PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

BRUSETSVINGEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

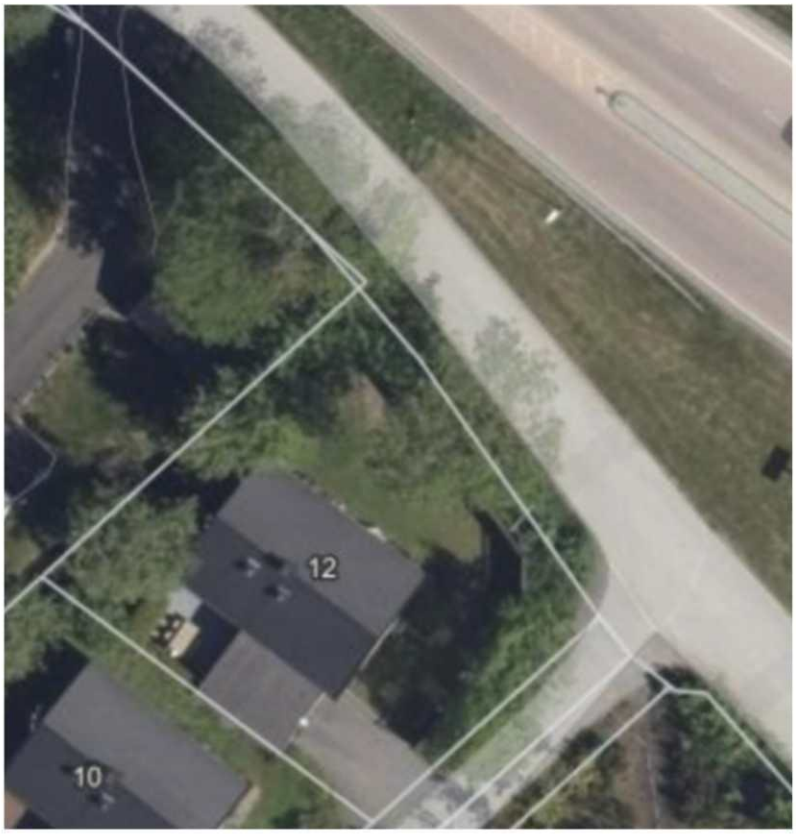
Enebolig

Brusetsvingen 12, 1395 HVALSTAD

ASKER kommune

gnr. 29, bnr. 169

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1671 **Eiendomsverdi ref nr:** JJ9881

Foretak: Boa Takst AS

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

TAKSTSENTERET AS

Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.

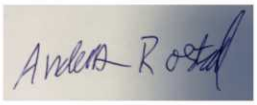
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no

Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad

Uavhengig Takstingeniør

post@boatakst.no

958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Overflateoppusset enebolig over 2 plan oppført i 1972.
Boligen har i 2026 foretatt overflateoppussing.
Ellers har boligen eldre/originale konstruksjoner som ikke kan sammenlignes med nye bygg oppført i dag.
Ved oppussing kan det oppdages avvik/skader i konstruksjonen som ikke er synlig ved visuell befaring.
Fler av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein fra 2015 iflg eier.
Eier opplyser at det ble lagt ny papp/duk, lekter, sløyfer og takstein i 2015.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak over carport tekket med papp/shingel.

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.

Takkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Undertaket er av duk, og det er kaldtloft.
Uisolert loftsluke.
Stedvis synlig lufting.
Etterisolert i 2022 iflg eier.

Carporten har pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Søyler til grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og porebetongvegger.
Fasade/kledning har liggende bordkledning mot bindingsverk og ellers malt porebetong.
Panel er malt opp i 2026.

Boligen har hvite vinduer i tre med isolerglass fra 2020.
Vinduene i kjelleren er malte med koblet glass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass fra sannsynligvis ca 2012 og malt terrassedør i tre med isolerglass.
Terrassedøren fremstår som byttet på slutten av 1990 og overgang til 2000.

Terrasse med utgang fra stue på ca 22m2.
Terrassegulv skiftet i 2026 iflg. Eier.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat og teppe fra 2026 i 1 etag.
Fliser og ellers gulv fra ukjent tid.

Vegger: Malte flater på tapet/strie, panel og malt mur.
Diverse vegger er malt opp i 2026.

Himlinger/tak: Malte flater, malt puss og himlingsplater.
Diverse himlinger er malt opp i 2026.

1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,37m.
Kjeller: Romhøyde i stue er ca 2,22m.

Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven.
Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet.
Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Boligen har elementpipe og åpen murt peis i kjeller.
Sotluke plassert på vaskerom i kjeller.

Boligen har malt tretrapp med teppe i gangsonen.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er eldre men, det kan ikke dokumenteres når.
Overflateoppusset i 2026.

Badet har:

Malte fliser på vegger og gulv.
Malte flater i himling.

Dusjkabinett fra 2026.
Servantskap med ett-greps blandebatteri fra 2026.

Sluk plassert ved kabinett.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra 1972.

Rommet har:

Beskrivelse av eiendommen

Malte flater på vegger og på gulv.
Malte lettbetongelementer i himling.

Utslagskum med to-greps blandebatteri.
Støpejernsluk plassert under kum.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning, med slette fronter.
Fronter og benkeplate er malt opp/foliert ifm. salget.

Benkeplate av laminert spon.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser på vegg.

Kompositttkum med ett-greps blandebatteri.

SPESIALROM Gå til side

Gulv: Laminat
Vegger: Malte flater.
Himling: Malt flate
Innredning: Gulvstående toalett og servantskap fra 2026.

Toalettrom inkludert innredning i boligen er kun beskrevet da det er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven at disse skal vurderes. På bakgrunn av dette er det ikke satt noen tilstandsgrad på dette punktet og kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, skader, bom m.m.
Hvordan rommet fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person.
Interessenter bes derfor om selv å vurdere overflatene samt innredningen før budgivning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber samt enkelte strekk i plast.
Stoppekran på vaskerom.
Det er montert vannmåler.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Basert på slukløsningene er det sannsynlig at det er noe støpejern fra byggeår i bygget.

Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegger.
Avtrekk fra kjøkken, wc og bad.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2016. Plassert på vaskerom.
Berederen er koblet fast til strøm.

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.

Hovedsikring på 40amp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2002 iflg eier.
Synlig grunnmursplast med klemlist på vegg.

Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og gitte opplysninger.
Bygningen har grunnmur i murkonstruksjoner.
Slakt skrående tomt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er oversendt tegninger fra megler datert 7.7.71 for 1 etasje og 28.2.72 for kjeller.
1 etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk med unntak av at det ikke er bygget noen matbod fra kjøkken men, en utvendig bod. Det var opprinnelig et Vindfang med egen dør ved entre.

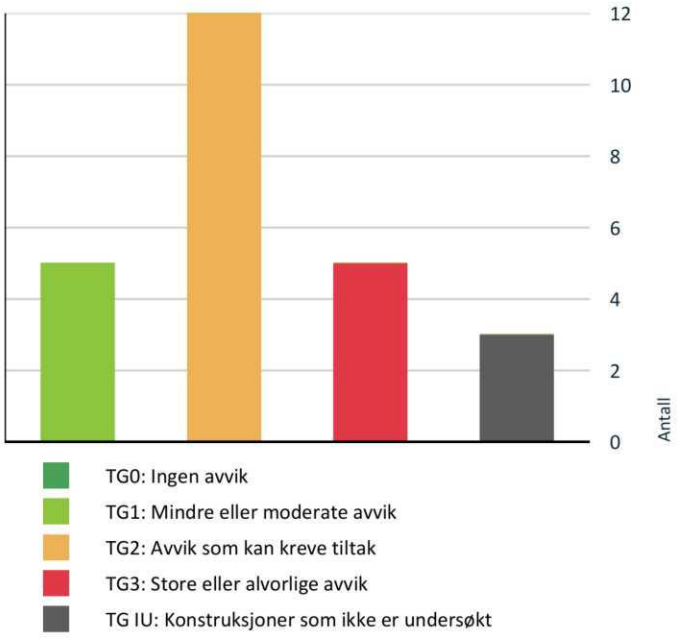
I kjeller er ikke alle delevegger inntegnet så romskillere til vaskerom og til bod/sov/hobby er ikke inntegnet. I kjeller er heller ikke rommene definert utover peisestue og en badstue. Badstuen er ikke der i dag.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at bruksendringer er foretatt.
Kjelleren er endret sammenlignet med fremlagte tegninger.
Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Undertegnedes gjennomgang av offentligrettslige forhold er begrenset og er ikke en fullstendig kontroll av bygningens lovlighet opp mot kommunale tillatelser, gjeldende arealplaner eller tidligere byggesaker. Der byggemeldte plantegninger har vært tilgjengelige, er disse i hovedsak sammenholdt med dagens rominndeling og bruk. Det er ikke nødvendigvis kontrollert forhold som fasadeendringer, plassering, utnyttelsesgrad (BYA %) eller andre søknadspliktige tiltak.

Åpenbare avvik eller mulige ulovligheter som avdekkes ved befaringen/ oversendte dokumenter, bemerkes i rapporten. Det er ikke utført en gjennomgang av ferdigattester, midlertidige brukstillatelser eller øvrige kommunale tillatelser, med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. I henhold til Direktoratet for byggkvalitets veiledning inngår innhenting og formidling av slike opplysninger i eiendomsmeglers ansvar. For nærmere opplysninger om bygningens godkjente status og kommunale tillatelser henvises det til megler.

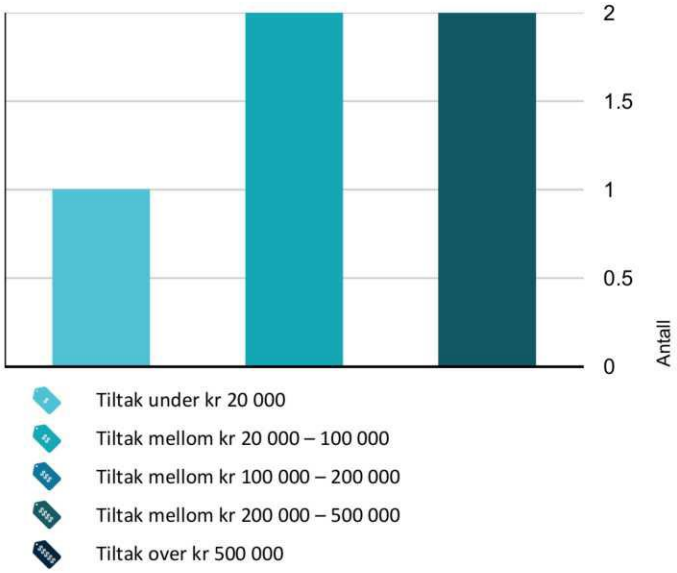
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon carport	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer i kjeller	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring.
- Det er sannsynlig at det mangler noe samsvarserklæringer for deler av anlegget. Det er ukjent hvorvidt leietakere har utført noe som eier ikke er kjent med.
- Det mangler muffer eller annen sikring i gjennomføring i sikringsskap.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er) sett mot at kjelleren ikke har noen og bruken av kjelleren er tilpasset som oppholdsrom.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Opplysninger gitt av eier.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Modernisering av overflater og utskiftning av vinduer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein fra 2015 iflg eier.
Eier opplyser at det ble lagt ny papp/duk, lekter, sløyfer og takstein i 2015.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak over carport tekket med papp/shingel.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det var ingen stige eller lignende trygg adkomst til taket.

Vurdering av avvik:
• Taket over carport er tilnærmet flatt, etter det takstingeniøren kjenner til skal det være takvinkel på min.10 grader ved slik tekking.
Det vil også være en svært stor belastning på taket mtp snølast.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen for å se utvikling, takpappen nærmer seg utløpt på normal levetid.
Det må forventes at taket må måkes på vinteren. Ved for lite fall og vannansamlinger på taket øker risikoen for fuktskader ved en lekkasje og om vanndammende blir liggende på taket.

⚠ Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det mangler snøfangere på hele taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Snøfangere må monteres av sikkerhetsmessige årsaker.
Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.
Det er eier av boligen sitt ansvar.

Tilstandsrapport



Ingen snøfangere.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Undertaket er av duk, og det er kaldtloft.
Uisolert loftsluke.
Stedvis synlig lufting.

Etterisolert i 2022 iflg eier.
Det er kun foretatt inspeksjon av loft fra luken grunnet manglende tilkomst samt bildetakning fra luke.

Vurdering av avvik:

• Loftet var kun tilgjengelig for ispeksjon fra inspeksjonsluke. Manglende gangbane og adkomst medførte at takkonstruksjon, undertak og lufteløsning ikke kunne kontrolleres i sin helhet.

• Det er synlig utettheter i dampsperre.

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Lufteløsningen kunne ikke verifiseres fullt ut. Det ble ikke registrert tegn til fukt, lekkasjer eller skader i de synlige områdene. På grunn av begrenset tilgjengelighet foreligger det usikkerhet knyttet til luftingen av takkonstruksjonen og dens fremtidige funksjon. Det anbefales ytterligere undersøkelser/gjennomgang på loft igjennom alle årstider for å få full oversikt over loftets funksjon og kvaliteter og for å kunne få dokumentert tilstanden skikkelig.

• Manglende tetthet på dampsperre øker risikoen for kondens grunnet varmetap.
Dampsperren bør gåes over for å tette lekkasjepunkter.
Når huset ble satt opp var det ikek samme fokus eller krav til tettheten på dampsperren slik som i dag.

Tilstandsrapport







TG 3 Takkonstruksjon carport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Carporten har pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Søyler til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert råteskader i bærende søyler.
- Det ble registrert noe nedbøyning og skjevheter i takkonstruksjonen til carport ink søyler

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bærende søyler bør utbedres eller skadede søyler bør skiftes ut for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre ytterligere skade. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre redusert stabilitet og fare for sammenbrudd over tid.
Dette kan ha opstått som følge av manglende vedlikehold over tid.
- Det ble registrert nedbøyninger og skjevheter i deler av carportens takkonstruksjon og bæresystem. Forholdet kan medføre redusert stivhet og bæreevne sammenlignet med opprinnelig utførelse, men årsak kan skyldes at taket er tilnærmet flatt og ikke blitt måkt ved mye snø e.l. Dersom det registreres videre deformasjoner, økende skjevheter eller tegn til konstruksjonsmessig svekkelse, anbefales det tiltak som styrker konstruksjonen. Eventuelle utbedringstiltak må vurderes på bakgrunn av konstruksjonens faktiske tilstand og årsaken til de registrerte avvikene. (se ellers taktekking)

Kostnadsestimatet er basert på bytte av søyler med råte, ikke en oppgradering ved at søylene er montert skjevt. Skal det rettes opp i dette også vil dette medføre ekstra kostnader.

Det er råteskadene som er utslag for TG 3.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råte



Eksempel på råte

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og porebetongvegger.
Fasade/kledning har liggende bordkledning mot bindingsverk og ellers malt porebetong.

Panel er malt opp i 2026.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av trekledning mot mur.
- Beslaget ved stuevinduer har liten helning.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen uten lufting/totrinns tetting er typisk for byggeperioden og har fungert under forutsetning av lavere isolasjonsgrad og høyere varmetap, som har bidratt til uttørking/opptørking.
Dersom veggene på et senere tidspunkt etterisoleres, vil denne uttørkingseffekten reduseres. I slike tilfeller bør det vurderes å bygge om ytterveggene til en løsning med luftet kledning for å redusere risiko for fuktskader.
- Manglende helning kan føre til mangelfull avrenning fra beslag.
Dette kan føre til raskere forringelse av beslaget. Slik det er i dag virker det ikke som om løsningen har preget beslaget vesentlig.



Beslag med liten helning

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har hvite vinduer i tre med isolerglass fra 2020.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 2 Vinduer i kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduene i kjelleren er malte med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vinduene er malt igjen og lot seg ikke åpne.
• Vinduene bærer preg av elde og noe værslitasje.
• Det mangler beslag under vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene bør frigjøres og kontrolleres for funksjon, slik at de kan åpnes ved behov.
Konsekvensen av at vinduene ikke lar seg åpne er redusert mulighet for lufting og dårlig inneklima.
• Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.
• Der det mangler beslag bør dette monteres forskriftsmessig.
Manglende beslag kan føre til unødvendigfuktpåvirkning av karmer. Dette kan forårsake vanninntrengning, som kan føre til råte, mugg eller skade på bygningens struktur.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass fra sannsynligvis ca 2012 og malt terrassedør i tre med isolerglass.
Terrassedøren fremstår som byttet på slutten av 1990 og overgang til 2000.

Vurdering av avvik:
• Vrider til terrassedøren er defekt utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Vrideren må skiftes. Dette fører til at døren ikke kan lukkes utvendig. Sansynligvis er staget knekt eller selve vrideren skadet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca 22m2.
Terrassegulv skiftet i 2026 iflg. Eier.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og teppe fra 2026 i 1 etag.
Fliser og ellers gulv fra ukjent tid.

Vegger: Malte flater på tapet/strie, panel og malt mur.
Diverse vegger er malt opp i 2026.

Himlinger/tak: Malte flater, malt puss og himlingsplater.
Diverse himlinger er malt opp i 2026.

1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,37m.
Kjeller: Romhøyde i stue er ca 2,22m.

Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven.
Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet.
Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.

Tilstandsrapport



Tilfeldig er det registrert en del riss/sprekker i fuger i flislagt gulv samt bom.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det bør gjennomføres radonmålinger i vinterhalvåret. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og åpen murt peis i kjeller.
Sotluke plassert på vaskerom i kjeller.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av fliser og noe malt betong.
Veggene har betong/mur og panel.

Det meste av kjelleren har åpen malt mur.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Her ble det registrert at det er benyttet plast i konstruksjonen.

• Ved hulltakning er det registrert forhøyde fuktmålinger, missfarget trevirke og noe mykt trevirke.

