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badene, vaskerommet, gang/entré og i tv-stuen.
 Betong/malt betong.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge hjemmelshaver:
 2004: Badet i 1. etasje ble oppgradert med nye fliser på gulvet (flis-på-flis) og ny veggkonstruksjon (gips+flis).
 2004: Kjøkkeninnredning.
 2010: Ny inngangsdør.
 2015: El-tilsyn.
 2016: Terrassen ble oppført.
 2016: Nytt sikringsskap.
 2016: Ny motor til sentralstøvsugeren.
 2017: Nye fronter på kjøkkenet.
 2018: Oppgradert gulvet på vaskerommet.
 2019: Bad 2.etg.
 2020: Nye isolerte garasjeporter.
 2020/21: Ladere for el-bil ble montert.
 2021: Varmepumper montert.
 2021: Hovedkurs oppgradert til 80amp.
 2022: Avtrekksvifte for radon ble montert.
 2023: Peisinnstansen i stuen.
 2024: Kledningen på huset og garasjen ble malt.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	99	0	0	0	75	24
1. Etasje	104	0	0	49	104	0
2. Etasje	64	0	0	11	58	6
SUM BYGNING	267	0	0	60	237	30
SUM BRA	267					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje m/tilhørende bod	0	50	0	0	0	0
SUM BYGNING	0	50	0	0	0	0
SUM BRA		50				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Tv-stue, gang, vaskerom, bod med WC, treningsrom og tre bodere.
 1. etasje: Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.
 2. etasje: Gang, bad, bod, stue og tre soverom.

BRA-e:

Garasje med tilhørende bod.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Terrasse: 39,3 kvm.
Balkong: 15,1 kvm, hvor av ca 11 kvm er målbart areal.
Platting: 10,1 kvm.
Gulvareal 2.etasje: Ca 79 kvm.

S-rom:
4 boder i kjeller.
Bod i 2.etasje.

Utvendig bod: 13 kvm, hvor av 10 kvm er målbart areal.
Garasje med innvendig bod: 40 kvm.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE MERKNADER:**

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

03/09/2025



Ole Herman Krefting

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

- Berggrunnen består av skifer og kalkstein i følge ngu.no.

- Det er ikke påvist forekomster av kvikkleire på tomten i følge nve.no.

- Det er etablert et radonsug i kjelleren. Denne viften gjør at radongassen trekkes ut av grunnen og ledes til friluft.

Det er montert radonmålere i boligen(Airthings) og denne opplyser at det er et årsgjennomsnitt på 63bq, noe som er under tiltaksgrensen og grenseverdien på hhv 100 og 200bq.

Grunnmuren består av Leca eller tilsvarende lettklinker og det ble ikke påvist tegn til større sprekkdannelser på de synlige flatene.

Det ble ikke observert tegn til deformasjoner langs siktelinjene.

Deler av grunnmuren er påføret og dette medfører at grunnmuren er skjult og kan ikke besiktiges.

For informasjon om drenering og fuktverdier se punkt 1.3 og 9.1.3.

Merknader: En påføret grunnmur er å anse som en risikokonstruksjon mtp kondensdannelse, skjult fukt og dannelse av svertesopp.

Ingen 1.2 Krypекjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fallforholdet rundt boligen er i hovedsak planert og består av gress, terrasser og brostein.

Brosteinen i forkant av boligen heller i retning av lysgropen foran vaskerommet og videre til en Aqua-drain.

Hjemmelshaver opplyser at avløpet av aqua-drainen ledes forbi huset og ut under terrassen. Dette sluket må ikke blokkeres.

Dreneringen er original fra byggeåret og det ble observert en knotteplast rundt deler av bygget. Knotteplasten er stedvis montert under terreng og er heller ikke montert med en toplist.

For fuktverdier, se punkt 9.1.3.

Merknader: Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år.

TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemurer er etablert rundt gårdsplassen og har jevnt over normal slitasje mtp sprekkdannelser og overflate.

Støttemuren ble stedvis målt til 81cm og er ikke sikret mot nedfall.

Rekkverk må monteres hvor avstanden til bakkenivå er høyere enn 50 cm.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterveggene er oppført som lett bindingsverk og kledd med stående villmarkspanel(over-/underligger).

Kledningen fremstår med normal slitasje på overflatene og ble sist malt opp i 2024.

Det er ikke etablert en aktiv lufting i bakkant av overliggerne og luftespalten er blokkert av en lusing(trekloss).

Det bemerkes at det ikke ble observert tendenser til råte i kledningen og dette kan tyde på at luftingen ligger på et akseptabelt nivå. Hvis boligen etterisoleres eller det utføres andre tiltak som kan endre på fukttransporten i veggen eller veggens varmetap, så kan dette påvirke kledningen negativt og en lufting iht dagens krav kan måtte etableres.

Enkelte overganger mellom utvendig vindusbelistning og vannbrett ligger helt tett og dette medfører at fuktigheten lettere kan trekkes opp i belistningen, som på sikt kan føre til sprekkdannelser.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass i hovedsak fra 1983, samt enkelte glass fra 1974. 2-lags glass fra 2011 på trimrom og vaskerom, samt et nyere 2-lags glass i gangen/entré.

Merk at vinduet på vaskerommet er montert opp/ned.

Enkelte vinduer subber mot karmen og det er nødvendig med en justering av karmene slik at disse går fritt.

Mindre forekomster av flassende maling og sprekkdannelser på et soveromsvindu. Dette tyder på at det kan forekomme kondensdannelse på glasset og er ofte et resultat av stillestående luft(lav ventilasjon) og høy U-verdi på glasset(lav isolasjonsverdi).

Terrassedør med 2-lags glass fra 1983. Ytterdør med tilhørende sidefelt fra 2010, samt påmontert kodelås.

Balkongdør fra byggeåret og et glassfelt fra 2018(kun glasset ble skiftet).

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.

Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjonen består av en bærende mønedrager og taksperrer.

Det ble ikke påvist tegn til deformasjoner på de synlige takflatene i boligen. Treverk vil naturlig sige med årene og det må forventes noe avvik.

Gjennomføringen i taket for ventilasjon, pipeløp og luftingen til avløpene er ikke synlig.

Luftingen av takkonstruksjonen er ikke synlig fra innsiden av boligen og det ble observert lufting via spalter i gesimskassen.

Det ble observert synlig isolasjon i knelofet bak soverommet ved balkongen. Her mangler det raftepapp og det ble ikke observert en luftespalte i overkant av isolasjonen. Når isolasjonen er eksponert på denne måten så vil den få en redusert effekt da luften i isolasjonen ikke holdes i ro.

Luftingen av takkonstruksjonen må avklares da dette ikke fremkommer av byggetegningene som ble fremvist eller av synlige detaljer.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1984

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekingen består av dobbelkrummet takstein og antatt underliggende takpapp.

Det ble observert forekomster av mosedannelse og det anbefales at mose fjernes fortløpende.

Feiestede monteret.

Skorsteinen er forblendet med teglstein og, i likhet med øvrig tak, ble kun besiktiget fra bakkenivå.

Snøfangere er ikke monteret rundt boligen og takets helningsgrad ble målt til ca 33/34 grader.

Krav om snøfangere ved bruk av ru takstein inntreffer når takhelningen er 27 grader eller mer.

Iht datidens krav skal det monteres snøfangere på flater det er mulig å ferdes under, da i hovedsak frem mot inngangspartiet. Denne adkomsten er i dag overbygget og kravet om snøfanger er dermed ikke relevant basert på datidens krav.

