PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

BRUSETVEIEN 49

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Kommunale opplysninger

Dokumentasjon utført arbeid

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Brusetveien 49, 1395 HVALSTAD

ASKER kommune

gnr. 29, bnr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 464 m² BRA-i: 408 m²



Befaringsdato: 29.10.2025 **Rapportdato:** 05.11.2025 **Oppdragsnr.:** 15443-1924 **Referansenummer:** ZQ1576

Foretak: Asker Takstforum AS **Takstingeniør:** Truls Stokker

Medlem av

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.

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig



Truls Stokker
Uavhengig Takstingeniør
truls@atfas.no
901 49 880

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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i 1970 over 2 plan. Boligen er etter den tid noe oppgradert og
fornyet. Boligen er mye fornyet omkring år 2000 inkl. overflateoppussing av bad og vaskerom. Det er i senere år boret
etter jordvarme og montert varmepumpe. Kjøkken i hovedetasjen er fra 2013.
Bassengrom med utstyr er utdatert og har ikke vært i drift de siste
20 år. Det samme gjelder ventilasjonsaggregat på loft.
Boligen ansees være normalt brukt og vedlikeholdt.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.
Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering.
Kostnadsestimat knyttet til bygningsdeler som er gitt TG3 er kun overslag.
For mer eksakt kostnad anbefales å innhente pris fra utøvende aktør.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Yttertekking med glasser tegltakstein.
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.
Takrenner, nedløp og beslag i stål
Besiktiget fra bakken og med drone.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i.h.h.t forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.
Det er nyere takhatter.
Bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig panel.
Valmtakskonstruksjon i tre.
Boligen har vinduer i tre med isolerglass og doble glass. Varierende alder.
Vinduer er stikkprøvemessig funsksjonstestet.
Ytterdører i tre med isolerglass. Varierende alder.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.
Balkong i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.
Rekkverk er kontrollert opp mot dagens regelverk.
Utvendig trapp i betong. Skifer i trinn.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater samt fliser. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Trebjelkelag mellom etasjene. Støpt gulv i nedre etasje.
Høyder/horisontalplan på etasjeskillere er målt med laser.
Nivåforskjeller mellom gulv er også vurdert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i strøk med usikker risiko vedr. radon.
Boligen har mursteinspipe. Ingen ildsted.
Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Tretrapp mellom etasjene.
Krav vedr. rekkverk er vurdert etter dagens forskrift.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Overflateoppusset i ca. 2000.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm fra gulv ved dør..
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen er åpen i fyrrom.
Ingen unormale verdier registrert.

Dusjrom
Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Rommet har dusj på vegg.
Rommet har i følge eier ikke vært i bruk på 20 år.
Våtrommet anbefales rehabilitert og må i tilfelle brukes med forsiktighet.

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke er i bruk.

Vaskerom
Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Overflateoppusset i ca. 2000.
Veggene har fliser og malte flater.. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin samt kum.
Det er mekanisk avtrekk.
Fukmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt ved/i luke i vegg.

Bad
Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Senere overflateoppusset.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 50 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, dusjkabinett og badekar samt bide.

Beskrivelse av eiendommen

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft via spalte i vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Oppvaskbenk med kum.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Oppvaskbenk med kum.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med toalett og servant
Badstue
Toalettrom med toalett og servant.
Badstu

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og noe i plast.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Det er avløpsrør av plast.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe. Basert på bergvarme.
Varmtvannstanken er på ca. 300 og 120 liter.
Bassengrom med teknisk utstyr.
Bassenget har ikke vært i bruk på ca. 20 år.
Vannbåren varme med radiatorer og konvektor.
Varierende alder på utstyret.
3 faset inntak. 63 amp. hovedsikring. kurser med automatsikringer
Sikringsskap plassert i underetasjen.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.
El-anlegg kontrollert og godkjent i 2025.
Boligen har slukkeutstyr og varsling.

Slukkeapparat og varslere i hvert etasje montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 1970. Ukjent løsning på drenering/fuktsikring under terreng. Det er synlig at det er gjort
noen tiltak etter opprinnelig byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Eiendommen har relativt flat tomt rundt huset.
Utvendige avløpsrør er antatt av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av kobber og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er opplyst om at oljetank er sanert. Dette er dokumentert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Lysthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