Konsekvens/tiltak

• På oppføringstidspunktet var dette en normal utførelse, men man så etterhvert at skader oppsto på grunn av dette. Fordi plast hindrer en eventuell fuktigheten i konstruksjonen å puste ut/tørke ut tilstrekkelig.
Dette er en løsning man har sluttet med da det har ført til skader.
Ved en senere oppussing bør det nøye vurderes om plasten skal fjernes for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Ved hulltaking i utforet kjellervegg ble det registrert forhøyede fuktverdier, misfarget trevirke og partier med redusert fasthet i trekonstruksjonen. Forholdet viser at konstruksjonen er fuktpåvirket. Tilstedeværelse av plast i veggoppbygningen reduserer konstruksjonens uttørkingsmulighet og øker risikoen for videre nedbrytning av organiske materialer. Omfanget av skaden er ikke kartlagt og det må påregnes ytterligere undersøkelser, åpning av konstruksjonen og utskifting av skadet materiale. Eventuelle fuktkilder må identifiseres og håndteres før konstruksjonen bygges opp igjen.

Kostnadsestimatet omfatter videre undersøkelser og kartlegging av omfanget av den registrerte fuktpåvirkningen. Det er registrert forhøyede fuktverdier, misfarget trevirke og partier med redusert fasthet i konstruksjonen. Omfanget av skader og nødvendige utbedringstiltak kan ikke fastsettes på grunnlag av utførte undersøkelser. Det må derfor påregnes ytterligere åpning av konstruksjonen før endelig utbedringsomfang og kostnader kan vurderes. Eventuelle reparasjonskostnader kommer i tillegg til estimatet da det ikke er kartlagt om dette bare er lokalt eller strekker seg lengre ut i konstruksjonen.
Ved full avdekking vil det være hensiktsmessig med å få flere pristilbud på utbedringen for å få noe eksakt å forholde seg til.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling viste 20,5%



Missfarget og noe resusert fasthet i trevirke

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

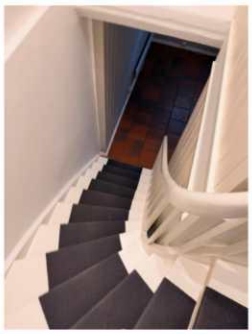
Boligen har malt tretrapp med teppe i gangsonen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å montere håndløper spesielt i forhold til barn bør avviket utbedres /endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er eldre men, det kan ikke dokumenteres når.
Overflateoppusset i 2026 samt ny innredning.

Tilstandsrapport

Badet har:

Malte fliser på vegger og gulv.
Malte flater i himling.

Dusjkabinett fra 2026.
Servantskap med ett-greps blandebatteri fra 2026.

Sluk plassert ved kabinett.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er registrert lite fall på deler av gulvet og synlig rust i sluket.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en full renovering av våtrommet innen kort tid. Våtrommet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av våtrommet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på rommet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det som et minimum benyttes et lukket dusjkabinett med avløp direkte ned i sluket videre for å unngå å belaste gulv og vegger med vann ved bruk.

Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

• Det er registrert rustangrep i sluket samt utilstrekkelige fallforhold på gulvet. Forholdene medfører økt risiko for at vann blir stående på gulvet og at slukets funksjon og tetthet reduseres over tid. Med bakgrunn i konstruksjonens alder og registrerte avvik må det forventes økt risiko for skjulte skader og lekkasjer i våtromskonstruksjonen. Badet har nådd eller overskredet forventet teknisk levetid, og full rehabilitering av våtrommet må påregnes

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk med synlig korrosjon.



Fallforhold som viser under 1:100 fall.



1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det er murkonstruksjon rundt rommet.

Tilstandsrapport

Det ble da i stedet benyttet fuktsøk med surveymaster fuktindikator og det ble ikke påvist unormale verdier.

Dette er ikke en fuktmåling og det er ingen garantier på tettheten.
Et indikasjonsinstrument fungerer på den måten at man låser en verdi der man mener det er tørt og ser utslagene mot et område man anser som utsatt. Man for da en indikasjon på om det er tørrere eller fuktigere en referansepunktet.

Det er likevel slik at det kan være forhold i konstruksjonen som lager forstyrrelser i instrumentet slik som, armering, elektriske komponenter m.m.

En slik undersøkelses må derfor utelukkende sees på som en indikasjon.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra 1972.
Malt opp gulv i 20226 iflg eier.

Rommet har:

Malte flater på vegger og på gulv.

Malte lettbetongelementer i himling.

Utslagskum med to-greps blandebatteri.
Støpejernsluk plassert under kum.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er registrert lite fall på deler av gulvet , slitt gulv og synlig rust i sluket.
• Det er ingen avtrekk fra vaskerom
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en full renovering av rommet innen kort tid. Vaskerommet har vært i daglig bruk frem til nylig, men videre bruk av våtrommet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på rommet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det brukes med forsiktighet. Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Tilstandsrapport

• Det er registrert rustangrep i sluket samt utilstrekkelige fallforhold på gulvet. Forholdene medfører økt risiko for at vann blir stående på gulvet og at slukets funksjon og tetthet reduseres over tid. Med bakgrunn i konstruksjonens alder og registrerte avvik må det forventes økt risiko for skjulte skader og lekkasjer i våtromskonstruksjonen. Badet har nådd eller overskredet forventet teknisk levetid, og full rehabilitering av våtrommet må påregnes.

• Det bør etableres mekanisk avtrekk fra vaskerommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt, som øker risikoen for mugg- og råteskader samt dårlig innemiljø.

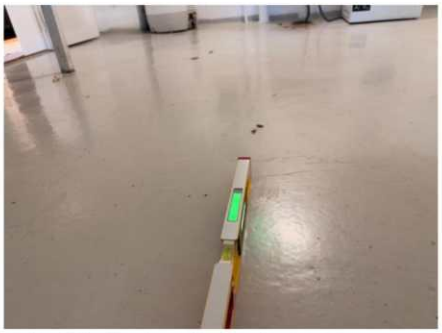
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Det er registrert lite fall på gulvet dvs. under 1:100



Det er registrert lite fall på gulvet dvs. under 1:100

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stue og det er påvist avvik i hulltakingen.

Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.
Dette er en kontroll som kun er vurdert ut i fra et øyeblikksbilde, kontroll på et senere tidspunkt kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

• Ved hulltaking i vegg mot vaskerom ble det registrert plast i konstruksjonen. Plasten er vurdert til å være en del av den opprinnelige fuktsikringsløsningen, men den videre oppbygningen av veggen og eventuell øvrig fuktsikring kunne ikke verifiseres ved kontrollen

Konsekvens/tiltak

• Denne konstruksjonsløsningen tilsvarer ikke dagens vanlige våtromsløsninger med dokumenterte membransystemer. Plast i konstruksjonen må ikke forveksles med moderne membranløsninger. Den registrerte observasjonen gir økt usikkerhet knyttet til veggens fuktsikring sammenlignet med et våtrom hvor utførelsen kan dokumenteres og verifiseres. Med bakgrunn i våtrommets alder og den registrerte konstruksjonsoppbygningen bør det påregnes oppgradering som en del av fremtidig full rehabilitering.

Tilstandsrapport



Fuktmåling viser 14%



Plast i konstruksjonen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning, med slette fronter.
Fronter og benkeplate er malt opp/foliert ifm. salget.

Benkeplate av laminert spon.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser på vegg.

Kompositttkum med ett-greps blandebatteri.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktpreget bunnplate under kum.

Eller fremstår skapene innvendig med aldersbetinget slitasje.

- Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut bunnplaten under kummen for å hindre videre fuktskader og eventuell utvikling av råte eller mugg.

Aldersbetinget slitasje på innredningen medfører ytterligere forringelse og redusert levetid, og det bør påregnes vedlikehold eller utskiftning etter behov.

- Waterguard e.l. bør monteres.

En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.

Uten en komfyrvakt er risikoen for brann betydelig høyere, spesielt i tilfeller hvor mat blir glemt på kokeplaten eller koker over.

Tilstandsrapport







Fuktpreget bunnplate

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG IU Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv: Laminat
Vegger: Malte flater.
Himling: Malt flate
Innredning: Gulvstående toalett og servantskap fra 2026.

Toalettrom inkludert innredning i boligen er kun beskrevet da det er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven at disse skal vurderes. På bakgrunn av dette er det ikke satt noen tilstandsgrad på dette punktet og kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, skader, bom m.m.
Hvordan rommet fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person.
Interessenter bes derfor om selv å vurdere overflatene samt innredningen før budgivning.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Manglende tilluft reduserer ventilasjonens funksjon og medfører redusert luftutskifting i rommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluftsløsning for å sikre nødvendig luftsirkulasjon og ventilasjonseffekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber samt enkelte strekk i plast.
Stoppekran på vaskerom.
Det er montert vannmåler.

Vurdering av avvik:

- Vannrørene har passert halvgått brukstid.
- Stoppekranen på vaskerom er hard og lar seg ikke stenge enkelt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.
- Stoppekranen bør skiftes eller utbedres slik at den fungerer som den skal.
Konsekvensen av en hard eller vanskelig tilgjengelig stoppekran er at vannet ikke raskt kan stenges ved en eventuell lekkasje, noe som øker risikoen for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Basert på slukløsningene er det sannsynlig at det er noe støpejern fra byggeår i bygget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegger.
Avtrekk fra kjøkken, wc og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke vinduer med luftespalter, kun enkelte ventiler. Noe som gir en begrenset tilluft til boligen.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Boligen har fungert med dette avviket, men det kan bli dårlig luft/inneklima i boligen som kan påvirke helsen til personer som oppholder seg i boligen. Selv om det burde vært flere ventiler i yttervegg/vinduer for bedre tilførsel av friskluft er det likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i rapporten.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2016. Plassert på vaskerom.

Berederen er koblet fast til strøm.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
Hovedsikring på 40amp.

Det er for det meste åpent anlegg.

Eier har utfør noe oppgraderinger ifm. klargjøring for slag. Dett arbeidet er utført av Eiklid & Ekdahl Elektro AS. Det foreligger dokumentasjon på dette arbeidet ink samsvarserklæring.
Montere 5 lamper utendørs.
Montere 1 utelampe under tak
Montere 4 innelamper
Montere 1 vegglampe
Bytte 2 brytere til dimmer

Vurdering av avvik:
• Det er sannsynlig at det mangler noe samsvarserklæringer for deler av anlegget.
Det er ukjent hvorvidt leietakere har utført noe som eier ikke er kjent med.
• Det mangler muffer eller annen sikring i gjennomføring i sikringsskap.

Konsekvens/tiltak

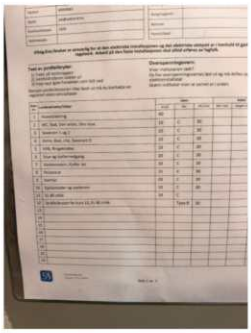
Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring gjør at det ikke kan dokumenteres hvem som har utført arbeidene, hva som er utført og heller ikke dokumenteres at arbeidene er i tråd med datidens forskrift. Det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har noe feil og mangler. Ved feil på det elektriske anlegget kan dette i ytterste konsekvens utgjøre fare for liv og helse. Det anbefales derfor at en kvalifisert elektrofaglig person, kontrollerer det elektriske anlegget i sin helhet.

• Dette kan medføre slitasje på isolasjonen rundt ledningene og videre svikt. Hullene må tettes forsvarlig.

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.
Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).








Samsvarserklæring

Samsvarserklæring fra arbeider i 2026.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukkningsapparat.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er) sett mot at kjelleren ikke har noen og bruken av kjelleren er tilpasset som oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2002 iflg eier.
Synlig grunnmursplast med klemlist på vegg.

Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og gitte opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i utforet kjellervegg.

• Det er registrert forhold under kontrollpunktet "rom under terreng" som indikerer fuktbelastning mot konstruksjonene. Dreneringens funksjon kan ikke vurderes fullt ut på bakgrunn av utførte undersøkelser, og årsaken til den registrerte fuktpåvirkningen er ikke endelig fastslått. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare omfang, årsak og behov for eventuelle tiltak. Det er på nåværende tidspunkt ikke mulig å konstatere om dette skyldes eks. svekket drenering, plast i konstruksjonen, kapilært oppsug eller kondens. Det kan også skyldes en kombinasjon.

Konsekvens/tiltak
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
Se pkt "rom under terreng". Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å få konstatert omfanget av fukten og skaden.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i murkonstruksjoner.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Slakt skrående tomt.

Vurdering av avvik:
• Tomten har varierende terreng uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen rundt hele bygningen, stedvis også motfall. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overflate eller i grunnen.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten at eier er kjent med større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Slik forholdene er på deler av tomten i dag, så anbefales det terrengjusteringer.

• Feil fall eller manglende fall kan føre til unødvendig påkjenning av muren og øke risikoen for negativ fuktpåvirkning av muren/utforing av muren.

• Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet er utviklet av NVE og tar hensyn til både mulige forekomster av marin leire og terrengforhold. At en eiendom ligger innenfor aktsomhetsområdet innebærer ikke i seg selv at det er påvist kvikkleire eller dokumentert fare for kvikkleireskred på eiendommen, men viser at området kan kreve nærmere vurdering ved aktuelle bygge- og terrengtiltak.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser som del av denne tilstandsrapporten, og undertegnede har derfor ikke grunnlag for å vurdere den konkrete områdestabiliteten eller behovet for eventuelle tiltak. Ved planlegging av tiltak som kan berøres av grunnforholdene, anbefales forholdet undersøkt nærmere i samsvar med NVEs veiledning og ved behov av geoteknisk fagkyndig.

https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/om-kart-og-kartlegging-av-naturfare/om-kartlegging-av-fare-for-kvikkleireskred/aktsomhetskart-for-kvikkleireskred

Kostnadsestimatet er basert på enkle tiltak for å bedre fallforholdet på terrenget der det er motfall. Ikke fullstendig ny opparbeidelse av tomten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på fall mot mur.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring.
- Det er sannsynlig at det mangler noe samsvarserklæringer for deler av anlegget.
  Det er ukjent hvorvidt leietakere har utført noe som eier ikke er kjent med.
- Det mangler muffer eller annen sikring i gjennomføring i sikringsskap.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er) sett mot at kjelleren ikke har noen og bruken av kjelleren er tilpasset som oppholdsrom.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres av sikkerhetsmessige årsaker.
  Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.
  Det er eier av boligen sitt ansvar.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det bør gjennomføres radonmålinger i vinterhalvåret. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.
- Ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å montere håndløper spesielt i forhold til barn bør avviket utbedres /endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.
- Waterguard e.l. bør monteres.
  En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
  Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.

Uten en komfyrvakt er risikoen for brann betydelig høyere, spesielt i tilfeller hvor mat blir glemt på kokeplaten eller koker over.

- Manglende samsvarserklæring gjør at det ikke kan dokumenteres hvem som har utført arbeidene, hva som er utført og heller ikke dokumenteres at arbeidene er i tråd med datidens forskrift. Det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har noe feil og mangler. Ved feil på det elektriske anlegget kan dette i ytterste konsekvens utgjøre fare for liv og helse. Det anbefales derfor at en kvalifisert elektrofaglig person, kontrollerer det elektriske anlegget i sin helhet.
- Dette kan medføre slitasje på isolasjonen rundt ledningene og videre svikt. Hullene må tettes forsvarlig.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Tilstandsrapport

• Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet er utviklet av NVE og tar hensyn til både mulige forekomster av marin leire og terrengforhold. At en eiendom ligger innenfor aktsomhetsområdet innebærer ikke i seg selv at det er påvist kvikkleire eller dokumentert fare for kvikkleireskred på eiendommen, men viser at området kan kreve nærmere vurdering ved aktuelle bygge- og terrengtiltak.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser som del av denne tilstandsrapporten, og undertegnede har derfor ikke grunnlag for å vurdere den konkrete områdestabiliteten eller behovet for eventuelle tiltak. Ved planlegging av tiltak som kan berøres av grunnforholdene, anbefales forholdet undersøkt nærmere i samsvar med NVEs veiledning og ved behov av geoteknisk fagkyndig.

https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/om-kart-og-kartlegging-av-naturfare/om-kartlegging-av-fare-for-kvikkleireskred/aktsomhetskart-for-kvikkleireskred

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

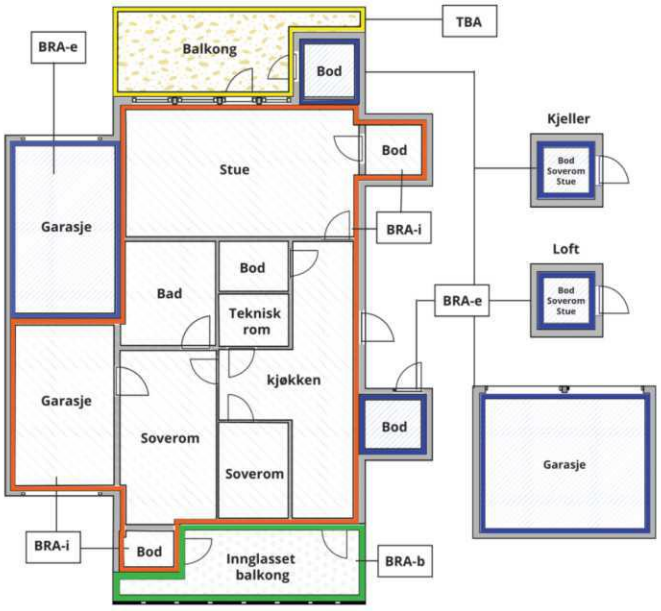
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	92	3		95	25
Kjeller	87			87	
SUM	**179**	**3**			**25**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, stue, kjøkken	Bod	
Kjeller	Vaskerom, hobbyrom/kontor, stue, bod, bod 2		

Kommentar

Bod utvendig:
Dersom det er oppgitt areal under BRA-e betyr dette som oftes at dette er eksterne boder utenfor boligen med mindre noe annet er beskrevet i rombenevnelsen.
Bod(er) er fremvist av eier/rekvirent, og eier har informert om at bod(er) tilhører boligen. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller eller lovlighet for den oppgitte boden.
Ta kontakt med megler for disse opplysningene.

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er oversendt tegninger fra megler datert 7.7.71 for 1 etasje og 28.2.72 for kjeller.
1 etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk med unntak av at det ikke er bygget noen matbod fra kjøkken men, en utvendig bod. Det var opprinnelig et Vindfang med egen dør ved entre.