Det bemerkes at adkomsten til den utvendige boden går under en takflate som ikke er sikret mot nedfall. Det anbefales å bruke den innvendige boddøren for adkomst på vinterstid.

Hvis det etableres en ny takteking så det et krav i TEK-17 om at hele takflaten må sikres med snøfangere.

Merknader: Krav om snøfangere ved bruk av ru takstein inntreffer når takhelningen er 27 grader eller mer.

Iht NS3600 skal det settes TG 2 ved "(...)og ingen snøfangere hvor det ikke foreligger krav". TG 2 settes for å opplyse om en potensiell risiko for nedfall av snø og is ved manglende snøfangere.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av emaljert stål.

Nedbør må ledes aktivt vekk fra boligen slik at nedbøren ikke ledes mot konstruksjonen.

Det ble ikke påvist frostspreng i nedløp på befæringsdatoen. Hvis det oppstår frostspreng i nedløpene så anbefales en løpende utskifting av skadde nedløp for å unngå at det oppstår skader på bakenforliggende konstruksjon.

Merknader: Emaljerte nedløp, renner og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Boligen har ikke tilgang til et innvendig kaldtloft og kneloft med lufting.

Arealet bak soverommene er å anse som bodareal.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.**TG 2** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

EIERSKIFTERAPPORT™

Platting ved garasjen:

Plattingen ligger direkte på terreng og er opparbeidet med impregnerte terrassebord og konstruksjonsvirke. 7

Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Plattingen har ikke et behov for rekkverk da den ligger mindre enn 50 cm fra bakkenivå.

Terrasse med adkomst fra stuen:

Terrassen er opparbeidet med impregnerte terrassebord og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Underliggende søylefundament er tildels synlig fra vinduet i TV-stuen.

Rekkverket ble målt til 98 cm og er lavere enn kravet når terrassen ble bygget. Rekkverket må økes til 100cm for å være iht krav da avstanden ned til bakkenivå er på mer enn 50 cm.

Balkong med adkomst fra et soverom.

Terrassen er opparbeidet med impregnerte terrassebord og fremstår med normal slitasje.

Rekkverket ble målt til 95 cm og er iht datidens krav, men har blitt oppgradert/vedlikeholdt i senere tid og bør ha blitt hevet til 100cm for å være iht dagens krav.

Adkomstpartiet til boligen er opparbeidet med en trapp som er kledd med skifer og sikret med et rekkverk på ca 96 cm.

Det er ikke monteret en håndløper langs trappen og det anbefales at dette ettermonteres.

Merknader:

7. Piper og ildsteder**TG 1** 7.1 Piper og ildsteder

Pipen i boligen består av pipeelementer og har to separate pipeløp. Sotluke for begge pipeløpene er etablert på vaskerommet.

Det ble ikke observert tegn til sprekkdannelse langs pipeløpet og minst to av sidene til pipeløpet er synlig gjennom hele boligen.

Det er et røykrør som er forblendet med Glava(isolasjonsmatte) i TV-stuen og denne åpningen bør forsegles mer permanent hvis det ikke skal kobles på en vedovn.

Peisinnstans i stuen med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Åpen peis på kjøkkenet med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Innvendig pipeløp og funksjon vurderes ikke.

Merknader: Det er et røykrør som er forblendet med Glava(isolasjonsmatte) i TV-stuen og denne åpningen bør forsegles mer permanent hvis det ikke skal kobles på en vedovn.

8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

EIERSKIFTERAPPORT™

Etasjeskillerene har følgende påviste avvik i planheten:

- 2.etasje:
 - Gang: 10 mm internt.
 - Soverom: 4 mm internt.

Det ble målt 16 mm totalt på tvers/langs av boligen.

- 1.etasje:
 - Stue: 20 mm internt.
 - Kjøkken: 9 mm internt.
 - Sov: 5 mm internt.

Totalt avvik ble målt til ca 21 mm på langs av boligen.

- Kjeller:
 - TV-stue: 13 mm internt.
 - Gang: 10 mm internt.

Det trapper mellom flere av rommene internt i en etasje.

Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

Stedvis knirk i gulvet bemerkes. Dette kan tyde på at undergulvet har svanker som gjør at gulvbordene beveger seg.

Trappene mellom boligene er originale fra byggeåret og har i senere tid blitt malt opp. Rekkverkene er montert med horisontale bord og det forekommer åpninger på ca 13 cm i rekkverket. Lysåpningen mellom trinnene ble målt til 14 cm. Rekkverkene i trappen ble målt til ca 88 cm og er lavere enn datidens krav på 90 cm. Håndløpere er ikke montert. Rekkverket i 2.etasje ble målt til mellom 89 og 91 cm. Åpningene i rekkverket ble målt til ca 14 cm.

Åpninger i rekkverk og mellom trappetrinnene skal ikke overstige 10 cm da større åpninger medfører en risiko for at små barn kan få hodet i mellom og falle ut.

Horisontale åpninger skal ikke overstige 2 cm slik at åpningene ikke muliggjør for klating i rekkverket.

Merknader: Håndløperene som tilhører trappen har blitt demontert og ble lagret i en innvendig bod på befæringsdatoen. Det anbefales at disse monteres.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventilert i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

EIERSKIFTERAPPORT™

Overflatene i kjelleren fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen. Veggene og himlingen i boden med WC har blitt revet og fremstår mer som et råbygg.

Det ble observert saltutslag i boden med WC. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i dette området. Hjemmelshaver opplyser at det tidligere sto en badstu på dette punktet og det opplyses at saltutslaget har vært stabilt siden badstuen ble revet og saltutslaget ble avdekket. Saltutslaget kan ha oppstått som en konsekvens av fuktighet fra badstuen.

Det er montert ventilert i de fleste rommene i boligen, men ikke i TV-stuen eller i den innerste boden.

I boden med WC så ble det observert rester av en dampspærre i en delvis demontert påføring mot grunnmuren. Dette kan tyde på at det tidligere har blitt benyttet en dampspærre i de påforede veggene og dette kan forekomme i øvrige vegger mot terreng som er originale fra 1984. At det forekommer en dampspærre i en påforet vegg samsvarer med byggeskikken fra når boligen ble oppført, men anbefales ikke idag.

Ved bruk av en dampspærre så vil ikke fuktigheten som kommer fra grunnmuren ha en mulighet til å tørke ut og dermed vil fuktigheten akkumuleres i den påforede veggen og det er en høy risiko for at det dannes kondens med påfølgende mugg- og råteskader.

Det anbefales at en evt dampspærre i påforet vegg fjernes slik at risikoen for fuktskader reduseres.

Merknader: Det anbefales at en evt dampspærre i påforet vegg fjernes slik at risikoen for fuktskader reduseres. Hvis det er påforede vegger som er originale fra byggeåret så må det forventes at disse kan ha en dampspærre montert.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Gulvet fremstår uten særlige tegn til setninger og med normal slitasje på overflatene.

Underliggende betongsåle er påforet med et tilfæregulv.

Gulvet i boden med WC er revet og består av eksponert betong.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Hulltagning ble utført på treningsrommet og det ble påvist en vektprosent på 8,6% i tilgjengelig treverk.

Treverk skal ligge stabilt under 15% for at det ikke skal kunne dannes svertesopp eller lignende.

Det ble ikke observert en dampspærre i påforet vegg på dette punktet.

Øvrig grunnmur er i stor grad bestående av synlig Leca og det ble utført overfladiske fuktmålinger på disse flatene. Ved overfladisk søk sammenlignes fuktøk fra tørre områder (f eks høyt på veggen) og mot andre flater. Resultatene gis i skala fra 0 - 999, hvorav høyere tall tilsier en mer fuktig konstruksjon.