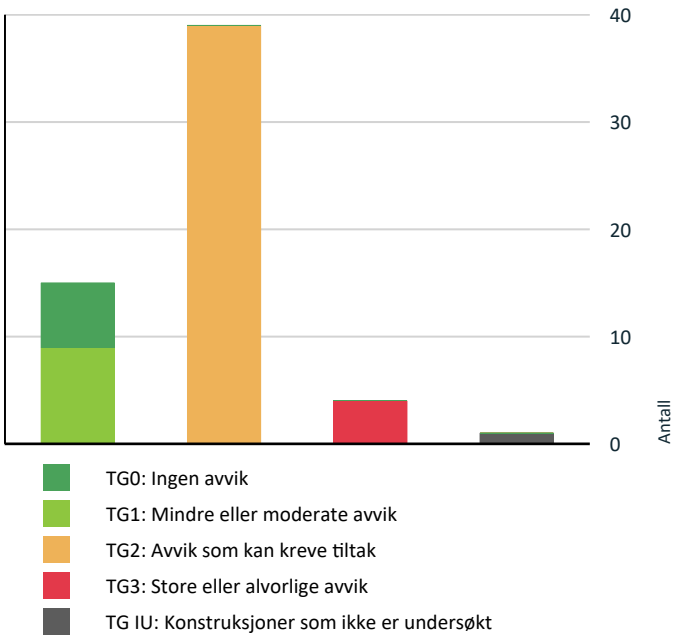
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

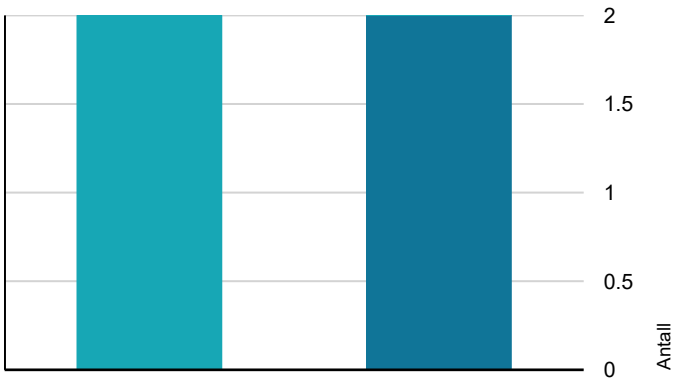
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg — Gå til side
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertekking med glasser tegltakstein.
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål
Besiktiget fra bakken og med drone.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i.h.h.t forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.
Det er nyere takhatter.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av manglende snøfangere er sikkerhetsrisiko.
Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Panel ligger delvis for nære terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er risiko for fuktopptrekk i panel.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtakskonstruksjon i tre.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer i tre med isolerglass og doble glass. Varierende alder.
Vinduer er stikkprøvemessig funsksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre med isolerglass. Varierende alder.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.
Rekkverk er kontrollert opp mot dagens regelverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er avvik i rekkverkshøyde ut i fra dagens forskrift på 100 cm.
Konsekvens ansees være sikkerhetsrisiko.
Råte i rekkverk og løse terrassebord. Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Terrasse

Terrasse i betong med skifer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at fliser kan løsne og sprekke.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong. Skifer i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe oppsprekking i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens ansees være av visuell karakter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater samt fliser. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe bruksslitasje og småskader. Konsekvens er av visuell betydning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er av visuell karakter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene. Støpt gulv i nedre etasje.
Høyder/horisontalplan på etasjeskillere er målt med laser.
Nivåforskjeller mellom gulv er også vurdert.

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

Det er registrert nivåforskjeller mellom gulv. Iht NS 3600 gis TG 2 når det er nivåforskjeller mellom rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvikene vedr. skjevheter ansees ikke ha noen konsekvens bortsett fra skjevheter som kan påvirke møblering og innredning.
Pris for utbedring vil være høyt og vil ikke være kostnadseffektivt. Avvikene vedr. nivåforskjeller ansees ikke ha noen konsekvens bortsett fra forholdet til universell utforming.
Pris for utbedring vil være høyt og vil ikke være kostnadseffektivt.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i strøk med usikker risiko vedr. radon.

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

TG 2 er gitt med bakgrunn i at det ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.
Ved utleie er det krav til dokumentasjon av radonverdier.
Radonnivået i en bolig skal være så lavt som praktisk mulig. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom.
Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften.
Konsekvens av eventuelle høye radonverdier innebærer helserisiko.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Ingen ildsted.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pr. idag er ikke pipen i bruk. Ingen umiddelbar konsekvens.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted - 2

Boligen har mursteinspipe. Kakelovn i stuen.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjene.
Krav vedr. rekkverk er vurdert etter dagens forskrift.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens ansees være sikkerhetsrisiko.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Overflateoppusset i ca. 2000.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm fra gulv ved dør..

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er lokalt fall til sluk, men fall tilfredsstiller ikke forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvens er at bruksvann ikke ledes tilstrekkelig raskt til sluk. Konsekvens er av visuell karakter.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oversteget.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen er åpen i fyrrom.
Ingen unormale verdier registrert.

UNDERETASJE > DUSJROM

TG 3 Generell

Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Rommet har dusj på vegg.
Rommet har i følge eier ikke vært i bruk på 20 år.
Våtrommet anbefales rehabilitert og må i tilfelle brukes med forsiktighet.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > DUSJROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke er i bruk.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Overflateoppusset i ca. 2000.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte flater.. Taket er malt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra gulv ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er av visuell karakter.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin samt kum.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oversteget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fukmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt ved/i luke i vegg.