I kjeller er ikke alle delevegger inntegnet så romskillere til vaskerom og til bod/sov/hobby er ikke inntegnet. I kjeller er heller ikke rommene definert utover peisestue og en badstue. Badstuen er ikke der i dag.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at bruksendringer er foretatt.
Kjelleren er endret sammenlignet med fremlagte tegninger.
Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Undertegnedes gjennomgang av offentligrettslige forhold er begrenset og er ikke en fullstendig kontroll av bygningens lovlighet opp mot kommunale tillatelser, gjeldende arealplaner eller tidligere byggesaker. Der byggemeldte plantegninger har vært tilgjengelige, er disse i hovedsak sammenholdt med dagens rominndeling og bruk. Det er ikke nødvendigvis kontrollert forhold som fasadeendringer, plassering, utnyttelsesgrad (BYA %) eller andre søknadspliktige tiltak.

Åpenbare avvik eller mulige ulovligheter som avdekkes ved befaringen/ oversendte dokumenter, bemerkes i rapporten. Det er ikke utført en gjennomgang av ferdigattester, midlertidige brukstillatelser eller øvrige kommunale tillatelser, med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. I henhold til Direktoratet for byggkvalitets veiledning inngår innhenting og formidling av slike opplysninger i eiendomsmeglers ansvar. For nærmere opplysninger om bygningens godkjente status og kommunale tillatelser henvises det til megler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt diverse overflateoppussing i 2026.
Eier/rekvirent opplyser at de har faktura på alle arbeidene.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller er ikke godkjent for varig opphold i dag, det er for lite dagslys og ingen rømningsvei utover innvendig trapp.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Anders Roestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	29	169		0	555 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brusetsvingen 12

Hjemmelshaver
Holmen Rolf Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området består av spredt småhusbebyggelse og næringsbygg.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, parkeringsareal og terrasse.
Parkering i carport på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiers liste over arbeider som er utført:
Ute:
- Malt hele huset
- Lagt ny platting
- List på vortepapp.
- 6 nye utelyst er installert av Eikdal og Eiklid Elektro As (EEE As)
- Tak ble byttet i 2015 (tak og takpapp)
- Isolert loftet (over tak i første-etasje)
- 2002 gravet rundt husene og lagt ny drenering

Soverom:
- Lagt nye tepper på alle 3 soverom
- Nye taklamper i innerste soverom (installert av EEE AS). Øvrige lamper er også installert i nyere tid
- Alt av vegger/tak er malt

Kjøkken:
- Ny kjøkkenvask (Grohe) og armatur installert
- Øvrig kjøkkenfronter er malt
- Tak/vegger er malt
- Helt nytt kjøleskap
- Gulvet er byttet

Stue/gang:
- Nytt gulv lagt
- Vegger/tak byttet
- Ny taklampe i stue er installert
- Ventiler er byttet

Hovedbad:
- Fliser malt + ny silikon lagt.
- Dusjkabinett installert
- Nytt vask/underskap
- Veggskap er av nyere dato

WC:
- Tak/vegger/gulv malt
- Ny vask/skap/kran
- Nytt speil på veggen

Trappeparti til kjeller:
- Malt
- Ny lampe i taket installert

Kjellerstue:
- Tak malt
- Peis/murparti malt
- Ventiler byttet

Vaskerom:
- Gulv er malt.
- Ventil.

Kontor:
- Tak og vegger malt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1991	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier/kontaktperson		Opplysninger gitt av eier/kontaktperson på eller før/etterkant av befaringen.	Gjennomgått		Nei
Servivce og kontrollskjema rørlegger		Dokumentasjon på utført vedlikehold ifm. oppussing i 2026.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev

Forutsetninger

fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået: «Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige/takstingeniøren (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige/takstingeniøren skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.

Andre bilder



Elvia

Retur:
Rejlers Elsikkerhet AS
Postboks 9350
0135 OSLO

Rolf Erik Holmen
Gulleråsveien 63
0779 OSLO

Saksnummer	543171
Pinkode	2723
Dokumentdato	28.11.2024
Kontrolldato	28.11.2024
Målernummer	7359992906040575
Inspektør	Robert Gærna
Nettkunde	Rolf Erik Holmen
Adresse	

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 28.11.2024 i Brusetsvingen 10, 1395 HVALSTAD.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Rolf Erik Holmen

Spørsmål kan rettes til Rejlers Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **95 82 30 00 mellom 09:00–15:00.** Husk å oppgi saksnummer 543171.

Med vennlig hilsen
Rejlers Elsikkerhet AS

Robert Gærna
Elsikkerhetsingeniør

02 Kontrollskjema Servicearbeid (1)

Firmainformasjon

Navn
RØRKOMPANIET AS

Organisasjonsnummer
963328389

Email

Telefon

Adresse
Kirkeveien 54

Postnr.
1395

Poststed
HVALSTAD

Land

Kundeinformasjon

Kundenr.
3021

Navn
HOLMEN, OTTO R.

Email

Telefon
93255125

Adresse
BRUSETSVINGEN 12

Postnr.
1395

Poststed
HVALSTAD

Land
Norge

Prosjektinformasjon

Prosjektnr.
3947

Startdato
14.10.2026

Sluttdato

Navn
Serviceordre 54689

Beskrivelse
Serviceordre 54689 - DIVERSE TILKOBLING

Sjekkliste servicearbeider

Referanse (område/bygningsdel):

Div overalt

Hva er utført?

Montert vann og avløp på kjøkkenet. Vannet er koblet til oppvaskmaskinen. Måtte skifte avløpsslangen siden den gamle ikke holdt tett.
Montert servantavløp og servantbatteri på begge badene. Jeg har også koblet til vann og avløp dusjenkabinettet., samt vatret det opp.
Alle deler er tatt fra lager Retur er returnert.
Brukte 0,5m 10cu rør fra bil.

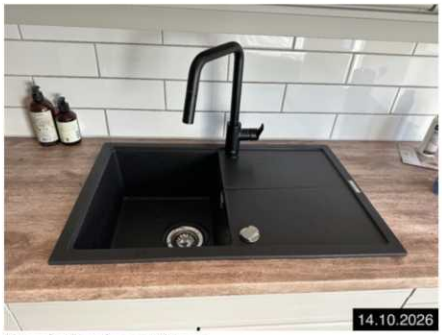
Utført arbeid

	OK	Dato og tid	Kommentar
Er nøkkel overlevert til kunde?	☑	14.10.2026 13:30	
Har du ryddet etter deg?	☑	14.10.2026 13:30	
Har kunde blitt informert om bruken?	☑	14.10.2026 13:30	
Hvis kunde ikke hjemme har du informert pr tlf?	☐		
Anbefalt andre utbedringer?	☐		
Kommentarer/avvik?	☐		

Utarbeidet. Dato/Sign.	Godkj. Dato/Sign.	Gyldig fra. Dato/Sign.
12.02.2024 | Hans Kristian Gjellebæk		

Har du tatt bilde før og etter?

✔



Beskrivelse: Etter
Lagt til: 14.10.2026 12:31:19



Beskrivelse: Etter
Lagt til: 14.10.2026 12:31:22



Beskrivelse: Etter
Lagt til: 14.10.2026 12:31:30



Beskrivelse: Etter
Lagt til: 14.10.2026 12:31:21



Beskrivelse: Etter
Lagt til: 14.10.2026 12:31:28

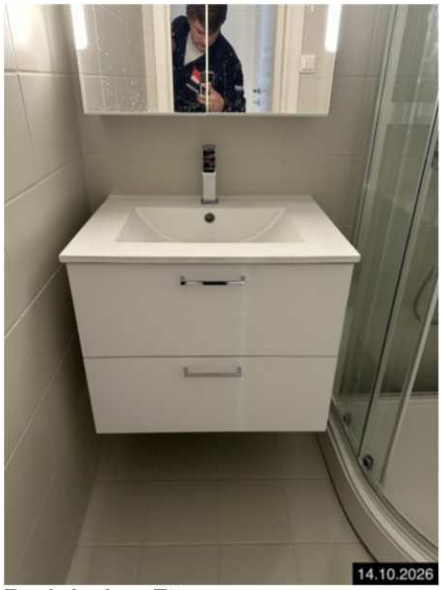


Beskrivelse: Etter
Lagt til: 14.10.2026 12:31:27



Beskrivelse: Etter
Lagt til: 14.10.2026 12:31:25

Utarbeidet. Dato/Sign.	**Godkj. Dato/Sign.**	**Gyldig fra. Dato/Sign.**
12.02.2024 | Hans Kristian Gjellebæk		



Beskrivelse: Etter
Lagt til: 14.10.2026 12:31:24

Tillreggsinformasjon:

Utført tilleggstjeneste / Råd til utbedring:

Signatur rørlegger

Signert av:ALEXANDER NYGARD **Dato:**15.10.2026

Utført av rørlegger

Signert av:ALEXANDER NYGARD **Dato:**15.10.2026

Utarbeidet. Dato/Sign.	Godkj. Dato/Sign.	Gyldig fra. Dato/Sign.
12.02.2024 | Hans Kristian Gjellebæk		

Signatur kunde
/ **Signert av:**ALEXANDER NYGARD **Dato:**15.10.2026

Utarbeidet. Dato/Sign.	**Godkj. Dato/Sign.**	**Gyldig fra. Dato/Sign.**
12.02.2024 | Hans Kristian Gjellebæk		

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260213
Addresse	Brusetsvingen 12		
Postnr.	1395	Sted	HVALSTAD
Selgers navn	Rolf Erik Holmen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Arvet i 1977

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Utleie - Ikke bodd der selv

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

7928354

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad: Nytt dusj-kabinett - servant og servantskap - malt fliser og tak.WC: Ny servant med skap - malt vegger og tak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Nylig avsluttet arbeider - venter på detaljert faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny papp og nye taksten (2015)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i grunn-mur - hjørnet mot nord - er reparert.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Terrassen er fornyet impregnerte materialer

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Venter på faktura

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstrapport fra 15.10.26 påviser fukt i kjeller

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gravet/drenert rundt grunn-mur i 2002

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kan fremvise faktura

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Nye fliser gulv i kjellerstue.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Etterisolert loftet i 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kan fremvise faktura

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Løpende vedlikehold

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kan fremvise fakturaer

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia 06.01.2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Eiendommen er sekundærbolig - som alltid har vært utleiet.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

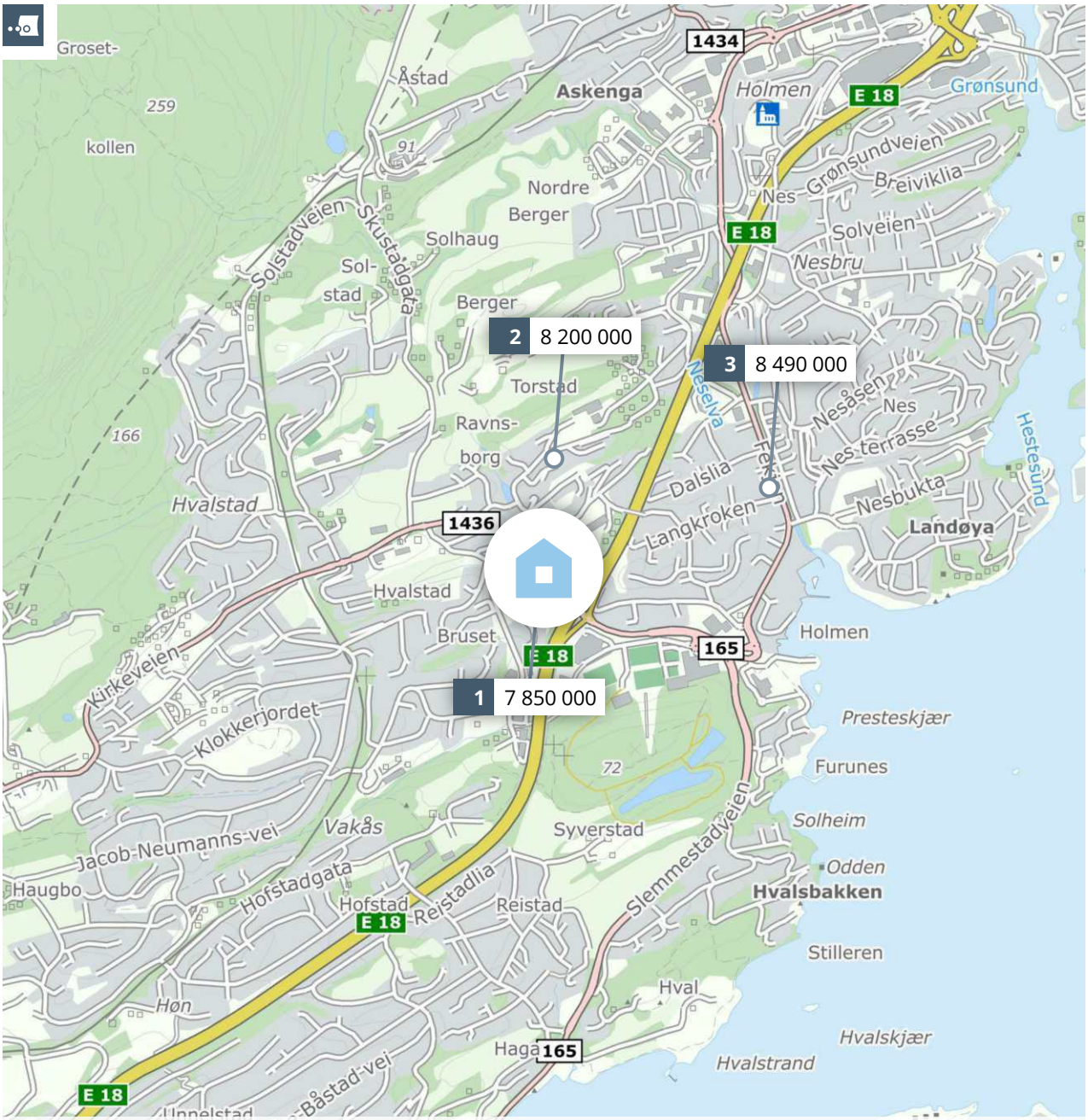
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.10.2026

Signert av *Rolf Erik Holmen*

Initialer selger:
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BRUSETSVINGEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 19.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingvild Eikeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brusetsvingen 12, 1395 HVALSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 29 BNR 169 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS BRUSETSVINGEN

Verdivurdert til

7 450 000

-	7 450 000	41 620
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	179 m²	3 m²	- m²	25 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brusetsvingen 10				09.12.2025	-	**7 850 000**	-	7 850 000	**43 370**
	181 m²	1972	408 m²	3 sov						
2	Torstadbakken 15				25.08.2020	7 950 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**42 487**
	193 m²	1966	795 m²	4 sov						
3	Langkroken 1 B				26.08.2025	8 490 000	**8 490 000**	0	8 490 000	**55 490**
	153 m²	1965	1 185 m²	3 sov						

Velkommen til en koselig og innholdsrik familiebolig med attraktiv og sentral beliggenhet på Vakås/Hvalstad.

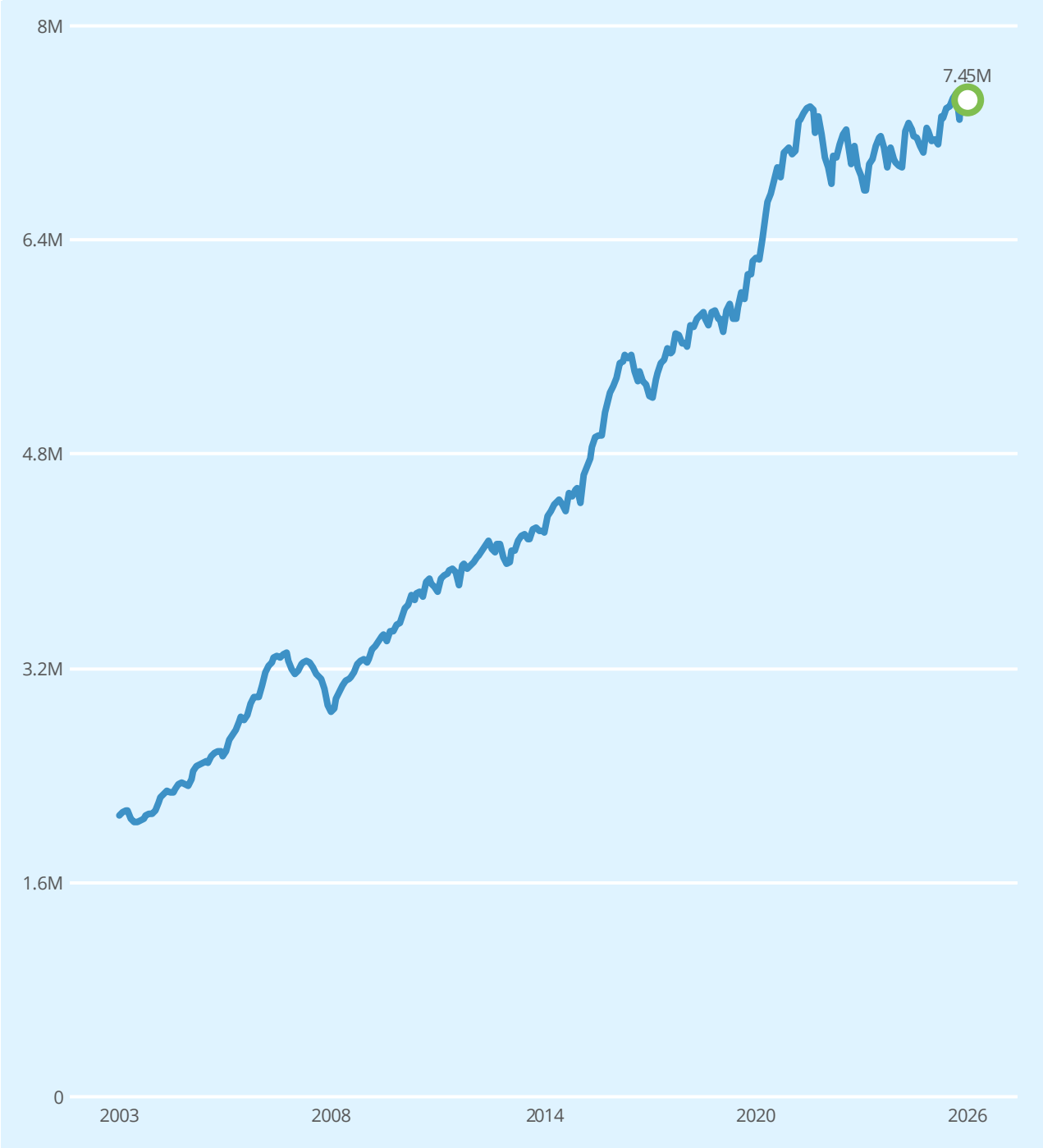
Her ligger alt til rette for en enkel og aktiv hverdag for hele familien. Med gangavstand til kjøpesenter, sjøen, idrettsanlegg, flotte turområder samt tog og buss, får du en beliggenhet som kombinerer praktiske hverdagsbehov med gode muligheter for rekreasjon og fritidsaktiviteter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1395 HVALSTAD nå