Det ble målt verdier under "200" og forholdsvis stabile differanser mellom øvre og nedre del av grunnmuren. Verdiene på "200" kan anses å være i det øvre sjiktet av hva som anses å være tørt.

Betongsålen fikk et høyt utslag på "999" og dette kommer ofte av at betongen i eldre hus trekker opp fuktighet fra grunnen (kapillært oppsug), samt at det kan forekomme armering i betongen som gir utslag.

Høye fuktverdier ble målt i betongsålen, men dette er ofte normalt i eldre boliger da betongen trekker opp fuktighet fra grunnen (kapillært oppsug). Målingene av betongsålen er ikke vektlagt ved setting av TG da utslagene også kan forekomme pga armeringen i støpen da disse vil slå ut på fuktøk. Det ble ikke påvist fuktverdier i tilfæregulvet.

Merk at det må forventes en viss fuktighet i en eldre kjellerkonstruksjon og det må tas forhåndsregler mtp lagring av gjenstander og konstruksjoner som oppføres tett mot grunnmuren.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Dreneringen er original fra byggeåret og har dermed høy alder. Ettersyn av kjelleren generelt og utvendig terrengforhold anbefales når det forekommer kraftig eller vedvarende nedbør.

10. Våtrom**10.1 Bad 2.etg****TG 1** 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2019 med flislagte vegger og slett himling.
Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Mekanisk avtrekk via egen vifte. Luftespalten i døren anses som tilstrekkelig for tilluft.

Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen og forsiktighet med vannsøl mot vinduskarmen anbefales for å unngå at det oppstår fuktskader i konstruksjonen. Utforingen er flislagt og skal dermed tåle en større fuktpåkjenning enn hvis det ble benyttet treverk.

Merknader:**TG 2** 10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist bom i flis eller andre unormale skader på overflaten.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:100 + oppkant.
Øvrig gulv har et fallforhold på ca 1:100 i retning av dusjen, men lekkasjevannet ledes i retning av servantskapet og mot glassveggen. Dette medfører at lekkasjevann vil bli hindret i å renne til sluket og vannansamlinger kan oppstå.

Merknader:**TG 1** 10.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

- Membranen er fra ca. 2019
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleværktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Hjørnesluk fra 2019 med tilhørende vannlås.
Det ble observert en banemembran og klemring i sluket.
Dokumentasjon tilhørende membranen og bilder av utførelsen av øvrig bad ble fremvist.
Hjemmelshaver opplyser at deler av badet er utført på egeninnsats og ved vennetjenester utført av faglærte. Disse arbeidene er dermed udokumentert.
Membranen ble utført av et firma og er sådan dokumentert.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i kneboden bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.2 Bad 1.etg**TG 1** 10.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1984 og senere oppgradert i 2004 med ny veggkonstruksjon(gips+flis).
Det ble ikke påvist unormal bruksslitasje på overflatene med hensyn til alderen.
Mindre sprekkeformasjoner har oppstått i enkelte silikonfuger mellom veggflatene.

Naturlig avtrekk. Det er etablert en tilstrekkelig luftespalte for tilluft i dørbladet.

Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen anbefales å holdes til et minimum for å unngå skade.
Utforingen er bestående av plast og skal tåle en fuktpåkjenning bedre enn hvis det ble benyttet en utforing av treverk.

Merknader:**TG 2** 10.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble lagt flis-på-flis i 2004 og underliggende konstruksjon er fra 1984.
Det ble påvist sprekkeformasjoner i 4-5 fliser på gulvet og hjemmelshaver opplyser at dette er riper som stammer fra når fugene ble skiftet ut og et verktøy glapp.
Det ble ikke påvist bom i flis eller særlige sprekkeformasjoner i sementfugene på befaringsdatoen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til å være under 1:100.
Øvrig gulv er tilnærmet flatt og med noe kraftigere fallforhold foran baderomsdøren.
Fallforholdet er ikke iht kravene fra 1984 eller fra 2004, hvor det kreves et fallforhold på 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen ble målt til mindre enn 25 mm og er ikke iht dagens krav.

Merknader:**TG 2** 10.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra ca. 1984

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Sluket er originalt fra byggeåret.

Membranen er ikke synlig i sluket og ble ikke skiftet ut i 2004. Membranen må forventes å være fra 1984.

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet bak dusjen.

Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.3 Vaskerom

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventilert som kan åpnes.

Vaskerom med pussede vegger.

Overflatene fremstår med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen.

Friskluftsventil er montert i grunnmuren. Denne kan fungere som en tilluftsventil hvis det oppstår et undertrykk i boligen

og dette medfører at det kan oppstå et kulderas på vinterstid, samt at fuktig luft ikke blir ventilert ut.

Det er ikke etablert en luftespalte for tilluft i underkant av dørbildet.

Merknader:

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Det ble ikke påvist unormale skader på overflaten.

Fallforholdet ble målt til 15 mm og er jevnt fordelt fra sluket og til dørterskelen. Dette medfører at fallforholdet er for

lavt og ikke iht kravet på 1:100 for hele flaten.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen er lavere enn kravet på 25 mm.

Merknader:

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjikt og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

©bmf.no

17/25

EIERSKIFTERAPPORT™

Sluket er originalt fra 1984.

Det er ikke en synlig membran i sluket og det er ukjent om det ble etablert en fullverdig membran i 2018 eller på et tidligere tidspunkt.

Synlig sikkerhetsduk/remse er synlig mot vannledningene/hovedstoppekranen. Oppkanten har ikke en tilstrekkelig utførelse og det er en risiko for at lekkasjevann kan renne over sikkerhetsduken og inn i konstruksjonen.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur og vender mot terreng. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier ved overfladisk fuktsøk.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1984

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet med laminerte benkeplater, profilerte fronter og flislagt backsplash.

Ventilator med utkast til friluft.

Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.

Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberør.

Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert ved videre bruk.

Kjøkkenet generelt fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen.

Merknader: Begynnende svellinger i skjøten til to benkeplater. Dette kan tyde på at skjøten ikke er tilstrekkelig forseglet og at det trekker fukt inn i kjernen til benkeplaten.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår jevnt over som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen.

Generell bruksslitasje på overflatene forekommer og må forventes da boligen er bebodd. F eks furugulvet er originalt fra

byggeåret og dette medfører at det forekommer hakk og bruksmerker i overflaten.

Innvendige dører er originale fra byggeåret og jevnt over med normal slitasje.

Det ble ikke påvist tegn til bom i flis ved sporadisk sjekk.

Støvkondens ble observert på kleddningen i taket og dette tyder på at det forekommer en kuldebro eller utettheter i vindsperran til takkonstruksjonen. Etterisolering og ny vindspærre på taket vil redusere omfanget av dette.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©bmf.no

18/25

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1984/2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør(bad 2.etg) og kobberrør(øvrige bolig).

Et fordelerskap er montert på badet i 2.etasje og lekkasjevann fra dette anlegget vil ledes ut på baderomsgulvet via en siklemikk.

Fordelestammer er montert i fordelerskapet, men disse er ikke merket og det foreligger ikke en kursbetegnelse for kursene.

Hovedstoppekranen, samt vannmåler og trykkreduksjonsventil er montert på vaskerommet. Den nederste stoppekranen hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Stoppekranen over vannmåleren stengte ikke av vannet 100% og kan trenge ettersyn.

Enkelte synlige avløp i boligen og disse er bestående av plast/PVC. Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt fra avløpene på befæringsdatoen. Luftehatt, antatt for lufting av avløpet, er montert på taket.