1 ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Senere overflateoppusset.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er hull i i vegg i dusjsone.
Noe riss i plateskjøter i himling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er av visuell karakter samt risiko for fukt i vegg.
Løsningen fungerer greit med dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 50 mm fra gulv ved dør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvens er av visuell karakter.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, dusjkabinett og badekar samt bide.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oversteget.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft via spalte i vegg.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Oppvaskbenk med kum.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredning har noe svelling/avflassing.
Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er av visuell karakter. Konsekvens av manglende komfyrvakt er sikkerhetsrisiko ved overoppheting i kokesonen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Oppvaskbenk med kum.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredning har noe svelling/avflassing.
Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er av visuell karakter. Konsekvens av manglende komfyrvakt er sikkerhetsrisiko ved overoppheting i kokesonen.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Tilstandsgrad satt grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Konsekvens/tiltak
• Ventilering i vegger må lages.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstu

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Tilstandsgrad satt grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe i plast.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.

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

Over halvparten av normal brukstid er oversteget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Avløp er funskjonstestet og funnet OK.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Basert på bergvarme.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 og 120 liter.

Årstall: 2017

TG 2 Andre installasjoner

Bassengrom med teknisk utstyr.
Bassenget har ikke vært i bruk på ca. 20 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av normal brukstid ansees oversteget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer og konvektor.
Varierende alder på utstyret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

3 faset inntak. 63 amp. hovedsikring. kurser med automatsikringer
Sikringsskap plassert i underetasjen.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.
El-anlegg kontrollert og godkjent i 2025.

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

Generell kommentar

Dette er en særdeles 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 eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har slukkeutstyr og varsling.

Slukkeapparat og varslere i hvert etasje montert.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1970. Ukjent løsning på drenering/fuktsikring under terreng. Det er synlig at det er gjort noen tiltak etter opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe løs puss.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er av visuell karakter.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Påviste skader må utbedres.

Konsekvens er sikkerhetsrisiko.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har relativt flat tomt rundt huset.

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

Det bør foretas terrengjusteringer rundt huset.
Ideelt sett bør det være 1:50 fall fra huset minst 3 meter fra bygget.
Konsekvens av fall på terreng mot bygget er at bygningskroppen utsettes for overflatevann med risiko for fuktproblemer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er antatt av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av kobber og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 0 Oljetank

Det er opplyst om at oljetank er sanert. Dette er dokumentert.

Bygninger på eiendommen

Lysthus



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Oppført i trekonstruksjon med glassfelt i aluminiumsrammer.

Det er ikke rekvirert tilstandsvurdering av bygget.
Forskrift til avhendingsloven krever kun tilstandsvurdering av bolig og fritidsbolig.
Andre typer bygg er det ikke krav til å tilstandsvurdere.
Det oppfordres derfor til at man selv setter seg godt inn i byggets beskaffenhet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1970

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med asfaltert gulv. Oppført i bindingsverk på terreng. Utvendig panel og noe natursteinsforblending. Valmet tak av tre, tekket med glasert takstein i tegl. Innlagt strøm. Vippeport i tre med automatisk portåpner. Ladepunkt for elbil.

Det er ikke rekvirert tilstandsvurdering av bygget.
Forskrift til avhendingsloven krever kun tilstandsvurdering av bolig og fritidsbolig.
Andre typer bygg er det ikke krav til å tilstandsvurdere.
Det oppfordres derfor til at man selv setter seg godt inn i byggets beskaffenhet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

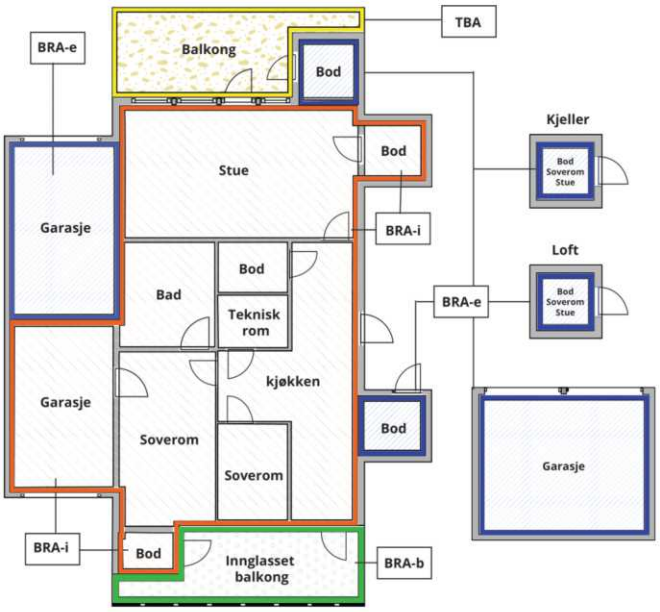
Hva er måleverdig areal?