6
eneboliger til salgs

12.4M
12.1M
11.8M
11 507 000 Prisantydning i snitt
11.2M
10.9M
10.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Eneboliger solgt i 1395 HVALSTAD siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

11.1M
10.9M
10 784 000 Prisantydning i snitt
10.7M
10 672 000 Salgspris i snitt
10.5M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

52 340 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

47 007 ASKER kommune i snitt siste 3 mnd

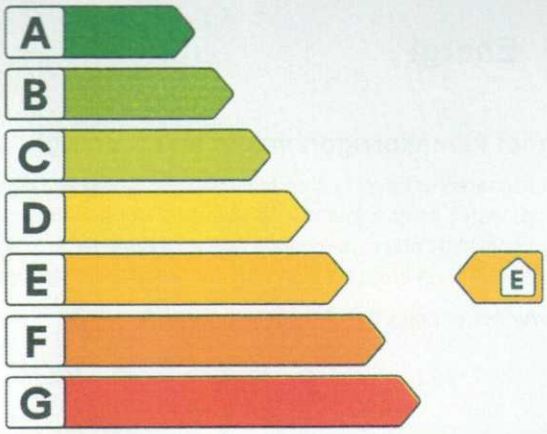
41 620 Brusetsvingen 12 Totalpris 7 450 000

enova

Energiattest



Adresse	
Brusetsvingen 12, 1395 HVALSTAD	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370567**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149945652**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **169**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
273,09

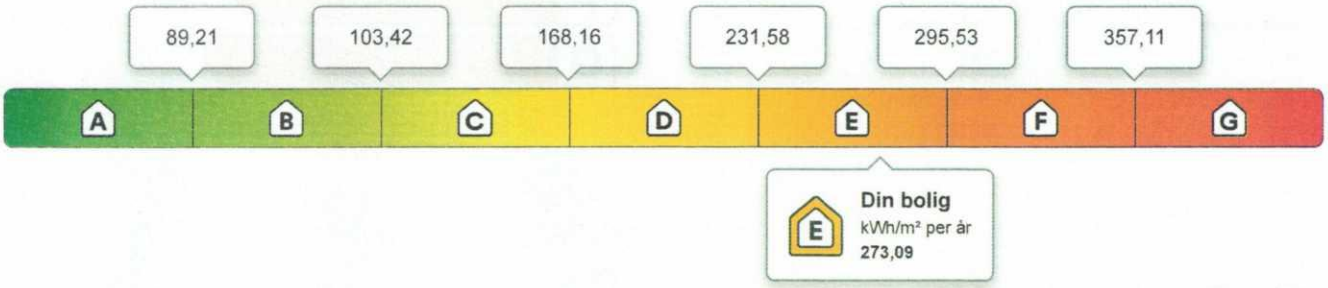
Brusetsvingen 12, 1395 HVALSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
57 983,32	**305,18**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 29 Bnr.: 170 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse
Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:20.10.2026 kl. 12.43

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1982/20386-1/100 30.09.1982 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
F
F.NR: DEELL:

F.NR: IDEELL:

Påtegning til hjemmel:

1983/11071-5/100 18.05.1983 EKTEPAKT U/HJ.OVERGANG
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1982/20386-1/100
GJELDER: HOLMEN ROLF ERIK
F.NR: 140947 48586
EKTEPAKT / SÆREIE-BESTEMMELSE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1982/8033-1/100 21.04.1982	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 29 BNR: 55
2020/1584631-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 29 BNR: 170
2024/72849-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 29 BNR: 170

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 29 Bnr.: 169 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Brusetsvingen 12
Gatenr:	1108
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1395 HVALSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:07.09.2026 kl. 12.17

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1991/16496-1/100 05.07.1991	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Annet F.NR:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1982/26355-1/100 10.12.1982	BEST. OM ADKOMSTRETT Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1982/8032-1/100 21.04.1982	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 29 BNR: 55
2020/125267-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 29 BNR: 169
2024/72782-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 29 BNR: 169

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Brusetsvingen 12

Nabolaget Hvalstad - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	17 min 1.4 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 351 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Steinerskolen i Asker skole (1-10 ... 184 elever, 12 klasser	20 min 1.7 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Holmen videregående skole 76 elever	21 min 1.8 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	22 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ravnsborg Linje 270	2 min 0.2 km
Hvalstad stasjon Linje L1	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 20.3 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Nesbru barnehage (1-5 år) 42 barn	12 min 1.1 km
Hvalstad barnehage (1-5 år) 81 barn	15 min 1.3 km
Rudolf Steinerbarnehagen i Asker (... 48 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hvalstad	4 min
Coop Mega Holmen	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Holmen Senter	8 min
Apotek 1 Holmen	10 min
Holmensenteret Vinmonopol	8 min

SPORT

Holmen idrettspark	6 min
Torstad ungdomsskole	10 min
Asker Squash og Fitness	8 min
MOVA Nesbru	16 min

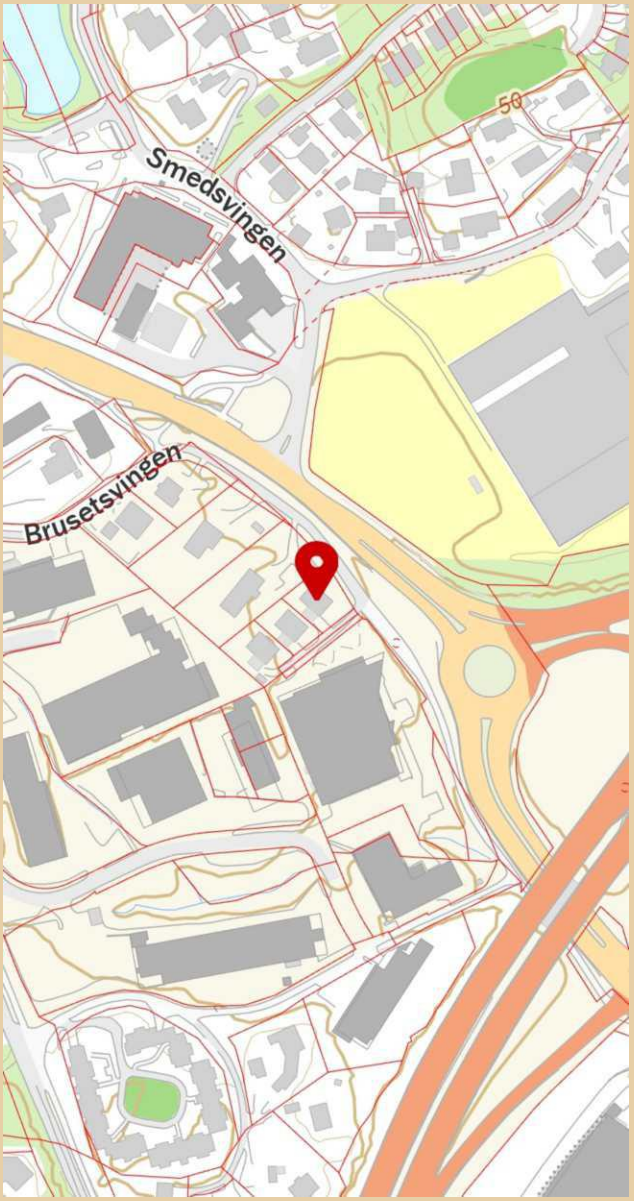
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

51g
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 31.05.2005 i medhold av
plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 28-1.

Asker kommune, 07.06.2005
For rådmannen

Per Chr. Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR E 18 HOLMENKRYSSET - VEST PLAN DATERT 08.09.2004 ASKER KOMMUNE

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge til rette for en ombygging av Holmenkrysset vest til rundkjøring.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	boliger - frittliggende boliger
	-	kontorer / industri
Landbruksområder		
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
	-	offentlig gang/sykkelvei
	-	offentlig annen veigrunn
Spesialområder	-	Midlertidig anleggsbelte
	-	Midlertidig riggområde
	-	Område der terreng og vegetasjon skal bevares

§ 3. Skjerming mot veitrafikkstøy

3.1 Gjeldende forskrifter og retningslinjer for vegtrafikkstøy skal følges.
Tiltak for støyskjerming av eksisterende bebyggelse på gbnr. 29/169, skal ferdigstilles samtidig med anlegget det skal skjermes mot. Plassering og utforming av skjermingstiltaket bestemmes i byggemelding.

§ 4. Område for boliger- frittliggende boliger

4.1 Gbrn. 29/169 kan bebygges med frittliggende bolig med en hovedbruksenhet, samt sekundærleilighet på maks. 80 m^2 bruksareal, BRA.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal.
I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18m^2 pr. plass.

4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, regnet fra ferdig planert terreng.

For eiendommene gbnr 29/54 og 28/205 omfatter planen kun området frem til byggegrensen. Det fastsettes ingen bestemmelser for disse områdene.

§ 5. Område for kontor/industri

5.1 Område som omfattes av reguleringsplanen er ikke bebyggbart, da det ligger mellom byggegrensen og veien.

§ 6. Landbruksområde

6.1 Området skal nyttes til landbruksformål.

6.2 Innen området kan det bare tillates drevet virksomhet og oppført bygninger, som har tilknytning til landbruket.

§ 7. Offentlig kjørevei

7.1 Ved utarbeidelse av byggeplan tillates mindre justeringer av grensene mellom underformålene kjørevei, gang-/sykkelvei og annen veigrunn.

7.2 Det skal utarbeides utomhusplan inklusive planteplan for berørte arealer utenfor selve veibanen.

Utskriftsdato: 09.09.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	169	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brusetsvingen 12, 1395 HVALSTAD								

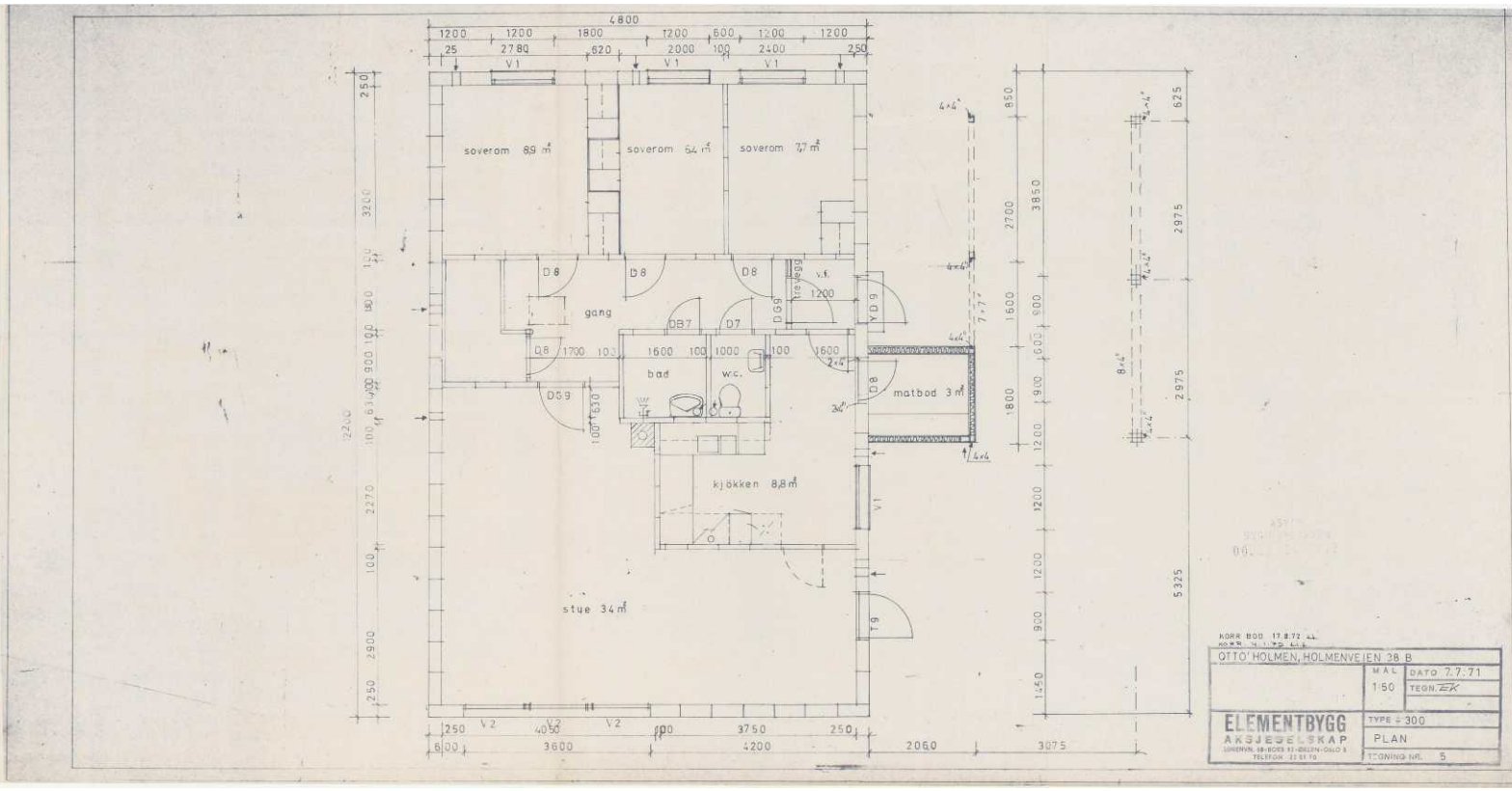
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

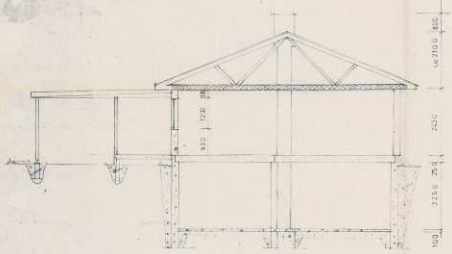
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 587,47 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	8 076,00 kr
Vann	5 336,83 kr

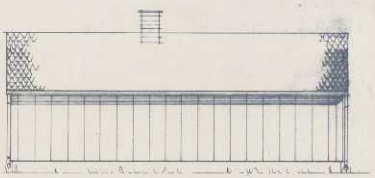
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

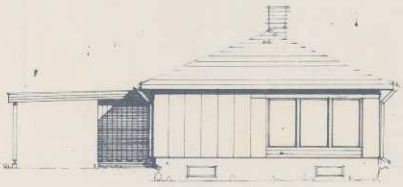
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

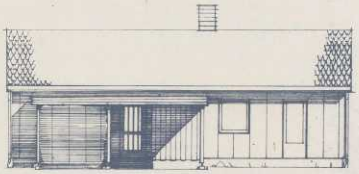

soverom 8,9 m²
soverom 6,4 m²
soverom 7,7 m²
gang
bad
w.c.
kjøkken 8,8 m²
matbod 3 m²
stue 34 m²
4800
3600
4200
2060
3075
5325
OTTO HOLMEN, HOLMENVEIEN 38 B
MÅL 1:50
DATO 7.7.71
TEGN. EK
ELEMENTBYGG AKSJESELSKAP
TYPE ÷ 300
PLAN
TEGNING NR. 5





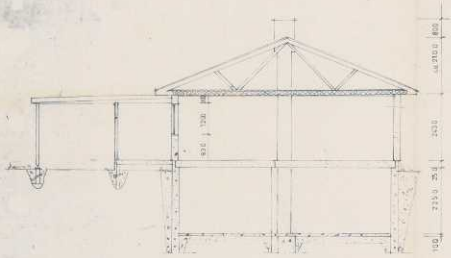


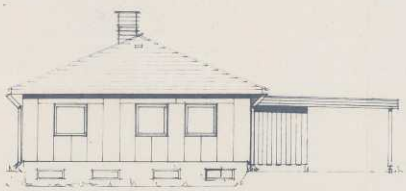


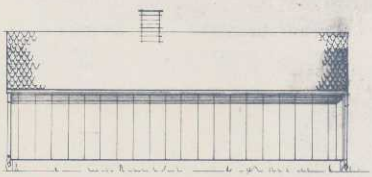


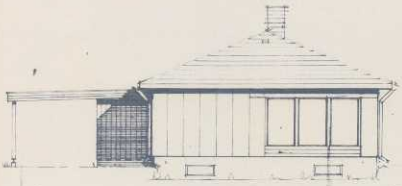
korr: vinkel på carport 8.KL. 9-3-71 Korr. [illegible]

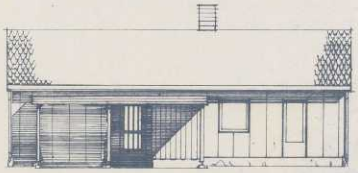
OTTO HOLMEN HOLMENVN. 38 B		
	MÅL 1:100	DATO 12-1-71
		TEGN. [illegible]
ELEMENTBYGG AKSJESELSKAP LØRENVN. 68 · BOKS 92 · OKSEN · OSLO 5 TELEFON 22 51 70	TYPE 300	
	PLAN, SNITT, FASADER	
	TEGNING NR. 01	