Vegghengt toalett med innebygget systerne på badet i 2.etasje. Drensspalte er etablert for synliggjøring av lekkasjevann. Omsluttende vegger rundt systerne er påført en smøremembran i følge fremviste bilder.

Merknader: Avløpsrøret ut mot kommunalt anlegg er originalt fra byggeåret og det anbefales at det vurderes å ta en kamerainspeksjon for å avdekke tilstanden til bunnledningen.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006

Det er ikke påvist avdryp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 287 liter, fra 2006.

Berederen er montert på vaskerommet og er plassert på en forhøyning. Berederen er plassert på to plankebit og den står ute av lodd/ener seg mot innredningen.

Strømtilførsel via en stikkontakt iht datidens krav. Utskifting til en fast tilkobling iht dagens krav anbefales for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Sikkerhetsventilen vil lede lekkasjevann til sluket på vaskerommet.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2021

Varmepumpe(luft-luft) er montert i trapperommet og i garasjen. I følge hjemmelshaver så ble begge montert i 2021 og service ble utført sist i 2024.

©mstr.no

19/25

www.bmf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Forventet levetid for varmpumper er ca 15 år. Service ca hvert 2.år anbefales for å sikre forventet levetid og effektivitet.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1984

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig ventilasjon. Avtrekk er montert på begge badene og badet fra 2019 har en mekanisk vifte montert.

Friskluftsventil er montert i grunnmuren på vaskerommet og denne kan fungere som en tilluftsventil hvis det er et undertrykk i boligen.

Det anbefales forøvrig å montere mekaniske vifter på alle våtrom og sanitær.

Friskluftsventiler er montert i de fleste oppholdsrom, men mangler på et soverom i 2.etasje(ved balkong) og på TV-stuen. Dette medfører at vinduene må åpnes for å kunne lufte ut rommet.

Det er montert høye dørteskler i boligen og det anbefales at disse skiftes ut til flate terskler slik at luften kan sirkulere mellom rommene.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

Ingen 13.6 Toalettrom

Boligen har ikke et dedikert toalettrom, men en bod i kjelleren er montert med et toalett og en servant.

Veggene og gulvet er delvis revet og rommet anses ikke pr dags dato som et fullverdig toalettrom.

Ved ønske om å gjenoppbygge rommet til et toalettrom så er det forøvrig en ventil i grunnmuren for ventilasjon.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasje med støpt betongdekke og en ringmur/krone av Leca. Øvrig konstruksjon av lett bindingsverk, hvor hulrommene er delvis isolert i følge hjemmelshaver.

Det er benyttet en dampsperre på store deler av flatene, men det observeres områder hvor dampsperran ikke dekker.

Dette medfører at den fuktige luften trekkes inn i disse åpningene i dampsperran og blir mer konsentrert på et punkt enn hvis det ikke hadde blitt brukt en dampsperre i det hele tatt.

Stedvis svinnsprekker forekommer i betongdekke. Se selgers egenerklæringskjempe for årsak.

To garasjeporter med elektrisk portåpner. Lader for el-bil er montert, en inne i garasjen og en utenfor, med 20 amp kapasitet. Varmepumpe(luft-luft) er montert i garasjen.

Mulighet for lagring på loftet via utvendig dører på fasaden. Delvis gangbart gulv og det ble ikke observert tegn til fuktskjolder på de synlige flatene på loftet.

Utvendig flate til garasjen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Enkelte nedløp mangler en 90 graders bend i bunnen og dette medfører at nedbør ikke aktivt ledes vekk fra konstruksjonen.

Takstein og underliggende tekking fra byggeåret. Snøfangere er ikke montert og det anbefales at dette monteres da takhelningen er på 33/34 grader.

Merknader: Taket over boden er veldig slakt og er tekket med takpanner. Takpanner kan ikke monteres på tak som er slakere enn 12 grader da det medfører en risiko for at vann lettere kan trekke inn bak takpannene.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

20/25

www.bmf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2015

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1984

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.

Det elektriske anlegget i boligen er i liten grad dokumentert og det ble fremvist samsvarserklæring for montering av lader til el-bil og utskifting av sikringskapet.

Hjemmelshaver opplyser at det er utført arbeider på el-anlegget på egeninnsats og som vennetjenester.

Arbeider på el-anlegg skal kun utføres av sertifiserte elektrikere og på bakgrunn av at det er utført arbeider på el-anlegget av ufaglærte/egeninnsats så anbefales det at det foretas en utvidet el-kontroll for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget som må utbedres.

Synlige k-rør/trekkerør i boden med wc og flere av disse hang løst. Det ble observert strømledninger som kun var isolert med teip. Deler av el-anlegget er originalt fra byggeåret.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 80 amp hovedkurs.

Kursbetegnelse foreligger, men alle kursene er ikke oppført i listen.

Det ble utført et el-tilsyn i 2015 og bekrefteelse på at tilsynet er avsluttet ble fremvist.

Merknader: Direktoratet for byggkvalitet(dibk) har vedtatt at det ikke skal settes en tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dibk har ansvaret for faglige vurderinger og rådgivning av forskrift(tryggere bolighandel).

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det ble fremvist originale byggetegninger på befaringsdatoen.

Kjeller:

En original vedbod i kjelleren har blitt omgjort til et vaskerom.

Den største boden (med toalett) i kjelleren var tidligere inndelt som badstu, dusjrom, wc og avkledningsrom.

Treningsrommet er originalt godkjent som et hobbyrom.

Vinduene på vaskerommet og på treningsrommet har blitt utvidet og rømningsvinduer har blitt montert.

Merk at vinduene er plassert ca 153 cm fra gulvet og det må etableres et fastmontert møbel eller et trinn slik at avstanden blir mindre 100cm eller mindre.

1. etasje:

Terrassedøren i stuen var tidligere et vindu.

Det smale vinduet i stuen(kortvegg) var tidligere en skyvedør.

Det var tidligere et vindu ca bak ventilatorhatten på kjøkkenet. Dette vinduet ble flyttet til kortveggen på kjøkkenet(ny vindusåpning).

Dagens gang/entré var tidligere inndelt som vaskerom, WC og vindfang, samt at det var en ytterdør på vaskerommet.

2. etasje:

Tidligere "galleri"/loftstue har blitt inndelt til en stue og et soverom.

Utvendig bod som hører til garasjen skulle egentlig ha blitt bygd en meter fra garasjen iht tillatelsen som ble gitt, men ble allikavel bygget tett mot garasjen.

Hjemmelshaver opplyser at det ikke har blitt utført endringer i boligens bærende konstruksjoner.

Det er etablert to rømningsvinduer i kjelleren + en intern kjellertrapp. Rømningsveien anses som ivarettatt mtp dagens bruk av arealet. Ved etablering av flere oppholdsrom eller innvendige vegger som sperrer for enkelte rømningsveier, så må rømnings situasjonen vurderes på nytt.

Brannstiger er montert på fasaden og med adkomst fra begge soverommene i 2.etasje.

Hjemmelshaver har oversendt tilgjengelig dokumentasjon og det henvises til denne for hva som dekkes.

Se eieres egenerklæringsskjema for arbeider som er utført på egeninnsats/vennetjeneste.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Bruken av rommene og plasseringen av enkelte vinduer/dører i fasaden har blitt endret.

Hvis det er ønskelig å etablere f eks et soverom eller en hybel i kjelleren så anbefales det å ta kontakt med Asker kommune slik at arealet blir godkjent for tiltenkt bruk.