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)**
Underetasje	188			188	
1 Etasje	220			220	40
SUM	**408**				**40**
SUM BRA	**408**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, bad, dusjrom, badstue, bassengrom, teknisk rom, bod		
1 Etasje	Vindfang, hall, bibliotek, stue/spisestue, tv-stue, kjøkken, gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, kott, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Lysthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		13		13	37
SUM		**13**			**37**
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Innebygget uteplass	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	386	22
Lysthus	0	13
Garasje	0	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Truls Stokker	Takstingeniør
	Tor Sverre Austenå	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	29	107		0	2523.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brusetveien 49

Hjemmelshaver
Austenå Tor Sverre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Asker kommunes kartverk - flom og skredkart			Ikke gjennomgått		Nei
Radonkart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
For eksempel ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.
Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering.

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18251008

Selger 1 navn
Tor Sverre Austenå

Gateadresse
Brusetveien 49

Poststed	Postnr
HVALSTAD	1395

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 59217631

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18251008

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet 2 stk toaletter før 2010
Arbeid utført av	Hvalstad Comford rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	byttet kjøkken inkl vask. alt gjort gjennom Huseby kjøkken i 2013
Arbeid utført av	Huseby kjøkken

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se takst, ser at det en en sprekke over døren i muren nede. har vært sammen i 23 år uten endring

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved overgang mellom høst til vinter har det forekommet en mus på kaldloftet. kanskje 1 hver 3 år. på våren kan det komme noen sukker maur i kjelleren. et par lokkebokser så er de bort på 1 dag. En liten sak, men ønsker å nevne det.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Boret etter bergvarme og instalert bergvarmepumpe, byttet diverse radiatorer.
Arbeid utført av	Hertzberg varmeteknikk

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble i desember 2024, gjennomført tilsyn av Eltilsynet som ble godkjent.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	en for Tesla og en for Nissan, montert av Jenssen elektrisk

Document reference: 18251008

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jeg har satt opp Hage stue og bygget platting foran hage stuen selv. Elektrisk er montert av Jennsen Elektriske

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	To boder er slått sammen til soverom i under etg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Usikker på om det finnes på hus fra 1970

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nabo huset har krav ned vannledning over nedre del av tomten i skogen ned mot jordet.

Document reference: 18251008

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18251008

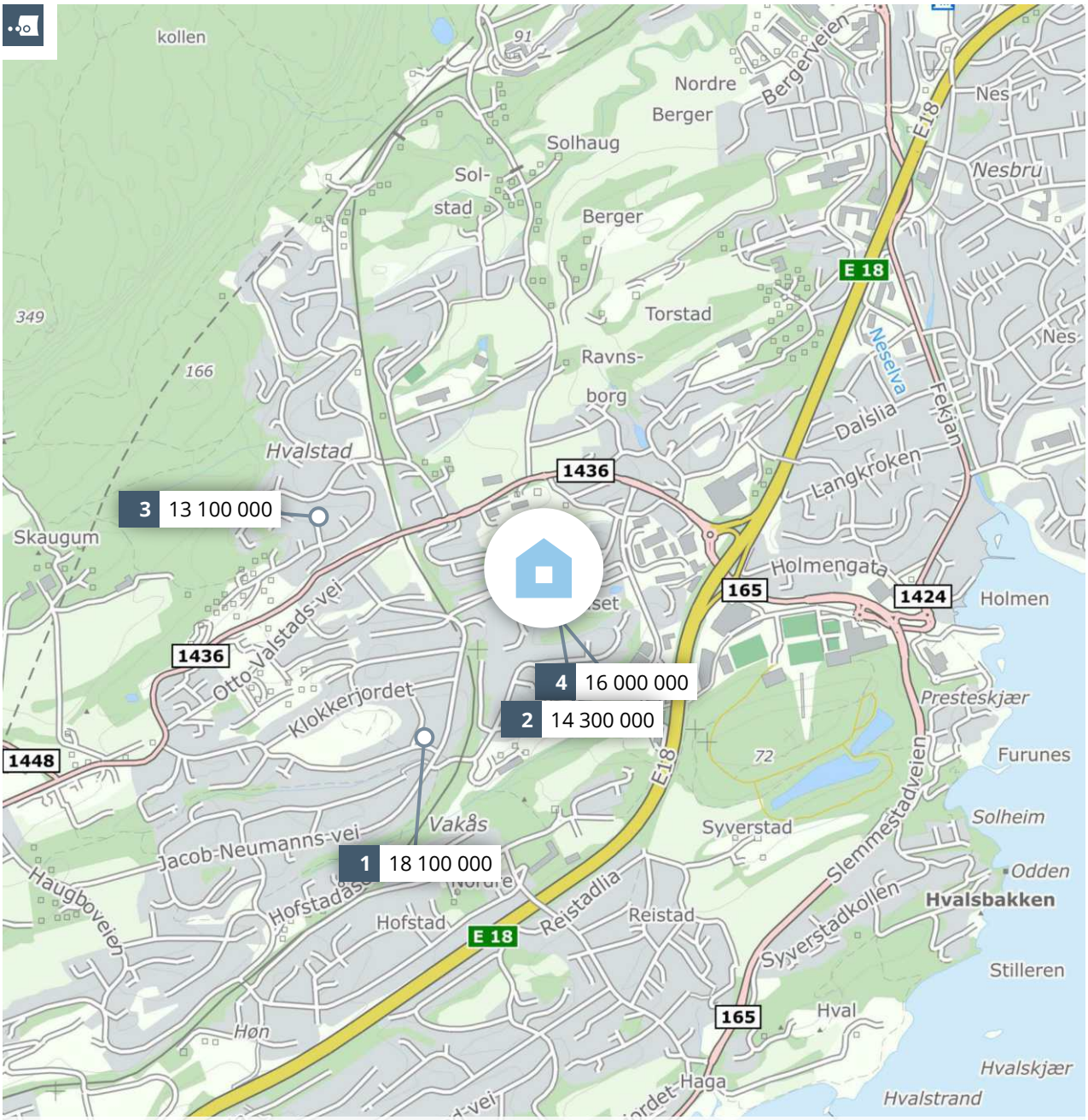
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Sverre Austenå	d0a1074ad7567bc206726c8086e2ab3982870938	25.01.2026 21:24:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18251008