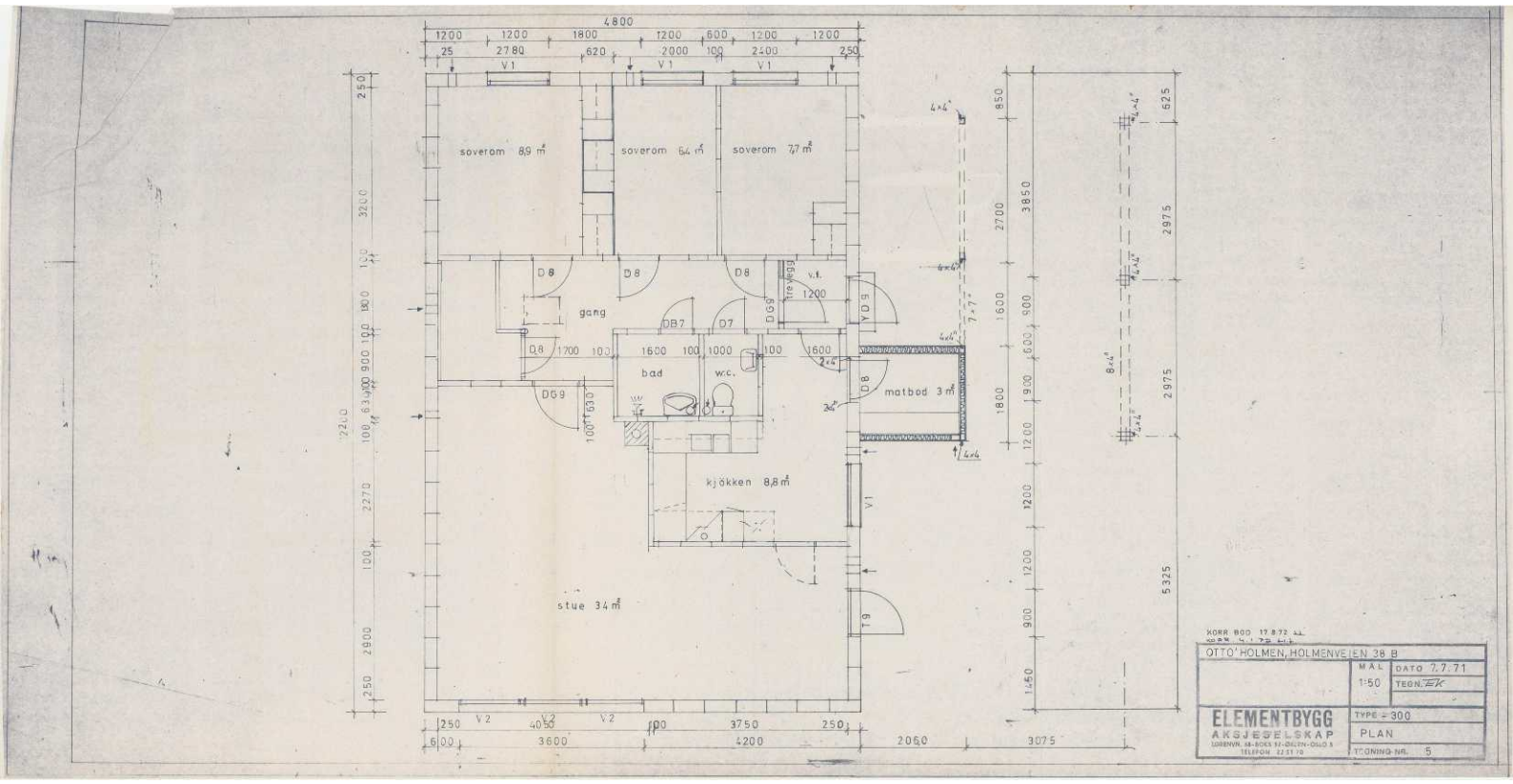


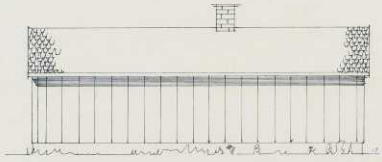


ASKER
BYGNINGSRÅDSEK
08... 2... 7...

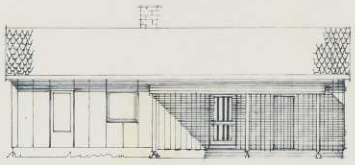
korr: vinket på carport Lål. 9-3-71 Korr. ...

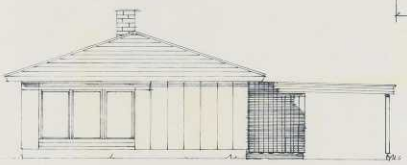
OTTO HOLMEN HOLMENVN. 38 B		
	MÅL 1:100	DATO 12-1-71
		TEGN Lål
ELEMENTBYGG AKSJESELSKAP	TYPE 300	
LØRENVN. 68 - BOKS 92 - ØKERN - OSLO 5 TELEFON 22 51 70	PLAN, SNITT, FASADER	
	TEGNING NR. 01	

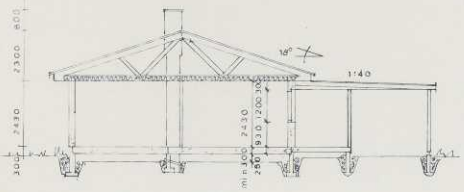

soverom 8,9 m²
soverom 6,4 m²
soverom 7,7 m²
gang
bad
w.c.
matbod 3 m²
kjökken 8,8 m²
stue 34 m²
4800
3600
4200
2060
3075
5325
2975
2975
3850
2700
1600
1800
2270
2900
2210
3200
V1
V2
D8
D7
D9
T9
1200
1700
1600
1000
1460
1650
KORR BOD 17.8.72 EK
OTTO HOLMEN, HOLMENVEIEN 38 B
MÅL 1:50
DATO 7.7.71
TEGN. EK
ELEMENTBYGG
AKSJESELSKAP
LØRENVN. 68 · BOKS 51 · ØKERN · OSLO 5
TELEFON 22 51 70
TYPE 300
PLAN
TEGNING NR. 5

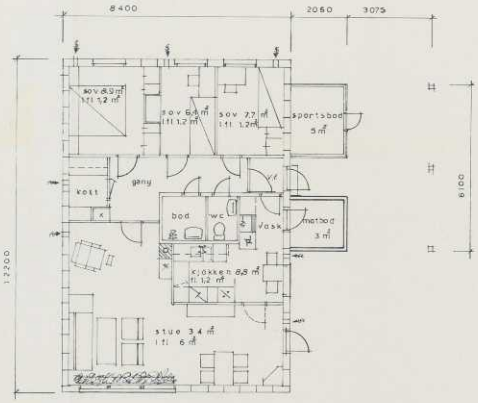






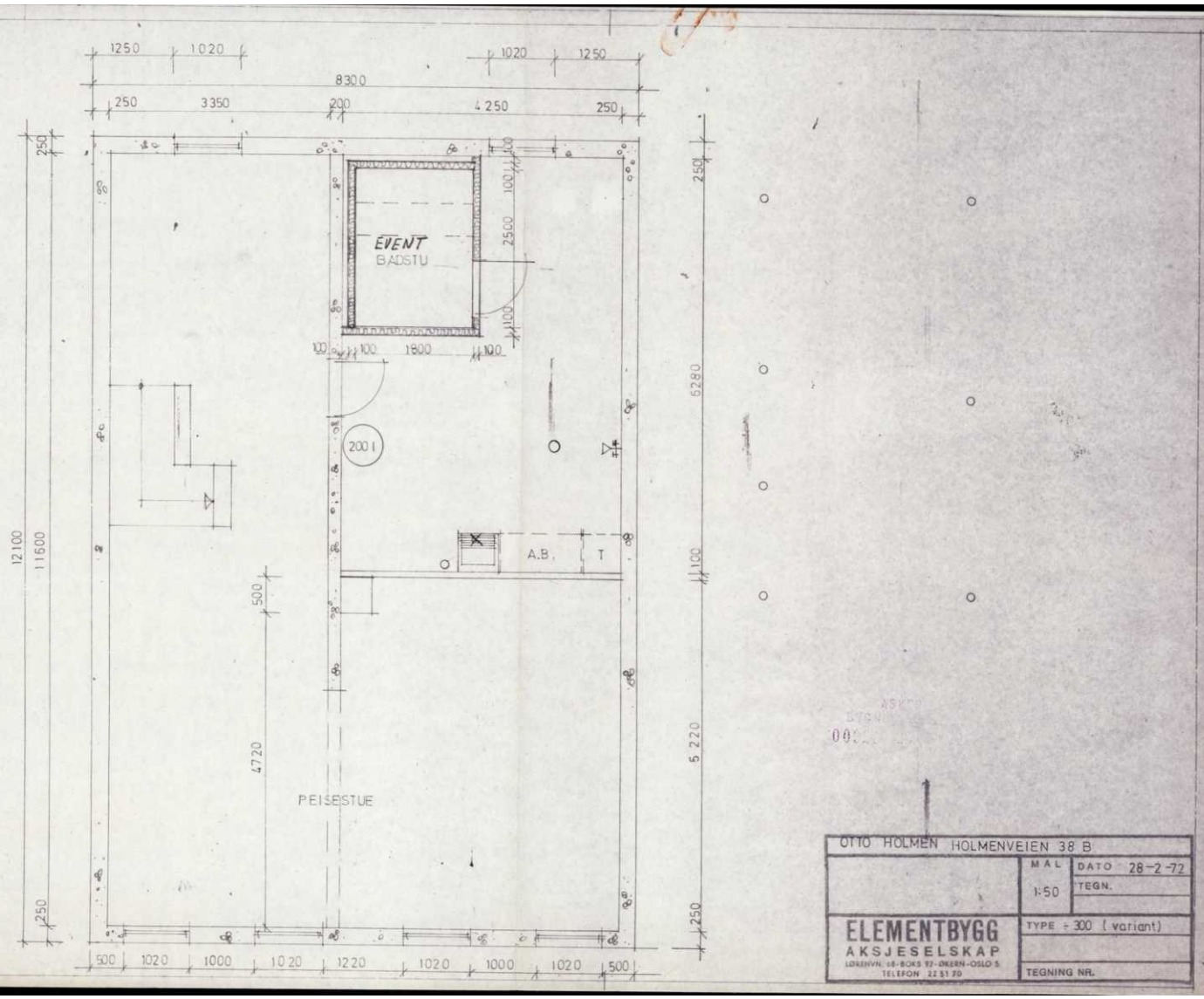






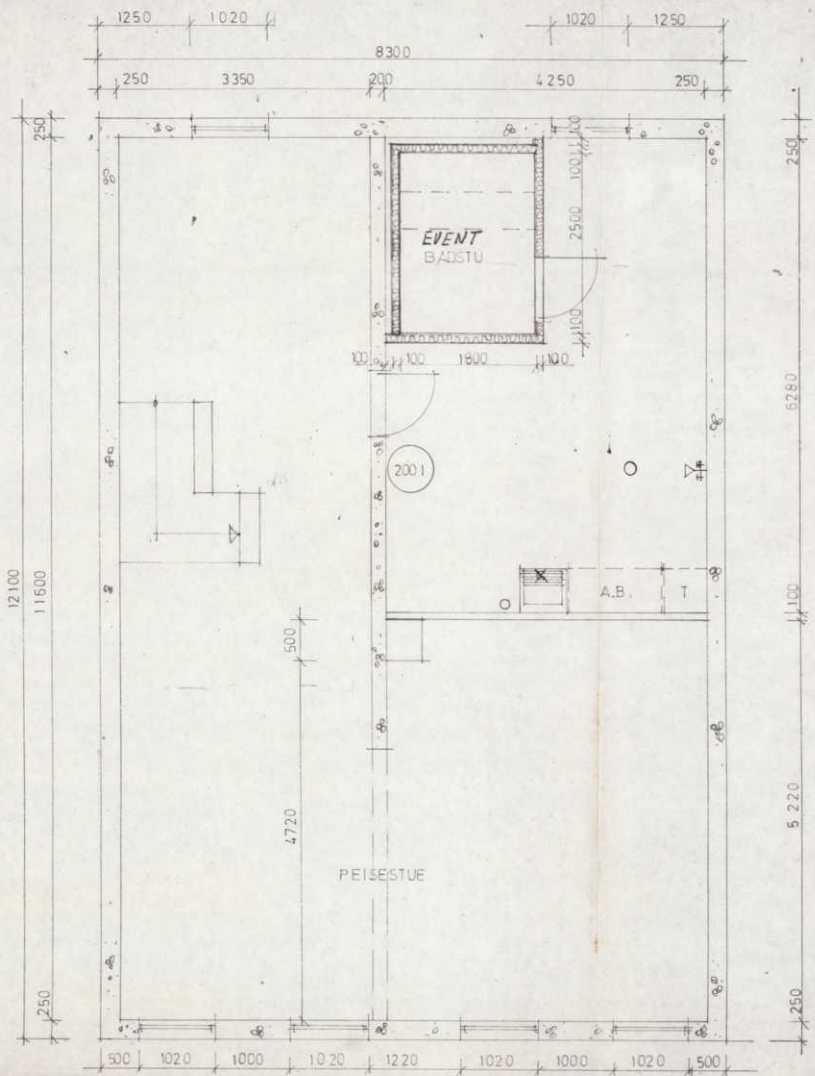
OVE N. JOHNSEN
1021 -8.11.71

	MÅL 1:100	DATO 5-7-71
		TEGN.
ELEMENTBYGG AKSJESELSKAP	TYPE + 300	
	PLAN, SNITT, FASADER	
	TEGNING NR. 01	



OTTO HOLMEN HOLMENVEIEN 38 B

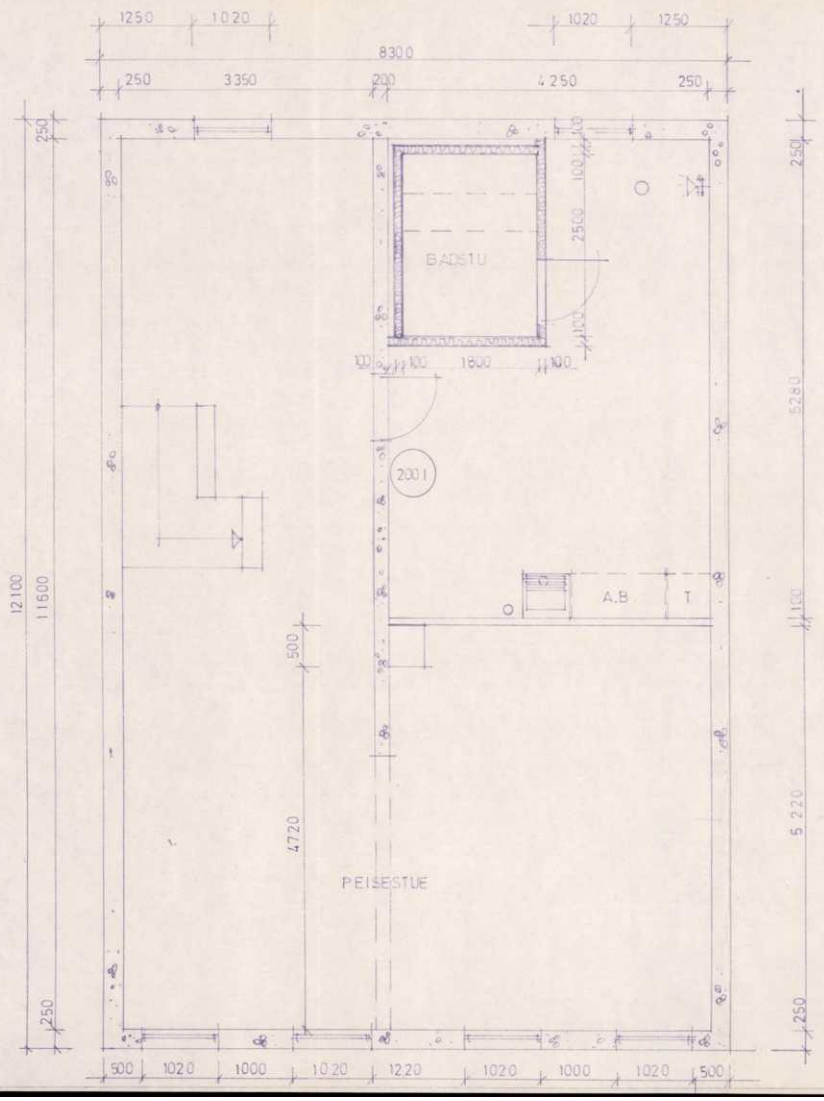
	MÅL 1:50	DATO 28-2-72
		TEGN.
ELEMENTBYGG AKSJESELSKAP LØRENVN. 68 · BOKS 92 · ØKERN · OSLO 5 TELEFON 22 51 70	TYPE - 300 (variant)	
	TEGNING NR.	



ASKER
BYGNINGSKONTOR
001

OTTO HOLMEN HOLMENVEIEN 38 B

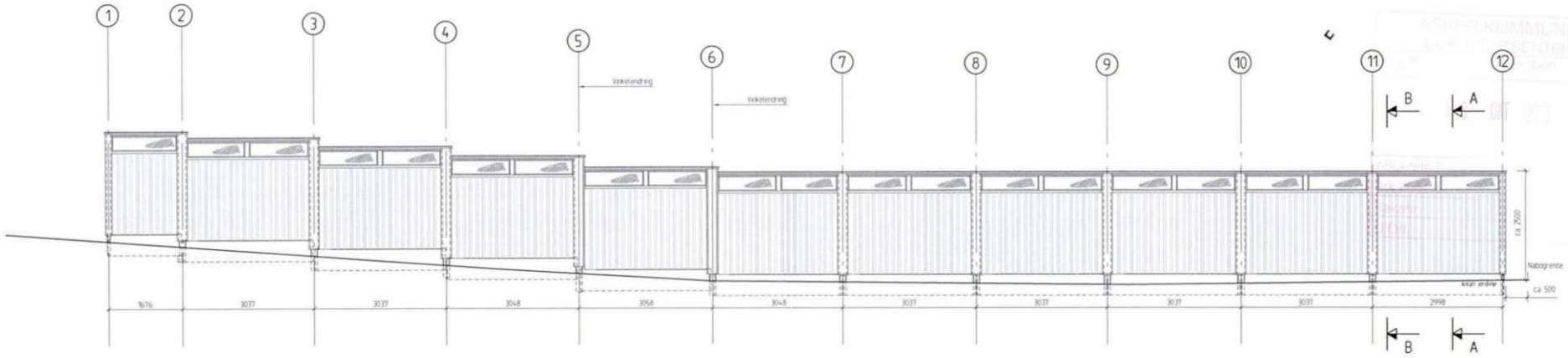
	MÅL 1:50	DATO 28-2-72
		TEGN.
ELEMENTBYGG AKSJESELSKAP		TYPE ÷ 300 (variant)
LØRENVN. 68 - BOKS 92 - ØKERN - OSLO 5 TELEFON 22 51 70		TEGNING NR.