Utvendig bod er ikke bygget iht tillatelser gitt av kommunen og det anbefales at det f eks søkes om en dispensasjon for dagens løsning.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3 Drenering

Dreneringen har høy alder og dette medfører at det må påregnes kostnader for ny drenering rundt boligen. Knotteplast ble observert, men på flere steder ligger denne under terreng og det mangler en topplst. Knotteplasten bør heves over terreng og en topplst monteres slik at risikoen for at nedbør renner bak knotteplasten reduseres.

Terrenget rundt boligen er stedvis ujevnt og det anbefales at terrenget etterses ved kraftig nedbør slik at evt vannansamlinger kan avdekkes og utbedres.

EIERSKIFTERAPPORT™

1.4	Støttemurer
	Støttemuren ble stedvis målt til 81cm og er ikke sikret mot nedfall. Rekkverk må monteres hvor avstanden til bakkenivå er høyere enn 50 cm.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Enkelte overganger mellom utvendig vindusbelistning og vannbrett ligger helt tett og dette medfører at fuktigheten lettere kan trekkes opp i belistningen, som på sikt kan føre til sprekkdannelser. Avstand på minimum 6mm anbefales mellom beslag og belistning. Lufingen er blokkert av lusinger (treklosser) i bakkant av overliggerne og dette medfører at luftingen generelt er sperret. Manglende lufting avviker fra relevante byggeprinsipper, men da kledningen har stått seg siden byggeåret så kan det legges til grunn av bygningsdelen fungerer med dette avviket.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Enkelte vinduer subber mot karmen og det er nødvendig med en justering av karmene slik at disse går fritt. Vinduet på vaskerommet er montert opp/ned. Vinduene og ytterdørene fra 1974 og 1983 har passert forventet levetid og utskifning må dermed påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak
	Det ble observert synlig isolasjon i knelofet bak soverommet ved balkongen. Her mangler det rafteapp og det ble ikke observert en luftespalte i overkant av isolasjonen. Når isolasjonen er eksponert på denne måten så vil den få en redusert effekt da luften i isolasjonen ikke holdes i ro. Luftingen av takkonstruksjonen må avklares da dette ikke fremkommer av byggetegningene som ble fremvist eller av synlige detaljer på befaringdatoen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)
	Det ble observert forekomster av mosedannelse og det anbefales at mose fjernes fortløpende. Underliggende takpapp har passert forventet levetid på ca 30 år og utskifning av taktekkningen må dermed påregnes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Rekkverket ble målt til 98 cm og er lavere enn kravet når terrassen ble bygget. Rekkverket må økes til 100cm for å være iht krav da avstanden ned til bakkenivå er på mer enn 50 cm. Det er ikke montert en håndløper langs trappen opp til inngangspartiet og det anbefales at dette ettermonteres.
8.1	Etasjeskillere
	Åpninger i rekkverket og mellom trappetrinnene skal generelt ikke overstige 10 cm da større åpninger medfører en risiko for at små barn kan få hodet i mellom og falle ut. Horisontale åpninger i rekkverk skal ikke overstige 2 cm slik at åpningene ikke muliggjør for klatring i rekkverket. Rekkverkene er lavere enn datidens krav på 90 cm og må heves for å være iht krav. Manglende håndløpere i trappen. Det ble målt totale avvik på 16 og 21 mm ihv i 2. og 1.etasjen i boligen. Dette medfører at avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Utbedring kan utføres ved å avrette gulvet med f.eks avrettingsmasse.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Det er montert ventiler i de fleste rommene i boligen, men ikke i TV-stuen eller i den innerste boden. Friskluftventiler må etableres i grunnmuren eller i en vinduskarm slik at rommet kan ventileres. Saltutslaget i boden må holdes under oppsyn i tilfelle det øker i omfang. Hvis det oppstår ytterligere saltutslag så kan dette tyde på at dreneringen må utbedres. Det anbefales at en evt dampspærre i påføret vegg fjernes slik at risikoen for fuktskader reduseres. Hvis det er påførede vegger som er originale fra byggeåret så må det forventes at disse kan ha en dampspærre montert og det anbefales at denne dampspærren fjernes for å senke risikoen for fukt og svertesopp.
10.1.2	Bad 2.etg Overflate guly
	Lekkasjevannet ledes i retning av servantskapet og mot glassveggen. Dette medfører at lekkasjevann vil bli hindret i å renne til sluket og vannansamlinger kan oppstå. Drensspalte må etableres i glassveggen slik at lekkasjevannet kan ledes uhindret til dusjen og sluket.
10.2.2	Bad 1.etg Overflate guly

EIERSKIFTERAPPORT™

	Fallforholdet i dusjen ble målt til å være under 1:100. Øvrig guly er tilnærmet flatt og med noe kraftigere fallforhold foran baderomsdøren. Fallforholdet er ikke iht kravene fra 1984 eller fra 2004, hvor det kreves et fallforhold på 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket. Det ble påvist sprekkdannelser i 4-5 fliser på gulvet og hjemmelshaver opplyser at dette er riper som stammer fra når fugene ble skiftet ut og et verkstøy glapp. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen ble målt til mindre enn 25 mm og er ikke iht dagens krav.
10.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjikt og sluk
	Membranen har vesentlig passert forventet levetid og i kombinasjon med at store deler av badet er originalt fra 1984 så må en rehabilitering påregnes. Badets membran og sluk vurderes ikke til TG 3 da det ikke ble påvist fuktverdier eller tegn på at membran ikke holder tett. Badet har høy alder og videre bruk gjøres på egen risiko.
10.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet slik at tilluften er ivarettatt. Friskluftventil er montert i grunnmuren. Denne kan fungere som en tilluftventil hvis det oppstår et undertrykk i boligen og dette medfører at det kan oppstå et kulderas på vinterstid, samt at fuktig luft ikke blir ventillert ut. Montering av en mekanisk vifte anbefales slik at avtrekket er forbedret.
10.3.2	Vaskerom Overflate guly
	Fallforholdet ble målt til 15 mm og er jevnt fordelt fra sluket og til dørterskelen. Dette medfører at fallforholdet er for lavt og ikke iht kravet på 1:100 for hele flaten. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen er lavere enn kravet på 25 mm.
10.3.3	Vaskerom Membran, tettesjikt og sluk
	Membranen kan ikke konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon. Ukjent om det er etablert en membran på gulvet og fra hvilket år denne eventuelt er fra. Det er ikke en tilstrekkelig membranoppkant mot innvendige vegger eller vannrørene som kommer opp av betongstøpen. Risiko for innsig av fukt i konstruksjonen ved en lekkasje.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Begynnende svellinger i skjøten til to benkeplater. Dette kan tyde på at skjøten ikke er tilstrekkelig forseglet og at det trekker fukt inn i kjernen til benkeplaten.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Kursene i fordelerskapet i 2.etasje er ikke merket og det foreligger ikke en kursbetegnelse. Stoppekranen over vannmåleren stengte ikke av vannet 100% og kan trenge ettersyn. Kobberrørene i boligen har passert forventet levetid på ca 30 år og utskifning anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommene og tilhørende anlegg.
13.2	Varmtvannsbereder
	Strømtilførsel via en stikkontakt iht datidens krav. Utskifning til en fast tilkobling iht dagens krav anbefales for å redusere risikoen for varmgang og brann. Berederen er plassert på to plankebiter og den står ute av lodd/ener seg mot innredningen. Det anbefales at varmtvannsberederen rettes opp og understøttes bedre. Varmtvannsberederen passerer ila 2026 den forventede levetiden og utskifning må dermed påregnes.
13.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk får automatisk TG 2 iht NS3600. Friskluftventiler er montert i de fleste oppholdsrom, men mangler på et soverom i 2.etasje (ved balkong) og på TV-stuen. Dette medfører at vinduene må åpnes for å kunne lufte ut rommet. For å lukke avviket så må det monteres mekaniske vifter på alle våtrom og sanitær, samt at alle oppholdsrom må ha en passiv friskluftventil. Hvis boligen ved anledning skal pusses opp så anbefales det å montere et balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
14.1	Garasje – uthus

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er benyttet en dampsperre på store deler av flatene, men det observeres områder hvor dampspennen ikke dekker. Dette medfører at den fuktige luften trekkes inn i disse åpningene i dampspennen og blir mer konsentrert på et punkt enn hvis det ikke hadde blitt brukt en dampsperre i det hele tatt. Dampspennen må være heldekkende for å unngå at det oppstår konsentrasjoner med fuktig luft som kan kondensere i isolasjonen eller mot undertaket.