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

BRUSETVEIEN 49

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 28.01.2026

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

Brusetveien 49, 1395 HVALSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 29 BNR 107 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS BRUSET

Verdivurdert til

17 000 000

-	17 000 000	41 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	408 m²	56 m²	- m²	77 m²	- m²	- m²
Tomt					2 523 m²	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tilla Valstads vei 8 277 m² 1959 1 440 m² 6 sov	25.06.2024	18 990 000	**18 100 000**	0	18 100 000	**65 343**
2	Brusetveien 28 281 m² 1988 691 m² 3 sov	19.06.2025	14 500 000	**14 300 000**	0	14 300 000	**50 890**
3	Hvalstadåsen 25 252 m² 1986 1 149 m² 4 sov	15.01.2026	13 500 000	**13 100 000**	0	13 100 000	**51 984**
4	Brusetveien 42 369 m² 1966 1 564 m² 4 sov	26.08.2025	16 990 000	**16 000 000**	0	16 000 000	**43 360**

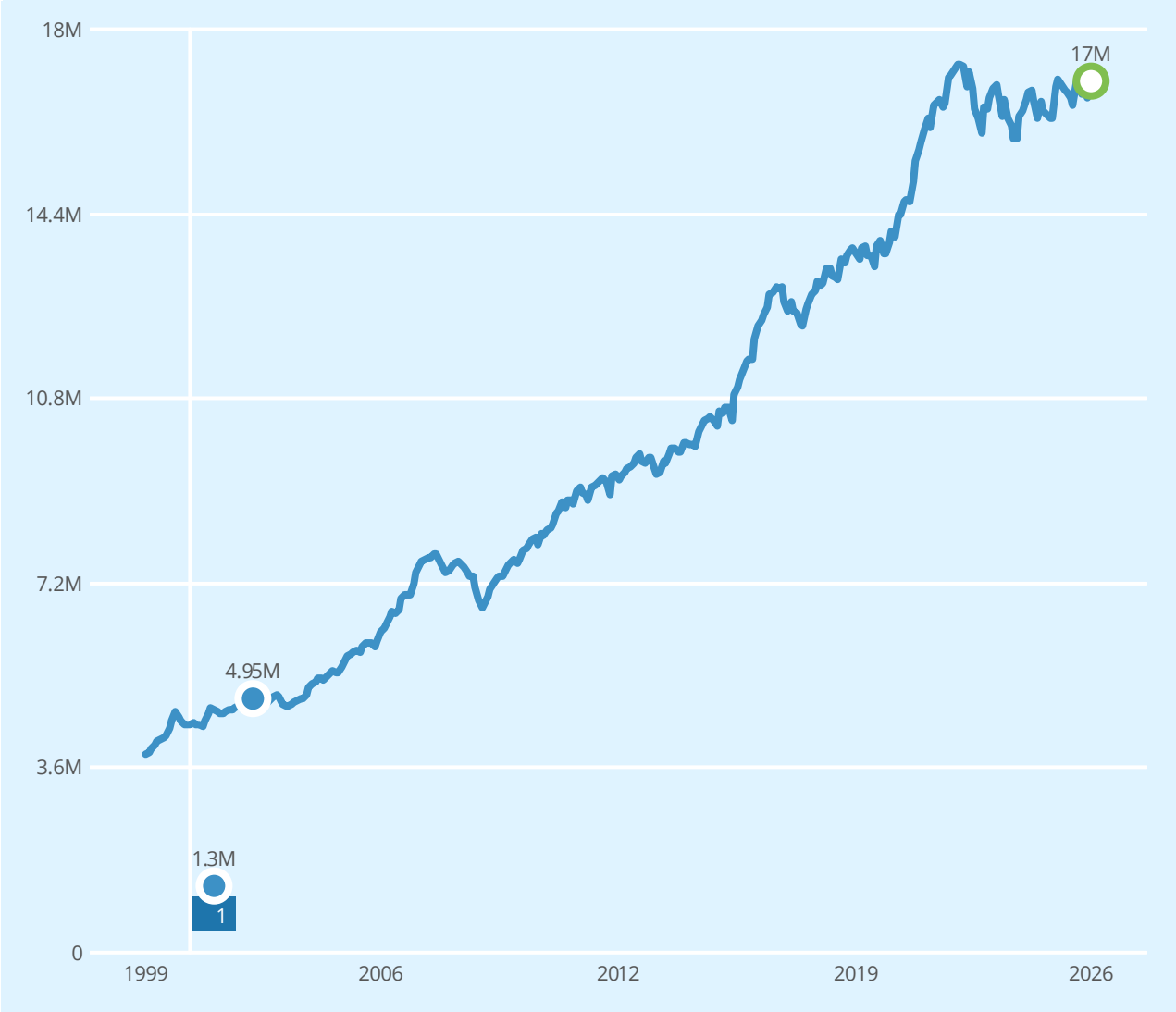
Stor enebolig med spennende løsninger og over 2,5 mål tomt. Utsikt - Solrike terrasser -Lysthus - Garasje.