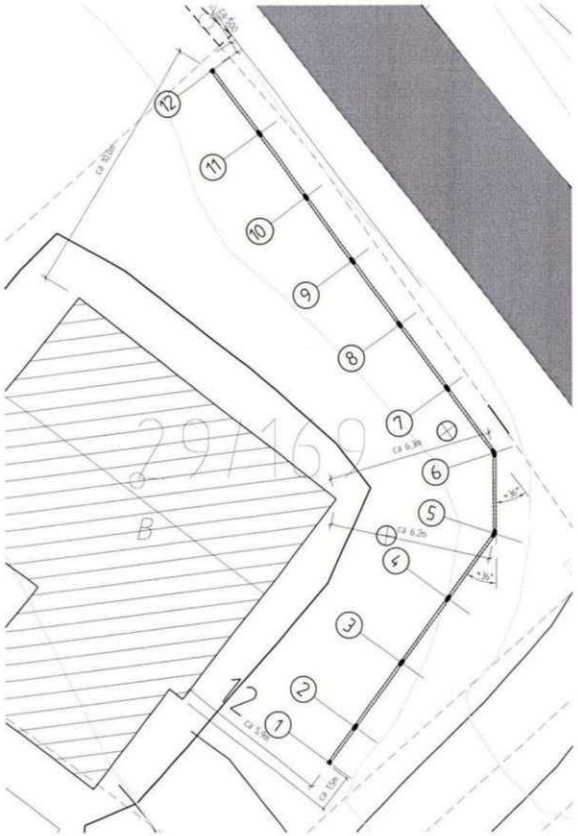
ASKER
BYGNINGSVESEN
00734 10.JULI72

OTTO HOLMEN HOLMENVEIEN 38 C

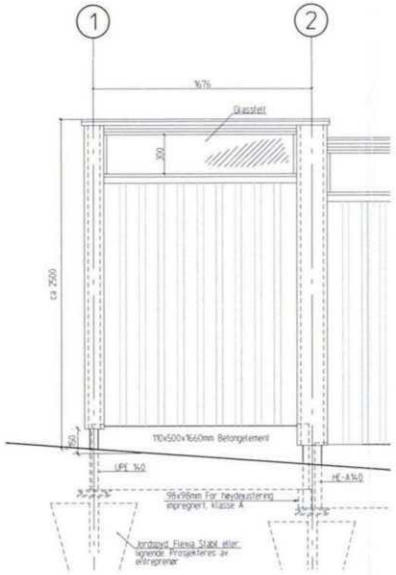
	M.A.L. 1:50	DATO 28-2-72
		TEGN.
ELEMENTBYGG AKSJESELSKAP		TYPE + 300 (variant)
		TEGNING NR.



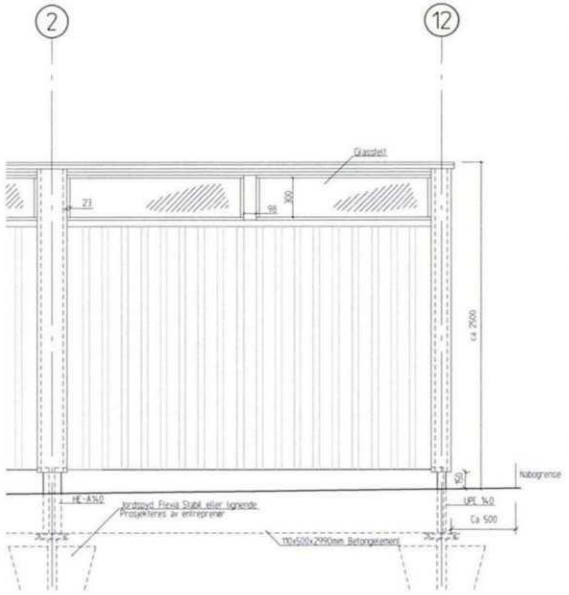
OPPRISS STØYSKJERM, 1:50



SITUASJONSPLAN, 1:100



DETALJ OPPRISS TILPASSNINGSELEMENT, 1:20



DETALJ OPPRISS STANDARD ELEMENT, 1:20

MERKNADER:

Trematerialer i skjermen skal være i fasthetsklasse C18 ihht NS-EN 338.
Kvaliteten på trematerialer skal dokumenteres skriftlig før montering.

Fuktighet i materialene skal være 14-16 vekt-% ved montering.
Dette skal dokumenteres før arbeidet igangsettes.

Byggherren kan før materialene tas i bruk foreta undersøkelser av materialenes fuktighet og kvalitet.

Det skal kun benyttes royalimpregnert trevirke i klasse AB, NS-SN 351 Farge: mørk brun.

Overflatebehandling av stål
(Stolper for støyskjerm + fotplate + topplate)
Varmforsinket ihht NS-EN ISO 1461
Anbefalt farge: Stålgrå

Stålkvalitet HE-A 140 og UPE 140 - profil og stålplate S275J0 ihht NS - EN 10025

Alle skruer / spiker mm. skal være varmforsinket, bolter for feste av fotplate i syrefast stål.

Fotplate sveises sammen med stålsøyle. Overgangen må tilpasses jordspyd. Prosjekteres av entreprenør.

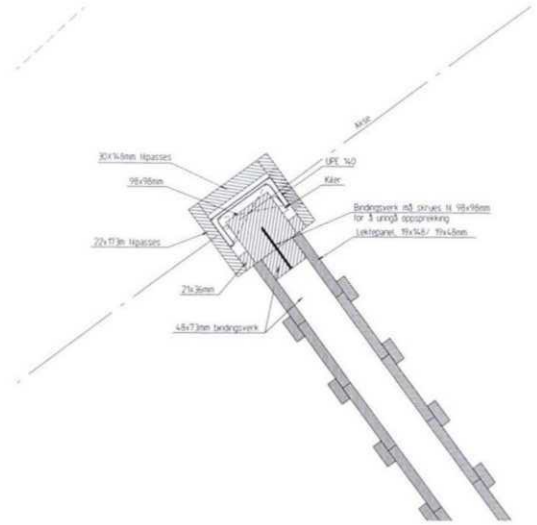
Høyde fra terreng til trevirke skal være minimum 150mm.

I A3-format er målestokken halvert

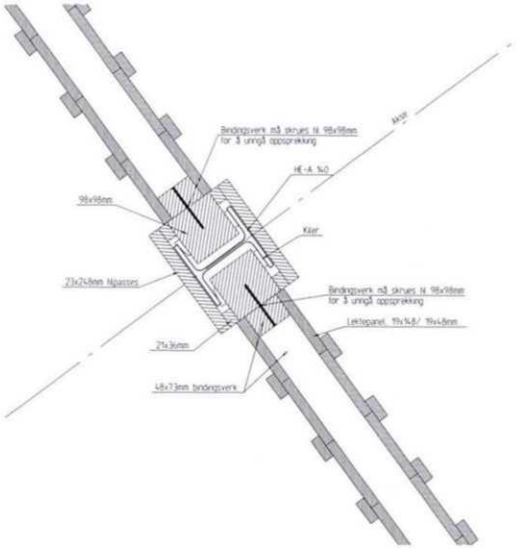
Rev	Dato	Erstatning - endring	Tegn av	Kontr	Godkj/sign
-	-	-	-	-	-
			Tegn av HD		05.10.05
			Kontr TRR		Dato
Statens vegvesen			Godkj/sign -		
E18_HOLMENKRYSSET NY_RUNDKJØRING_VESTRE_KRYSS			Saksb. -		
			Bru nr. -		
			PROFnr. -		
STØYSKJERM_EIENDOM_29/169_PLAN_OG_OPPRISS BYGGEPLAN			Arkiv ref. 117456		
			Målestokk 1:5/10		
Produsert av: COWI			Tegn nr J10		Rev

Format: A1 Filnavn: P:\117456\117456\13 Tekniske prosjekteringer\1 Tegninger\J10_03.dwg Xref: Kart20.dwg Kart_bane20.dwg Eks_vegareal.dwg Veg_geom.dwg
Plot: fsd 05.10.2005 10:23

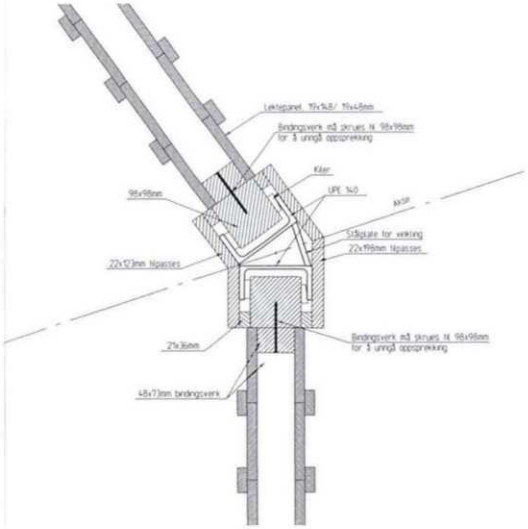
E2



SØYLE I AKSE 1 OG 12, 15



SØYLE I AKSE 2-4 OG 7-11, 15



SØYLE I AKSE 5 OG 6, 15

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Saksnr.
18 OKT 2005

MERKNADER:

Trematerialer i skjermen skal være i fasthetsklasse C18 ihht. NS-EN 338.
Kvaliteten på trematerialer skal dokumenteres skriftlig før montering.

Fuktighet i materialene skal være 14-16 vekt-% ved montering.
Dette skal dokumenteres før arbeidet igangsettes.

Byggherren kan før materialene tas i bruk foreta undersøkelser av materialenes fuktighet og kvalitet.

Det skal kun benyttes royalimpregnert trevirke i klasse AB, NS-EN 351. Farge: mørk brun.

Overflatebehandling av stål
(Stolper for støyskjerm + fotplate + topplate)
Varmforsinket ihht NS-EN ISO 1461.
Anbefalt farge : Stålgrå

Stålkvalitet HE-A 140 og UPE 140 - profil og stålplate S275J0 iht. NS - EN 10025

Alle skruer / spiker mm. skal
være varmforsinket, bolter for feste av fotplate i syrefast stål.

Fotplate sveises sammen med stålsøyle. Overgangen må tilpasses jordspyd. Prosekteres av entreprenør.

Høyde fra terreng til trevirke skal være minimum 150mm.

I A3-format er målestokken halvert

Rev	Dato	Erstatning - endring	Tegn av	Kontr	Godkj'sign
-	-	-	-	-	-

Statens vegvesen

E18_HOLMENKRYSSET
NY_RUNDKJØRING_VESTRE_KRYSS

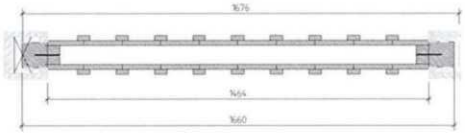
STØYSKJERM_EIENDOM_29/169_DETALJER
BYGGEPLAN

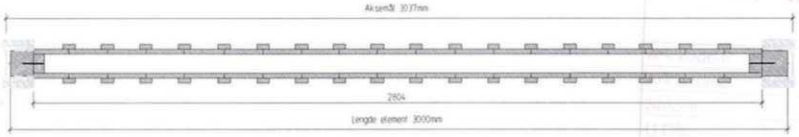
Produsert av: COWI

Tegn av	HD 05.10.05
Kontr	TRR Dato
Godkj'sign	-
Saksb	-
Brukr	-
PROFnr	-
Arkiv ref	117456
Målestokk	1:5/10
Tegn nr	J11 Rev

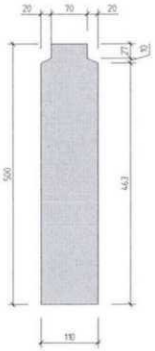
Format: A1 Filnavn: P:\117456\117456113 Teknisk prosjektering\Tegninger\J110_03.dwg Xref: Xref120.dwg Xref_bend120.dwg Eks_vegprof.dwg Veg_grav.dwg

TPlot: hd 05.10.2005 10:23

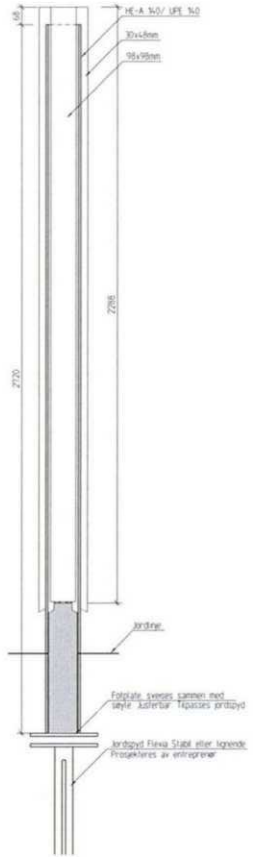




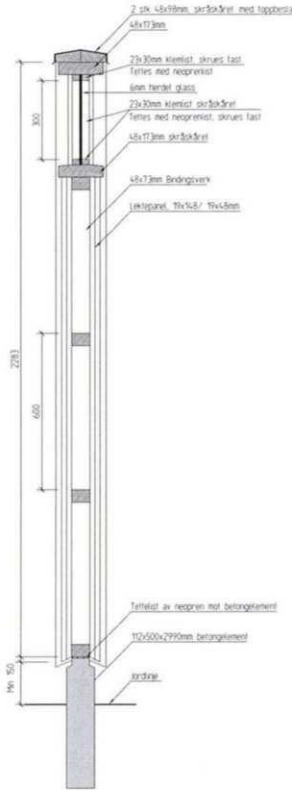
HORISONTALSNITT ELEMENTER, 1:10



SNITT BJELKE, 1:5



SNITT B-B, 1:10



SNITT A-A, 1:10

MERKNADER:

Trematerialer i skjermen skal være i fasthetsklasse C18 ihht NS-EN 338.
Kvaliteten på trematerialer skal dokumenteres skriftlig før montering.

Fuktighet i materialene skal være 14-16 vekt-% ved montering.
Dette skal dokumenteres før arbeidet igangsettes.

Byggherren kan før materialene tas i bruk foreta undersøkelser av materialenes fuktighet og kvalitet.

Det skal kun benyttes royalimpregnert trevirke i klasse AB, NS-SN 351. Farge: mørk brun.

Overflatebehandling av stål:
(Stolper for støyskjerm + fotplate + topplate)
Varmforsinket ihht NS-EN ISO 1461.
Anbefalt farge: Stålgrå

Stålkvalitet HE-A 140 og UPE 140 - profil og stålplate: S275J0 iht. NS - EN 10025

Alle skruer / spiker mm. skal være varmforsinket, bolter for feste av fotplate i syrefast stål.

Fotplate sveises sammen med stålsøyle. Overgangen må tilpasses jordspyd. Prosjekteres av entreprenør.

Høyde fra terreng til trevirke skal være minimum 150mm.

I A3-format er målestokken halvert

Rev	Dato	Erstatning - endring	Tegn. av	Kontr	Godkj./sign
-	-	-	-	-	-
			Tegn. av: HD		05.10.05
			Kontr: TRR		Dato
Statens vegvesen			Godkj./sign: -		
E18_HOLMENKRYSSET NY_RUNDKJØRING_VESTRE_KRYSS			Saksb: -		
			Brukr nr: -		
			PROFnr: -		
STØYSKJERM_EIENDOM_29/169_SNITT BYGGEPLAN			Arkiv ref: 117456		
			Målestokk: 1:5/10		
Produsert av: COWI			Tegn nr: J12		Rev:

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER

Format: A1 Filnavn: P:\117456\117456153 Teknisk prosjektering\Tegninger\170_03.dwg Xref: Kart1D.dwg Kart_bunnår2D.dwg Eks_vegareal.dwg Veg_grunn.dwg
Tilsatt: hd 05.10.2005 10:24

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Midlertidig brukstillatelse.

Arbeidssted: Gnr. 29, bnr. 55, hus A, B og C, Holmengt.	Journalnr.: 1621/71	Tegn. Dato
Arbeidets art: Nybygg	Innlevert: 11/10-71	
Bygningens art: Bolig, kjedehus m/carport		
Byggherre: Nils Holmen, Holmengt. 36, 1364 Hvalstad.		
Ansvarshavende: Disponent Sverre Lia, H/S Hus og Nyttebygg, Blikkenslagerv. 1, 3700 Skien.		

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 27/9-72. Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 1/6-73.

1. Planering rundt huset med fall ut fra grunnmur.
2. Brannstige hinges opp utvendig på egnet sted.

Gjenpart sendt byggherre.

Vi tør be Dem melde ny kontroll når ovennevnte arbeider er utført.
Bygningen er oppført i overensstemmelse med aprobert byggemelding.
Før ferdigattest kan gis må ny befaring foretas og eventuell ny mangelliste oppsettes.

Asker kommune, bygningssjefen, den 28/9-72

Bygningssjef.

Harald Hvs.

Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Til: Asker kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker.

Arbeidssted Holmengt. 38

Bygningens art Enebolig B

Byggherre Nils Holmen

Ansvarshavende Soerre Lia – Hus og Hytteleggg. Skien

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

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

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

Sted Asker Dato 29/8-72

Sverre Lia
Underskrift

Ansvarshavende innhenter påtegning av:

Brannvesenet: Midlertidig brukstilatelse 8/9-72 Per Kaggeland.