Sprekkdannelse i betongdekke. Dette stammer fra en tidligere smøregrav som har blitt fylt igjen. Sprekkene kan tyde på at betongen som ble fylt på ved støpingen av smøregrav på har seget. Se selgers egenerklæringsskjema.

Taket over boden er veldig slakt og er tekket med takpanner. Takpanner kan ikke monteres på tak som er slakere enn 12 grader da det medfører en risiko for at vann lettere kan trekke inn bak takpannene.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for boligsalg

Broen, Ingeborg	9578-5999-4-1023448	2025-08-31 22:47:48
Rusthen, Andre	9578-5999-4-1234386	2025-08-31 22:44:42

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.

Uttytt dato
31. aug. 2025
Oppdragsnummer
56-0310/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Brendsrudtoppen 162, 1385 ASKER	Meglerfirma Nordvik Bærum
Selgere Ingeborg Broen, Andre Rusthen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 5. august 2004	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 2718007 Forsikret i: Tryg	

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg. totalt renoveret juli 2019. Støp, fliser og elektrisk er gjort med egeninnsats med hjelp av faglærte venner som driver med dette til daglig. Prosessen kan dokumenteres med bilder. Bad 1 etg. ble modernisert i 2004. Veggene ble bygget totalt om, mens det på gulv ble lagt flis på flis. "bad" i kjelleren som inneholdt omlødningsrom, WC, Dusj og badstue, er demontert/revet med tanke på å lage en stort bad. Dette ble gjort for ca. 10 år siden. WC og vask fungerer.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran Ekspressen AS har lagt sveisemembran på bad i 2. etg. med 15 års garanti. Juli 2019



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv på vaskerom i 2018. Gamle fliser ble fjernet, ny varmekabel og nye fliser. Arbeidet ble utført av firmaet M-TEK AS. Dette var en forsikringssak.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel ovnpeis og åpen peis, erstattet med én ny moderne peis i 2023. Ble gjort av en venn som har erfaring med dette. Sendt info til brannvesenet, de har vært på besøk å undersøkt installasjonen. Fjernet 2 stk. ildsteder i kjellerstue/kino og murt igjen en inngang til pipeløp. Et løp står igjen om man vil montere en peisovn. Peis kjøkken, her brukte tidligere eier pipelepet som avtrekk til komfyr, dette ble fjernet i 2004.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Johnson Elektro har oppgradert sikringskapet med nye jordfeilsautomater i 2016. Opp igjennom årene er diverse elektriske ting gjort av ufaglært med hjelp av venn som driver med dette til daglig. F.eks. skifte av stikkontakter, montering av downlights, montere elektriske motor til garasjeporter, taklamper og noe utebeslysning.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elkontroll..... husker ikke når, kanskje 8-10 år siden. Ingen feil ble funnet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Johnson Elektro AS har montert 2 stk. easee ladebokser i/på garasjen. Innvendig montert 2020 utvendig ble montert november 2021. Det ble også i november 2021 byttet hovedsikring til 80A

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt bad i 2.etg. er det lagt nytt sluk og rør-i-rør system der. Dette arbeidet ble gjort av en venn som er rørlegger og jobber med dette daglig. Det er byttet vask på kjøkkenet i 2020 med egeninnsats.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bod ved siden av garasjen er søkt om og godkjent med 1 m avstand fra eksisterende garasje. Denne er isteden bygget inntil garasjen. Inngangsparti ble bygget om i forbindelse med etablering av større gang, dør inn til opprinnelig vaskerom ble fjernet og et vertikalt delt vindu ble montert istedet for et horisontalt vindu. Vaskerommet ble da flyttet ned til tidligere "vedbod" i original tegninger som allerede hadde sluk og vann. Det er ikke søkt om disse endringene til kommunen. 2 stk. nye vinduer i kjeller som gir rømningsvei i kjelleren da dette manglet. Vaskerommet og soverom/treningsrom. Det er ikke søkt om fasadeendring eller bruksendring, ble gjort i 2009. Et kjøkkenvindu er flyttet i 2004, det er ikke søkt om fasadeendring. Tidligere eiere har ved et tidspunkt byttet en stor skyveterrassedør til en tofloyet verandør og flyttet den fra en vegg til en annen. Usikker på når dette ble gjort, og hvem som har utført arbeidet. Det kan oppleves noe trekk i hjørnet av stuen der døren tidligere var når det er veldig kaldt ute.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse er bygget om med Pergola i 2016, Pergolaen er ikke søkt om hos kommunen.

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? Siden 2023. Det ble montert radonsug/brønn, fine resultater etter dette.

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

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

Ja

Beskriv: Noen sprekker i garasjegulv, men dette har vært sånn i mange år. Tidligere eier hadde en "smøregrav" i garasjen, denne ble støpt igjen i 2004.

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: Har vært oppservert skjeggkre i 2016. Ble utryddet via forsikringen, ikke observert skjeggkre i boligen siden da.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfryr, 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, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Originale plantegninger finnes

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Opprinnelig var det festetomt på denne eiendommen. I desember 2013 kjøpte vi tomten, så det er nå en selveiertomt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0310/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rusthen, Andre	2025-08-31	Broen, Ingeborg	2025-08-31
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Rusthen, Andre		 bankID Broen, Ingeborg	



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 9, Bruksnr 163 **Kommune:** 3203 Asker

Adresse:

Veiadresse: Brendsrudtoppen 162, gatentr 1480
1385 Asker **Grunnkrets:** 1007 Måsan
Valgkrets: 5 Borgen
Oppdatert: 01.01.2024 **Kirkesogn:** 1070102 Vardåsen
Tettsted: 801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.03.1983	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	709,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 163 i 3203 ASKER kommune

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført: 01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3203/9/163	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført: 01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3203/9/163	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført: 09.03.1983	Avgiver Mottaker	3203/9/2 3203/9/163	-710,0 710,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 3: Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Brendsrudtoppen 162	Bolig	270,0	Kjøkken	5	3	3			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetilatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	270,0	Igangset.till.:	05.01.1983				
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigstest:					
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	270,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.10.1983				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	6728073			Antall etasjer:	3				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			99,0		99,0				
H01	1		104,0		104,0				
L01			67,0		67,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjethus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetilatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigstest:					
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr:	149903259			Antall etasjer:					

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjethus annekst til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetilatelse:					
Bygningsstatus:	Meldingssak registrert tiltak	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:	9,0	Ferdigstest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	9,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr:	300076984			Antall etasjer:	1				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				9,0	9,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 163 | 3203 ASKER kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punkt feste