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

1 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.03.2025		04.03.2025	-	4 190 114	-	4 190 114	2
14.04.2002	23.07.2002	18.11.2002	5 450 000	4 950 000	-	4 950 000	
08.06.2001	29.06.2001		1 190 000	1 300 000	-	1 300 000	
05.05.2000		05.05.2000	-	5 400 000	-	5 400 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1395 HVALSTAD nå

1
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

4
dager

Eneboliger solgt i 1395 HVALSTAD siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

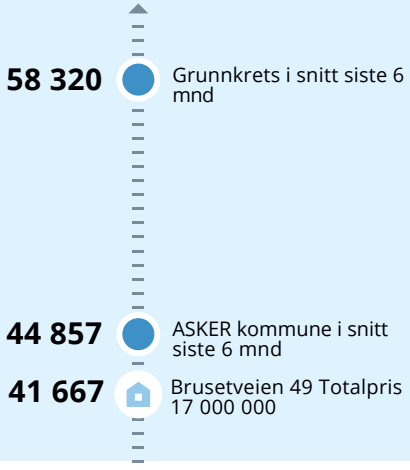


Solgt i snitt i løpet av

76
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse	
Brusetveien 49, 1395 HVALSTAD	
Dato for energimerking **25.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250112**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149942165**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **107**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **408,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **408,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
152,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
167,63 kWh/m²	**68 392 kWh**

Brusetveien 49, 1395 HVALSTAD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

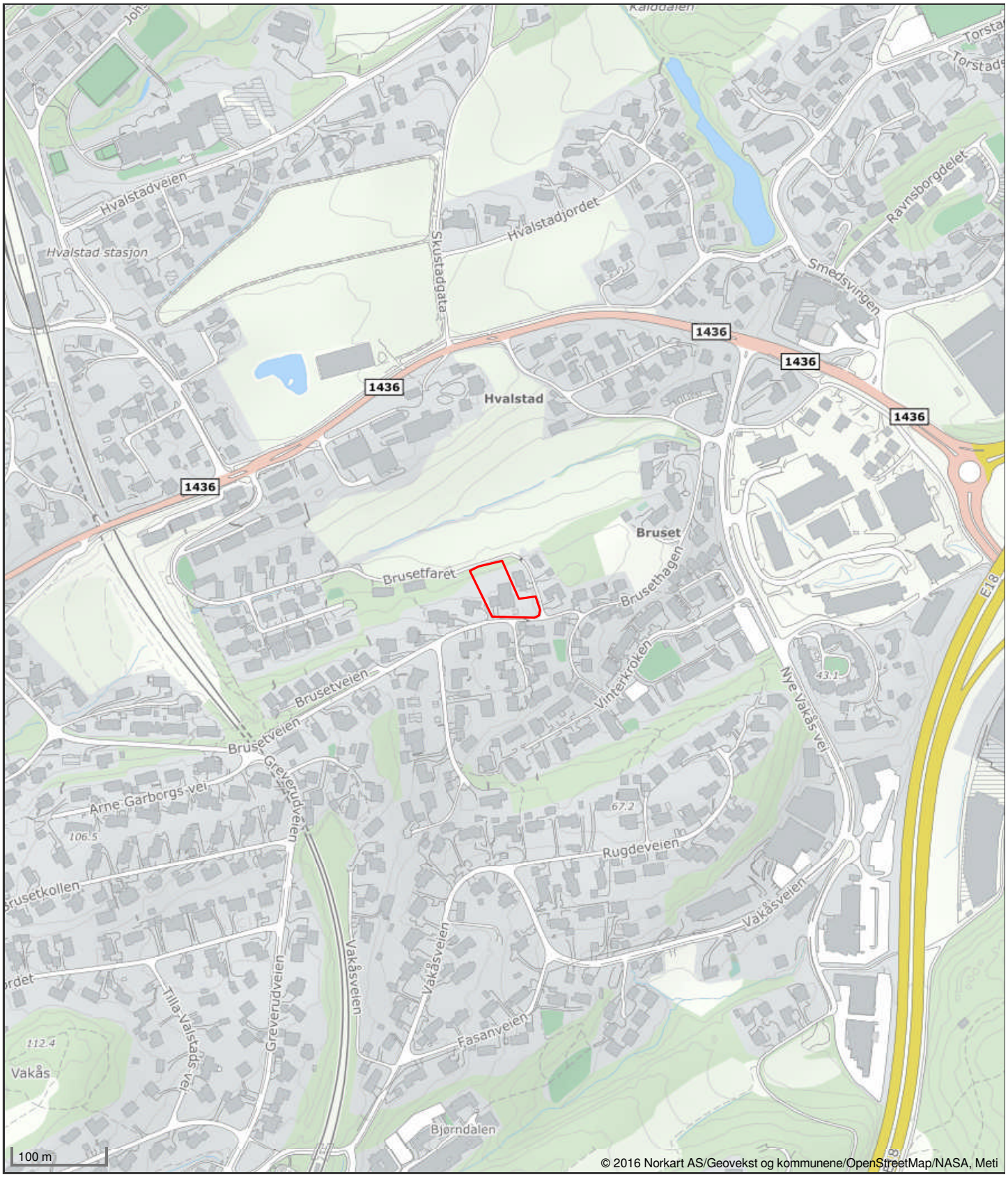
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Utskriftsdato: 21.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 29/107//