Vann- og kloakkvesenet: ~~Saintærteknisk~~ i orden 8/9 M. Johansen

Helserådet (eventuelt):

Komm. veivesen: Befaring i orden 12/9-72 Ulf Flaten

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 29	Bnr.: 169	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 15.09.2026

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.

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 8. november 2016 i medhold av Plan- og bygningslovens § 11-15.

Asker kommune, 22. november 2016
For rådmannen

Tor Arne Midtbø

PLANBESTEMMELSER TIL

KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN - DRENGSRUD

Alternativ 1.B+3.A/3.C+2.A

Planbestemmelser datert 5.10.2016

Plankart datert 5.10.2016

§ 1 Planens hensikt

Kommunedelplan for E18 gjennom Asker kommune omfatter E18 fra Bærum grense til og med Drengsrud, vest for Asker sentrum.

Hensikten med kommunedelplanen er å:

- Sikre en aktiv byutvikling i Asker sentrum og på Holmen i den hensikt å overføre vesentlige deler av transportbehovet fra privatbil til buss/ jernbane. Løsninger forutsettes å redusere barriereeffektene slik at flere ønsker å gå eller sykle og ta i bruk et bedret kollektivtilbud.
- Sikre god fremkommelighet for sykler og busser inn til jernbanestasjonene og parallelt med E18. Løsningen skal bidra til en bedre trafikkfordeling og samhandling mellom sykkel, buss og tog.
- Gi bedre fremkommelighet og bedre flyt for næringstrafikken.
- Redusere støy, forurensning og barriereeffekter som er skapt av veitrafikk.

§ 2 Generelle bestemmelser

2.1 Forholdet til gjeldende planer

2.1.1 Forholdet til kommuneplan for Asker 2014 – 2026

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommuneplanen skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

Innenfor formål bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, næring/service og landbruks-, natur- og friluftsområde skal kommuneplanens arealdel 2014 – 2026 legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

2.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Holmen - Slependen

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommunedelplan for Holmen - Slependen, vedtatt januar 2013, skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

2.1.3 Forholdet til kommunedelplan Ny Røykenvei

Den del av kommunedelplan Ny Røykenvei, vedtatt januar 1998, som ligger innenfor planområdet, utgår som følge av kommunedelplan for E18.

2.1.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner settes til side dersom de er i strid med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

2.2 Vilkår for gjennomføring, plankrav

2.2.1 Innenfor planområdet skal arbeid og tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1; dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

2.2.2 Anlegg og tiltak som er i samsvar med vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplan for E18 er tillatt, under forutsetning av at de ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen.

2.2.3 Ved regulering av E18 og tilhørende lokalveisystem i Asker sentrumsområde, Holmen, Nesbru og Billingstadsletta kreves en områdereguleringsplan hvor det gjøres en helhetlig vurdering av lokalveier, hovedsykkelvei, øvrige gang- og sykkelveier og bussvei i sammenheng med stedets kvaliteter og utviklingspotensial.

2.3 Krav til optimalisering

2.3.1 Ny E18, lokalveier, bussvei og anlegg for gående og syklende skal optimaliseres ved regulering, blant annet for å redusere barrierevirkning, støy og arealbeslag.

2.3.2 Det skal etableres holdeplasser langs bussvei i sentre definert i kommuneplan for Asker 2014 – 2026.

2.3.3 Asker sentrum

Gjennom Asker sentrum skal lokalveisystemet primært utformes med gateprofil.

Kollektivterminal med sykkelparkering skal tilpasses eksisterende kollektivterminal og sentrum funksjonelt og arkitektonisk, med vekt på sosial trygghet.

Askerelva skal skjermes for inngrep og forurensning og fremheves visuelt i bybildet. Drengsrudbekken og Undelstadbekken skal i størst mulig grad gå åpne gjennom området. Ved regulering av E18 langs Drengsrudbekken skal gang- og sykkelbro mellom Solbråveien og Drengsrudbekken implementeres.

Anlegg for syklister og fotgjengere skal utformes som separate anlegg, f eks sykkelfelt eller sykkelvei med fortau. En helhetlig plan, hvor også drift og vedlikehold inngår, skal utarbeides.

2.3.4 Holmen

I Holmen sentrumsområde skal det fastlegges ny løsning for vei/gatestruktur. Lokalveisystem skal utformes som miljøgate. Ny arealbruk for områder som frigjøres fra veiformål skal fastsettes. Busstopp/ terminal skal inngå i planen.

2.3.5 Nesbru/Berger

Gjennom Nesbru og Billingstadsletta vest/Berger skal veisystemet ta hensyn til Neselva, turvei, kulturminner (blant annet Nes bru) og traséer for gange og sykkel langs og på tvers av

veisystemet. Lokalveisystem skal utformes med gateprofil. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre fotgjengerkryssinger. Miljøgate og redusert hastighet for biltrafikk skal vurderes.

2.3.6 Billingstadsletta og Slependen

Langs Billingstadsletta og Slependen skal lokalvei utformes med gateprofil. Gang- og sykkelforbindelser skal sikres i alle hovedretninger.

Veitiltak ut i Slependrenna skal begrenses og det skal legges til rette for kyststi langs strandkanten med tilknytning til Sandviksveien og Nesøyveien.

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav E18

Innenfor planområdet vil en rekke tiltak langs E18 og tilgrensende veianlegg ikke kunne gjennomføres før ny E18 og tilhørende lokalveinett er detaljplanlagt og/eller ferdig bygget.

Beskrivelse av alternativer:

Parsell 1 ligger mellom Drengsrud og Høn, og parsell 2 mellom Høn og Slependen. Parsell 3 er Røykenveien fra Lensmannslia til E18.

3.1.1 Inntil E18-tiltaket er ferdigstilt på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	**Felt med rekkefølgekrav**
Parsell 1, alt. 1.B	N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8
Parsell 2, alt. 2.A	N9, N11, N12, N13

3.1.2 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for E18-tiltaket på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	**Felt med rekkefølgekrav**
Parsell 1, alt. 1.B	K1
Parsell 2, alt. 2.A	N14, N10

3.1.3 Inntil Røykenveien er ferdigstilt i samsvar med kommunedelplan for E18 i Asker sentrum kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	**Felt med rekkefølgekrav**
3.A	BO2 sør
3.C	BO2

3.1.4 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Røykenveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
3.A	BO15 sør
3.C	BO15 sør

3.1.5 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Slemmestadveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Veialternativ	Felt med rekkefølgekrav
2.A	S2, MN6, MN7, MN11

3.2 Krav til ferdigstilling samtidig med E18 med tilhørende infrastruktur

3.2.1 Buss- og hovedsykkelvei inkl. tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveianlegg skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Kollektivfelt langs Drammensveien skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Anlegg for gående og syklende langs Røykenveien, Bleikerveien og Jørgensløkka skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

3.2.2 Ny bussterminal i Asker sentrum skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

3.2.3 Miljølokk, gang- og sykkelkryssinger på tvers av veiene skal bygges som del av veianlegget de skal krysse.

3.2.4 Skjerming mot luft- og støybelastning og visuelle skjermingstiltak skal etableres samtidig med utbygging av veianlegget.

3.2.5 Ved gjennomføring av Syverstaddiagonalen skal Slemmestadveien gjennom Holmen bygges om med bygateprofil i samsvar med reguleringsplan (jf. pkt 2.2.3). Frigjorte sidearealer skal istandsettes samtidig med veiomleggingen.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Støy og luftkvalitet

4.1.1 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012» og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520» skal legges til grunn for reguleringsplan. Avvikssoner og stille områder er vist på kommuneplankartet.

4.2 Estetikk, arkitektur og landskap

4.2.1 Det skal lages en formingsveileder for hele E18 korridoren, inklusiv buss- og hovedsykkelvei gjennom Asker og Bærum, som grunnlag for reguleringsplanlegging og detaljprosjektering.

4.2.2 Utforming av kryss og holdeplasser, tunnelportaler, luftetårn, lokk, broer, sykkel- og fotgjengerforbindelser, samt tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett skal ved videre detaljutforming tilpasses tilliggende bygde og naturlige omgivelser. Hensynet til myke trafikanter skal sikres.

4.2.3 Sideanlegg til veisystemet i sentrum skal opparbeides parkmessig. Gjennom tettstedene skal det etableres en tydelig bygatestruktur, med prioritering av myke trafikanter.

4.3 Miljøkvaliteter, natur og grønnstruktur

4.3.1 Sammen med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det fremlegges plan for riggområder og varige og midlertidige massedeponier.

4.4 Kulturminner

4.4.1 Ved optimalisering av E18-tiltaket skal det tas hensyn til verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Forholdet til nyere og automatisk fredete kulturminner skal vurderes og avklares i reguleringsprosessen. Prosessen skal omfatte alle permanente og midlertidige tiltak.

4.5 Overvannshåndtering

4.5.1 Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overvann fra ny bebyggelse og nye veianlengg.

4.5.2 Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig føres til grunnen. Vann skal tilstrebes utnyttet som et positivt landskapselement.

4.5.3 Ved utslipp/ avrenning fra veianlegg til bekk/vassdrag skal vann ha en slik kvalitet at det ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vassdraget.

4.6 Flom

4.6.1 200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 være laveste tillatte byggenivå for ikke vanntette konstruksjoner.

4.7 Områdestabilitet

4.7.1 Områdestabilitet i arealer avsatt til ulike samferdselsanlegg og utbyggingsformål skal tilfredsstille kravene i NVEs retningslinje 7/14. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser med fokus på mulig kvikkleire.

4.8 Plan for ytre miljø

4.8.1 Som en del av reguleringsplanen skal det utarbeides en plan for ytre miljø (YM-plan) for videre planlegging og anleggsgjennomføring, inklusive deponier og massehåndtering. Planen skal omfatte følgende tema (listen er ikke uttømmende):

- Støy og vibrasjoner
- Luftforurensning
- Forurensning av jord og vann
- Landskapsbilde/bybilde
- Nærmiljø og friluftsliv
- Naturmiljø
- Kulturmiljø
- Energiforbruk
- Materialvalg og avfallshåndtering

§ 5 Arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7 nr. 1)

5.1.1 Byggegrenser

Byggegrenser langs E18 og nytt lokalveisystem fastlegges ved regulering. Ved utvikling av kommunesenter, lokalsentre og nærsentre kan det være aktuelt å fastsette byggegrense tettere på gate/vei enn generelle krav.

I områder avsatt til utbyggingsformål, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/ kommunedelplan, gjelder følgende fra kommuneplan 2014-2026:

a) Mot Slependveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.

b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.

c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.

d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

Byggegrense måles fra midtlinjen i henholdsvis kjørebane eller gang- og sykkelvei.

5.1.2 Boligformål

For boligformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026.

5.1.3 Sentrumsformål

For sentrumsformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen - Slependen.

5.1.4 Næringsformål

For næringsformål gjelder bestemmelser for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen–Slependen.

5.1.5 Idrettsanlegg

Kommunedelplanen omfatter en del av eksisterende idrettsanlegg ved Holmen. I forbindelse med E18-tiltaket kan gangveisystemet gjennom området legges om, med god kurvatur og tilpasset områdets målpunkter.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealer (Pbl. §11-7 nr. 2)

5.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur omfatter areal for ny E18. I tillegg omfatter det blant annet bussvei, kollektivterminal, hovedsamlevei, lokalvei, gang og sykkelveier, hovedsykkelvei samt konstruksjoner, miljølokk, luftetårn, ramper og kryss, dreneringsanlegg, tekniske anlegg og sideterreng med grøntanlegg.

5.2.2 Ved regulering kan de ulike samferdselselementene i teknisk – økonomisk plan for E18-tiltaket, datert 1.12.2015, flyttes og bytte plass innenfor veiformålet, jfr. krav om optimalisering. Trafikkavvikling og trafikksikkerhet skal ivaretas. Kollektivtrafikk, gange og sykkeltrafikk skal prioriteres.

5.2.3 Langs bussvei skal det tilstrebes at busstrafikken prioriteres i krysningspunkt med annen trafikk.

5.2.4 Kollektiv (bussvei, kollektivterminal og busstopp).
God fremkommelighet til kollektivterminalen for buss, sykkel og gange skal sikres.
Kollektivterminal ved Asker stasjon skal omfatte høystandard sykkelparkeringsanlegg, areal

til drosjer, «kiss and ride» etc. Utforming av kollektivterminalen fastsettes på grunnlag av en arkitektkonkurranse.

5.2.5 Hovedsykkelvei skal ha effektiv linjeføring og utformes slik at syklister møter færrest mulig konfliktpunkt mellom fotgjengere, syklister og motorisert trafikk.

5.2.6 Ved utforming av krysningspunkter for gang- og sykkeltrafikk skal det legges vekt på god veigeometri, samt trygghet og estetikk som ivaretar trafikksikkerhet og stimulerer til sykling og gange. Gang- og sykkelveier skal tilknyttes hovedsykkelveien.

5.2.7 Miljølokk over E18 skal opparbeides som grønne arealer med gjennomgående hovedsykkelvei der dette inngår i trafikkløsningen.

5.2.8 Ved parallelle traséer for bussvei, lokalvei og/eller hovedsykkelvei bør det etableres grøntanlegg mellom veiene.

5.2.9 Sidearealer til alle veianlegg skal opparbeides med god terrengtilpassing og med vekt på overordnet vegetasjonsetablering som kan forsterke gjennomgående grøntdrag og viktige randsoner.

5.2.10 Dersom det på reguleringsplannivå viser seg hensiktsmessig kan det etableres bensinstasjon eller annet veirelatert serviceanlegg på areal avsatt til samferdsel og infrastruktur i kommunedelplanen.

5.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7 nr. 3)

5.3.1 Grønnstruktur omfatter arealer som skal reguleres som grønne buffersoner og mer parkmessig opparbeidete grøntanlegg knyttet til E18-tiltaket og grønnstruktur.

5.3.2 Områdene skal etableres med stedstilpasset vegetasjon. Det skal i utstrakt grad benyttes trevegetasjon i grønnstrukturen.

5.3.3 Grønnstrukturområdene G1, G6, G7og G9 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

5.4 Friområder (Pbl. § 11-7 nr. 3)

5.4.1 Friområder omfatter områder som skal være allment tilgjengelige grønne anlegg.

5.4.2 Friområde F1 skal ha direkte kontakt til fjorden. Det skal etableres turvei langs fjorden gjennom området.

5.4.3 Friområde F1 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Sikringssone (190)

6.1.1 Tiltak under terrengnivå på tunnelstrekninger

Tiltak som kan vanskeliggjøre etablering av tunnel (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster på grunn) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets ansett og avviksmåling av hullbanen under boring.

Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

6.2 Infrastruktursone (430)

6.2.1 Miljølokk ved Høn, Hofstad skole, Grønlia, Ravnsborg, og Holmen kirke skal ha nødvendige gang- og sykkelveier, og ellers i hovedsak fremstå som brede grønne anlegg som binder sammen tilliggende boligområder og grøntdrag.

6.3 Sone med angitte særlige hensyn

6.3.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (540)

Vassdragene skal i størst mulig utstrekning ligge åpne. Der det er mulig skal lukkede løp åpnes. Konstruksjoner og tiltak skal i minst mulig grad gripe inn i elvesonen som fastsettes endelig i forbindelse med regulering. Vassdragenes funksjon som flomvei, grønnkorridor og økologisk system skal ivaretas. Eventuelle tiltak som berører vassdragene skal fastsettes gjennom reguleringsplan og godkjennes av miljøvern- og vassdragsmyndighetene.

Ved reguleringsplan for midlertidige eller permanente inngrep i Askerelva skal det før inngrep gjennomføres kartlegging av elvemusling. Planer for avbøtende tiltak ved evt. funn skal implementeres i plan for Ytre miljø for E18-tiltaket på byggeplannivå. Planer for tiltak skal utarbeides i samråd med miljøvernmyndighetene.

6.3.2 Hensynssone landskap Holmen og Slependen(550)

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapssammenhenger.

6.3.3 Hensynssone landskap langs Syverstaddiagonalen (550)

Langs Syverstaddiagonalen skal terrengforming utføres på en slik måte at en ivaretar hensyn til støydemping, landskapstilpasning og landbruksdrift.