Symboler

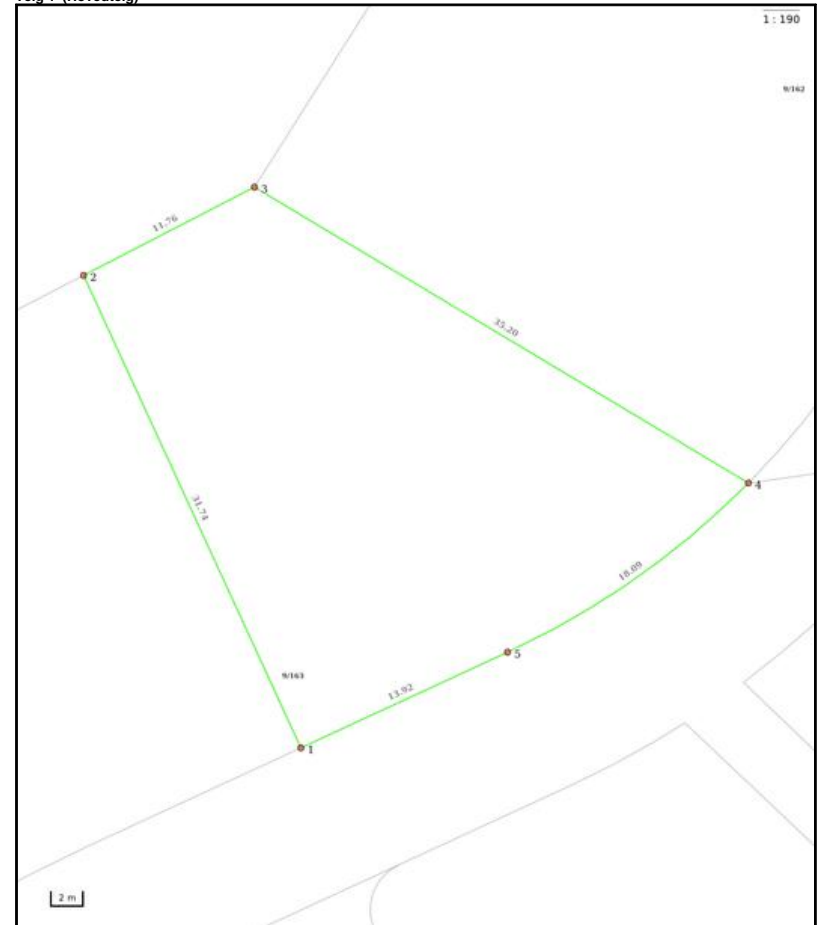
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 26.08.2025 09:13 – Sist oppdatert 26.08.2025 09:13
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 7

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 163 | 3203 ASKER kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punkt feste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 26.08.2025 09:13 – Sist oppdatert 26.08.2025 09:13
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 7

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 163 i 3203 ASKER kommune

Areal og koordinater

Areal: 709,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

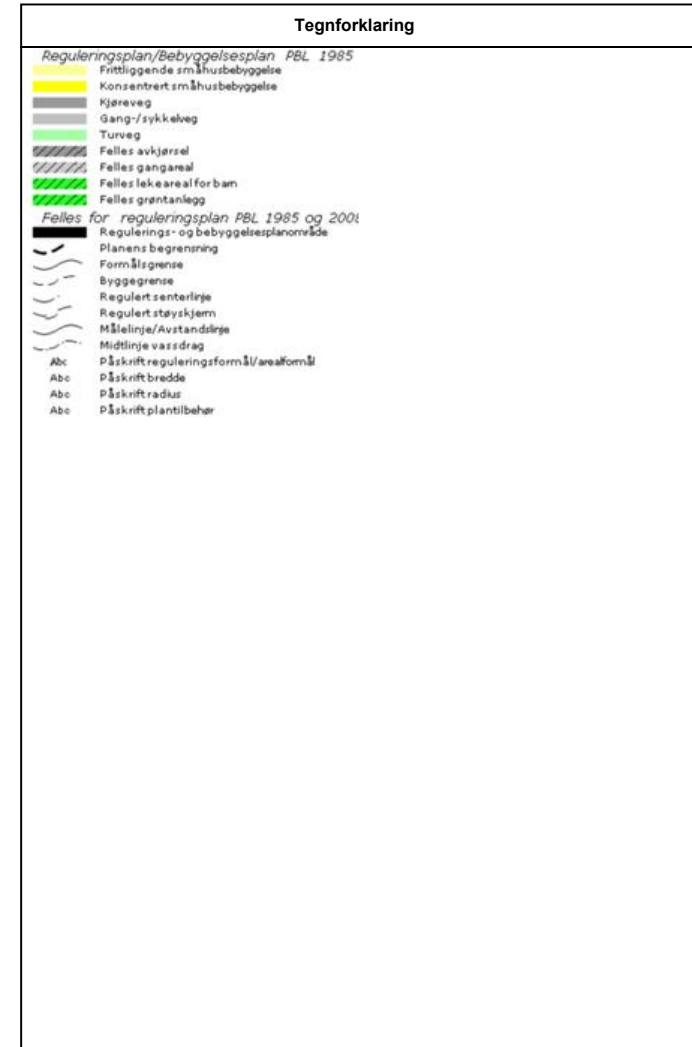
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 861,97	577 951,16	31,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 889,48	577 935,32	11,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 895,79	577 945,24	35,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 880,54	577 976,96	18,09m	Terrengmålt	10	50,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 868,92	577 963,22	13,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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







Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 26.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	163	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brendsrudtoppen 162, 1385 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 710 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Delareal 710 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022038C
Navn	Brendsrudtoppen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.1981
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/2438C_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 709 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

38c

Stadfestet den 24.06.1981
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
R. Finsnes
(sign.)

Asker kommune**Reguleringsbestemmelser for Brendsrudtoppen, gnr. 9, bnr. 12 og 60 m.fl.****§ 1.**

I områder med frittliggende eneboligbebyggelse skal bygningshøyden være maks. 1 etasje, event. 1 enetasje og underetasje avhengig av terrengforholdene.
Bygningsrådet kan tillate 2 etasjers bebyggelse hvor dette etter rådets skjønn passer med omgivelsene, jfr. bygningslovens § 74.
I områder med sammenhengende bebyggelse skal bygningshøyden være maks 2 etasjer.
Høyde fra ferdig planert terreng til o.k. gesims fastsettes for 1 etasjes bebyggelse til maks. 3,5 m og for 2 etasjes bebyggelse maks. 6,5 m.

§ 2.

For områder med konsentrert bebyggelse skal U-graden være maksimert til 0,4. For områder med frittliggende boliger skal U-graden være maksimert til 0,2.
Beregningsgrunnlag : Brutto tomt.

§ 3.

Innenfor boligområdene kan det med bygningsrådets samtykke innredes mindre servicefunksjoner o.l. som tjener beboerne i strøket eller på annen måte etter rådets skjønn bidrar positivt til miljøet.

§ 4.

I områder med frittliggende eneboligbebyggelse skal det på tomten avsettes til bilplasser hvorav 1 garasje. Garasjearealet maksimeres til 36 m². For sammenhengende bebyggelse kreves 1 garasje pr. leilighet + oppstillingsplass. For øvrig vises til veinormalene for Asker.

§ 5.

Areal for offentlig formål skal brukes til barnehage maksimert til 60 barnehageplasser.

§ 6.

I fellesareal bør vegetasjon og terreng søkes bevart der dette ikke er i strid med formålet.
I fellesarealet skal avsettes områder for lekeinnretninger o.l.. Disse skal være opparbeidet i samsvar med godkjente planer når boligene tas i bruk, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69, samt bygningslovens § 26 h.
Videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellesområder, jfr. vedtekt til bygningslovens § 104.
I friområde tillates innretninger som har naturlig tilknytning til friområdet.