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

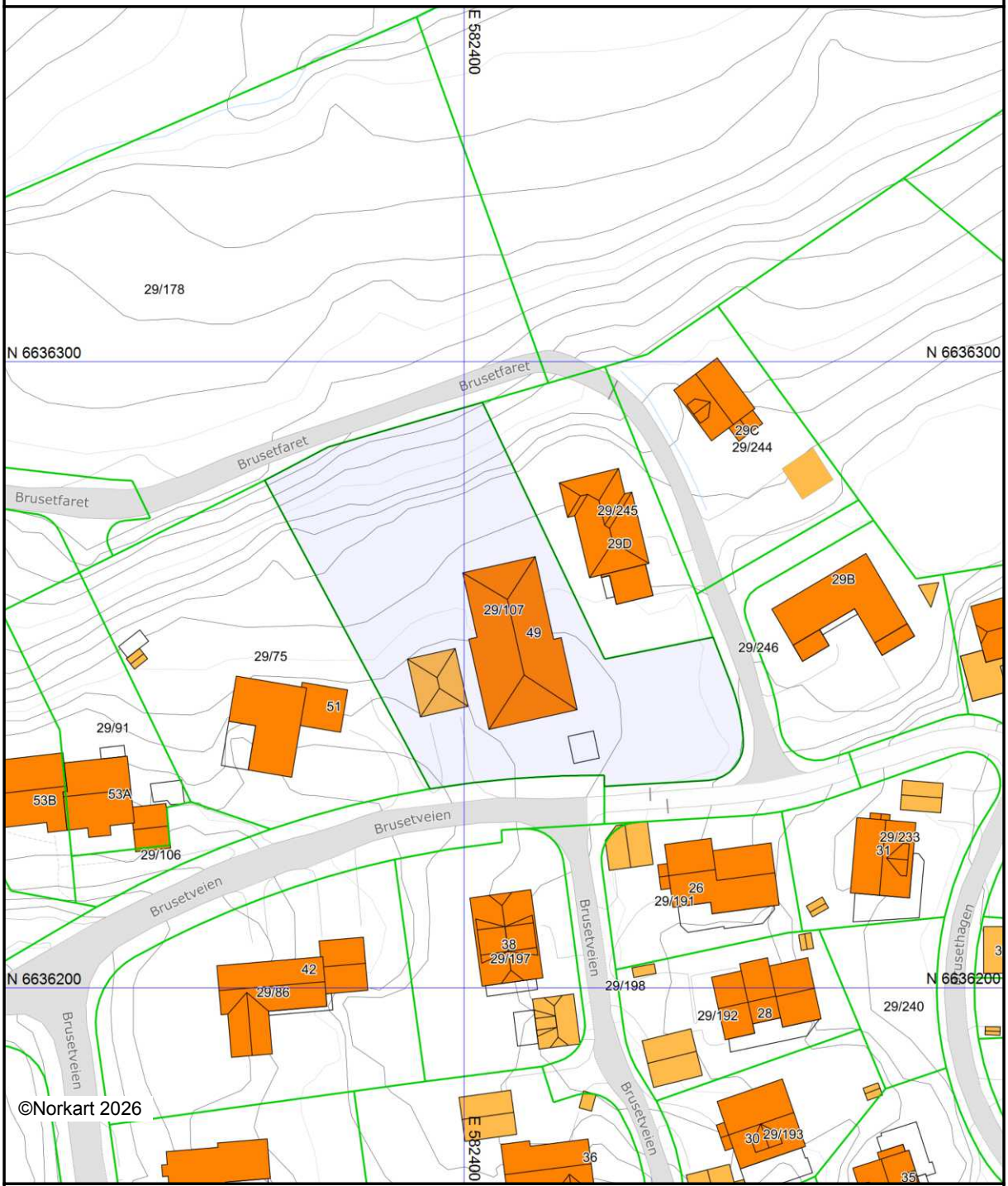
Grunnkart

Eiendom: 29/107
Adresse: Brusetveien 49
Dato: 21.01.2026