6.3.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (570)

Eksisterende eldre trehus i Fredbos vei (48 og 50), i Fredtunveien, i Fusdal terrasse, på Holmen gård, Det gule huset (på Holmen), Ravnsborg, Holmengata, samt eldre bygningsmiljø på Nesbru (Bellevue og Holmen sanitetsforening) og Nes bru, skal bevares. Bebyggelsen kan endre funksjon.
Verneverdivurdering skal inngå i reguleringsplan. Evt. flytting av hus kan vurderes på grunnlag av reguleringsprosess.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 11.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**29**	Bnr:	**169**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Brusetsvingen 12, 1395 HVALSTAD**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

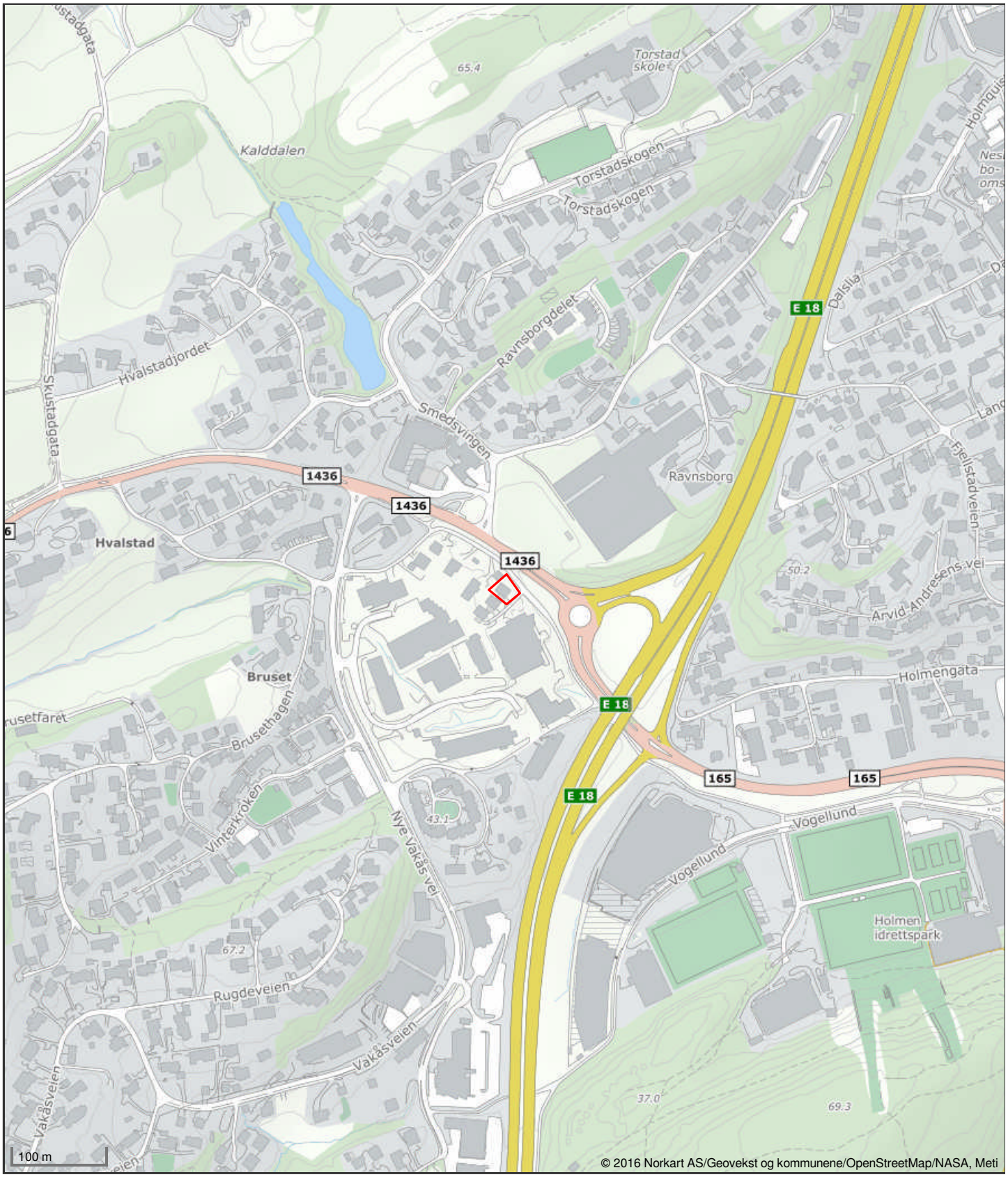
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
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.

Utskriftsdato: 09.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 29/169//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 10.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**29**	Bnr:	**169**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Brusetsvingen 12, 1395 HVALSTAD**						

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 ☒	Nei ☐
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

Asker kommune

Ledningskart

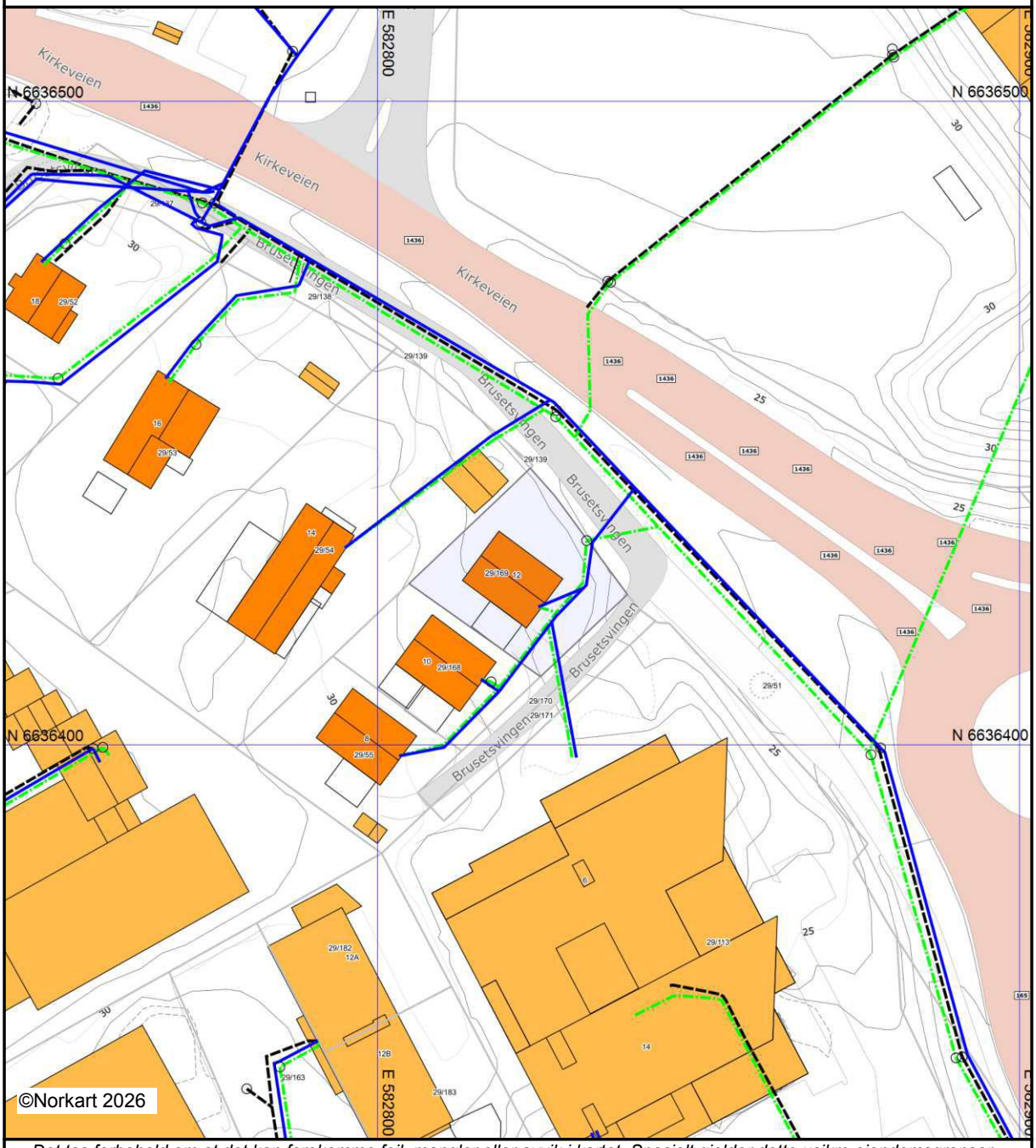
Eiendom: 29/169
Adresse: Brusetsvingen 12
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	169	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brusetsvingen 12, 1395 HVALSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over 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.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 554 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 555 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 555 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

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016014
Navn	E18 Slependen-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 555 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** 6.BN4

Id	02202011101
Navn	Holmen - Slependen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022051G
Navn	E18 Holmenkrysset vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.05.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/39/51G_bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	555 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 169	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Brusetsvingen 12, gatenr 1108 1395 Hvalstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	405 3	Brusetsvingen Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Boligeiendom	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.04.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	555,0 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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/29/169	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/29/169	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.04.1982	Avgiver	3203/29/55	-555,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/29/169	555,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brusetsvingen 12	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149945652			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



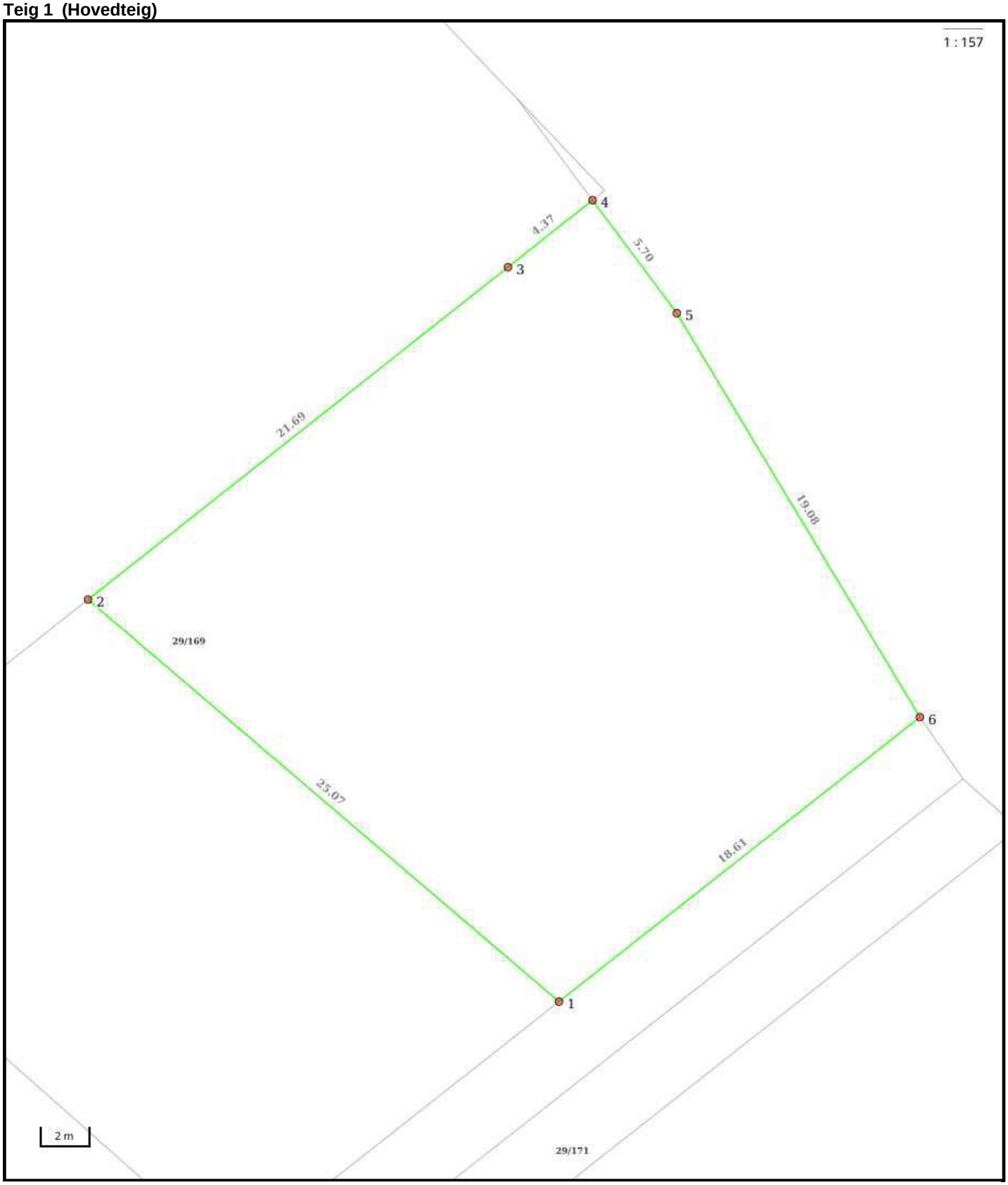
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 555,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 410,61	582 825,37	25,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 425,07	582 804,89	21,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 440,00	582 820,62	4,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 443,01	582 823,79	5,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 438,77	582 827,60	19,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 423,39	582 838,90	18,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

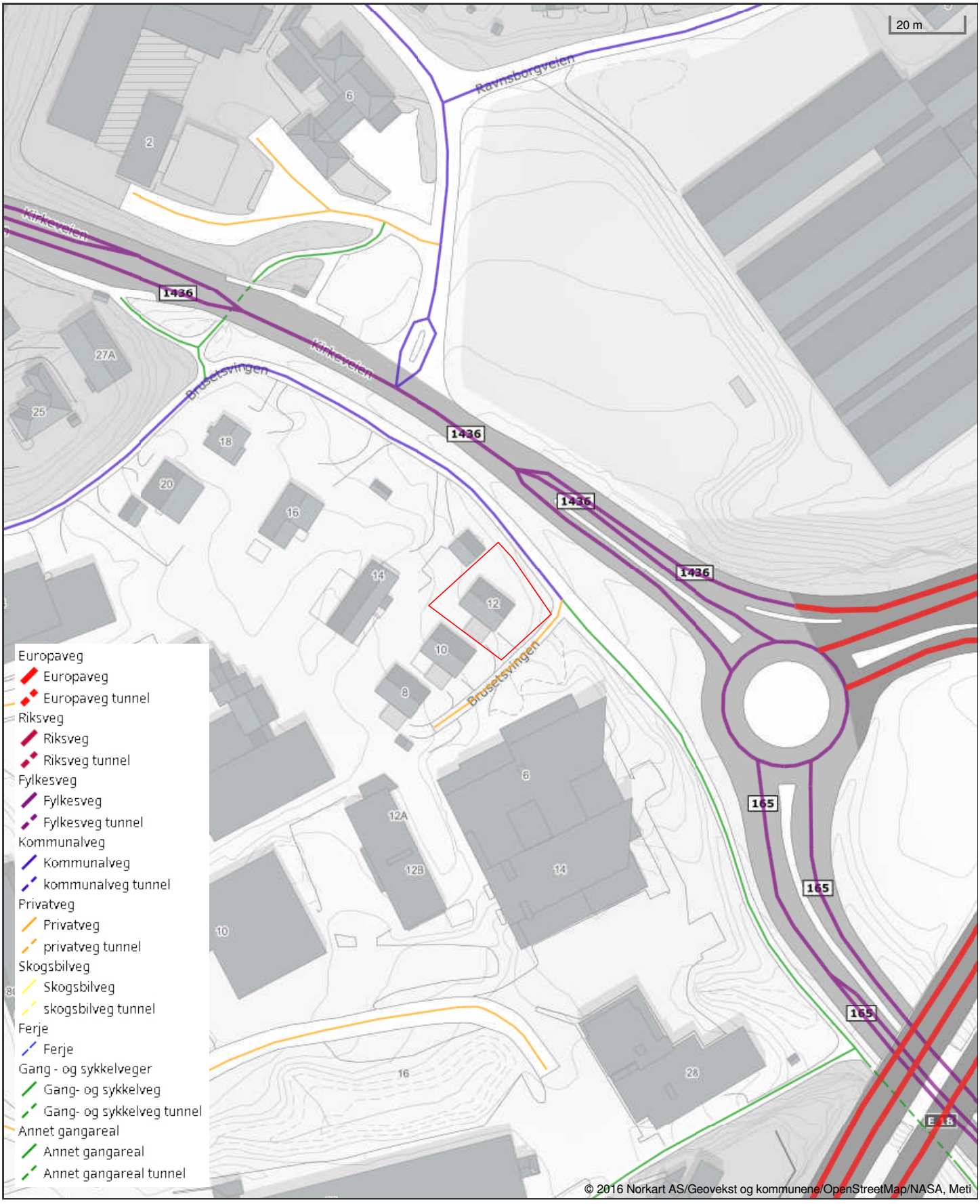
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.

Utskriftsdato: 09.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 29/169//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 29/169
Adresse: Brusetsvingen 12
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/169
Adresse: Brusetsvingen 12
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Kontor/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Grense for rekkefølgeområde
- Midlertidig trafikkområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

DAGBOKFØRT
10.DES82 26355
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

AVTALE

angående grunneierenes plikter og rettigheter vedrørende felles adkomst til gnr. 29 - bnr. 16 og gnr. 29 - bnr. 55, 168 og 169.

Den felles adkomst skal, etter krav fra reguleringsvesenet i Asker Kommune skilles ut med eget gårds-og bruksnummer.

Avståelse av areal til den felles adkomst skjer i henhold til Asker Reguleringsvesens kart av 13. mai 1981 - dvs. med halvparten av arealet fra hver av de 2 opprinnelige eiendommer. Ved en eventuell fremtidig ekspropriasjon skal erstatningssummen fordeles på eierne av de 2 opprinnelige eiendommene - med basis i avgitt areal.

Rettigheter og forpliktelser vedrørende den felles adkomst fordeles etter antall hjemmelsinnehavere, dvs. for tiden etter planen på 4. Fordelt etter matrikkelnummer blir dette 1/4 på henholdsvis nr. 6, 8 ,10 og 12 i Brusetsvingen. Ved en eventuell senere utbygging av gnr. 29 - bnr. 16 skal brukerne av den nye bebyggelse ha full bruksrett til den felles adkomst på linje med de opprinnelige brukere. Fordelingsnøkkelen blir å endre overensstemmende med antall nye brukere. F.eks. 2 nye brukere = totalt 6 brukere = 1/6 på hver.

Rettighetene i forbindelse med den felles adkomst består i bruk av denne som naturlig adkomst til eiendommene for beboere og besøkende samt varetransport, renovasjon m.m. Det er ikke under noen omstendighet tillatt å benytte den felles adkomst til parkeringsformål hverken for brukerene eller deres gjester. Rettigheten kan ikke overdras uten ved salg av eiendommen.

Brukerne plikter å stå for vedlikehold, renhold, snebrøyting osv. i henhold til fordelingsnøkkelen i denne avtale. Avtaler som inngås med utenforstående vedrørende vedlikehold, snebrøyting o.l. og som vil medføre økonomiske uttellinger skal på forhånd være godkjent av alle rettighetshavere. Fordelingen av kostnader skal skje i henhold til fordelingsnøkkelen.

Nåværende rettighetshavere forplikter seg til å påse at eventuelle nye og fremtidige rettighetshavere gjøres kjent med og godtar denne avtale.

Omkostninger ved tinglysning betales i sin helhet av eierne av gnr. 29 - bnr. 55, 168 og 169.

Avtalen er utferdiget i 2 eksemplarer - en for hver av partene og en for tinglysning.

Hvalstad, 11. november 1982

Nils Otto Holmen/Rolf Erik Holmen
Gnr. 29 - Bnr. 55, 168 og 169

Christian Boye/Mette Boye
Gnr. 29 - Bnr. 16

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brusetsvingen 12, 1395 Hvalstad
Gnr. 29, Bnr. 169 og Gnr. 29, Bnr. 170, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260213

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Ingvild Eikeland

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 974 06 800

E-post: ingvild.eikeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