§ 7.

Støynivået på boligens uteareal skal avskjermes slik at støynivået ikke overskrider 55 dB (A) utendørs. Innendørs skal støynivået ikke overskride 30 dB (A).
Langs Drammensveien skal boligområdene om nødvendig støyskjermes etter nærmere målinger slik at ovennevnte normer ikke overskrides.

§ 8.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvordan tomten tenkes planert, samt snitt gjennom huset som viser eksisterende og fremtidig terrenglinjer.

§ 9.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31.

§ 10.

Vegetasjon som hindrer oversikten innen frisktommrådene kan forlanges fjernet. Terrengt innen frisktommrådene skal om nødvendig avplaneres slik at dette på ingen steder ligger høyere enn 0,5 m over kjørebane, jfr. Vegloven.

§ 11.

Parselleier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 12.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Asker bygningsråd, den 6. august 1980
Oskar Erlandsen (sign.)
Bem.

Rettet i henhold til kommunestyrets vedtak 31.03.1981.

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no
	Dato: 26.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	9	Bnr:	163	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Brendsrudtoppen 162, 1385 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m ³ pr. år:		
Sameie:		<input type="checkbox"/>
Ikke tilknyttet:		<input type="checkbox"/>

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 26.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	163	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brendsrudtoppen 162, 1385 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

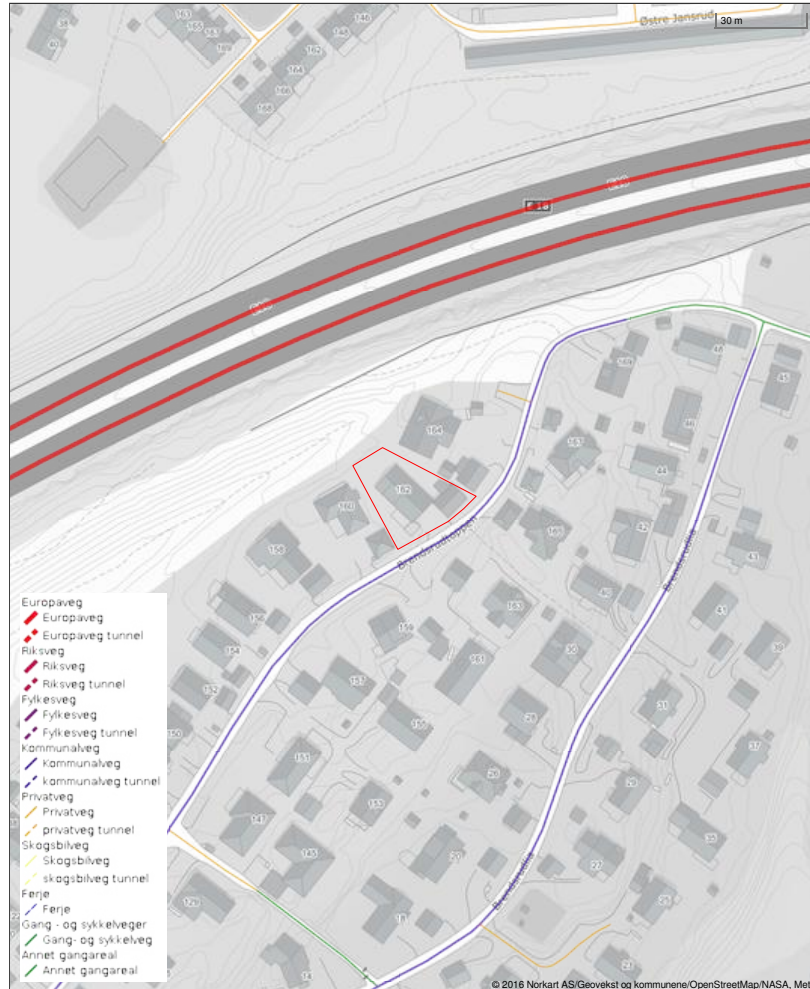
Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 393,70 kr
Feiing	466,00 kr
Renovasjon	5 358,00 kr
Vann	7 915,80 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 26.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 9/163//



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.



Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
 Telefon: 66 70 00 00
 E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 26.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	9	Bnr:	163	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Brendsrudtoppen 162, 1385 ASKER						

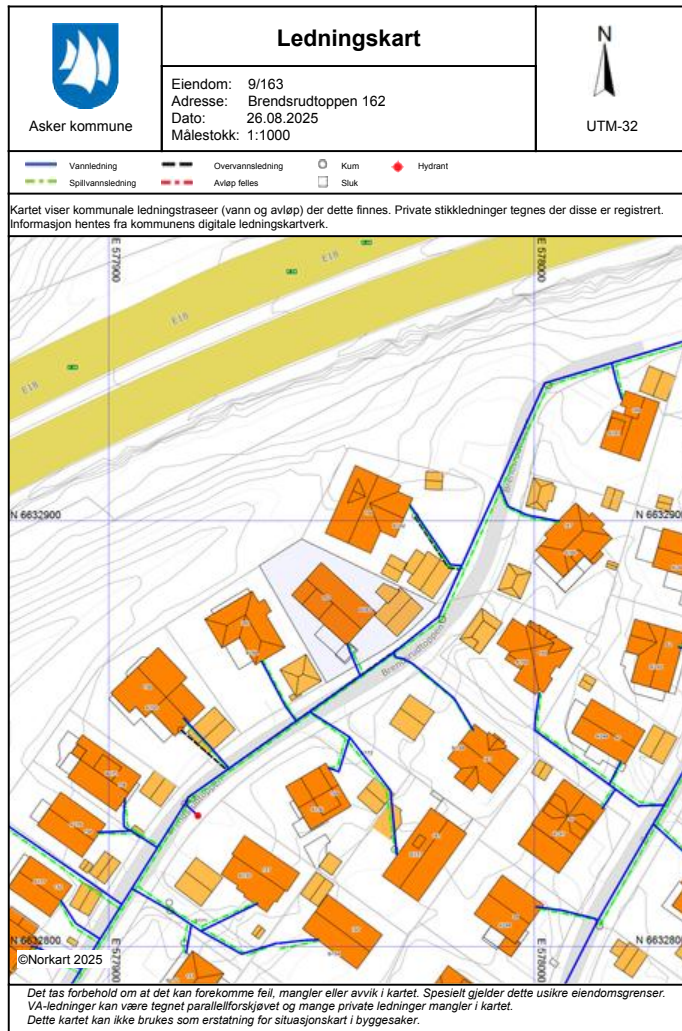
Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		
Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.





Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 9	Bnr.: 163	Fnr.:	Snr.:
---------	-----------	-------	-------

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 2.9.2025

Ferdigattest

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

Midlertidig brukstillatelse

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

Ferdigattest

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

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker

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

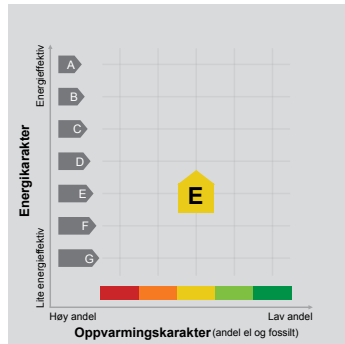
Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det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

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

ENERGIATTEST



Adresse	Brensduttoppen 162
Postnummer	1385
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	163
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6728073
Bruksenhetsnummer	H0101
Mærkenummer	Energiattest-2025-160915
Dato	27.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.


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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Nordvik

Kontaktinformasjon



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for Nordviks kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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



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



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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Brendsrudtoppen 162 1385 ASKER

Betegnelse: Gnr 9, bnr 163 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