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

Ledningskart

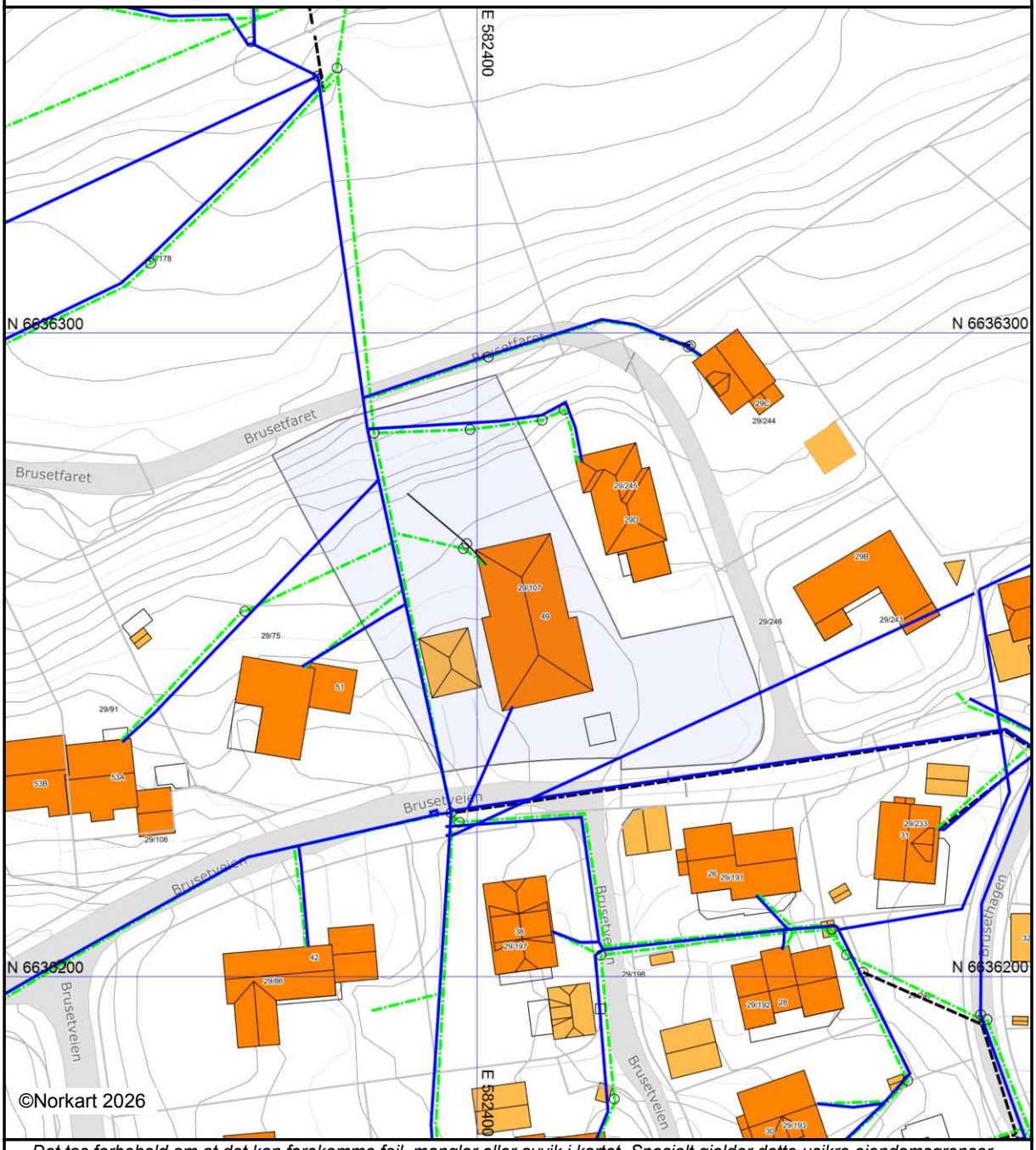
Eiendom: 29/107
Adresse: Brusetveien 49
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

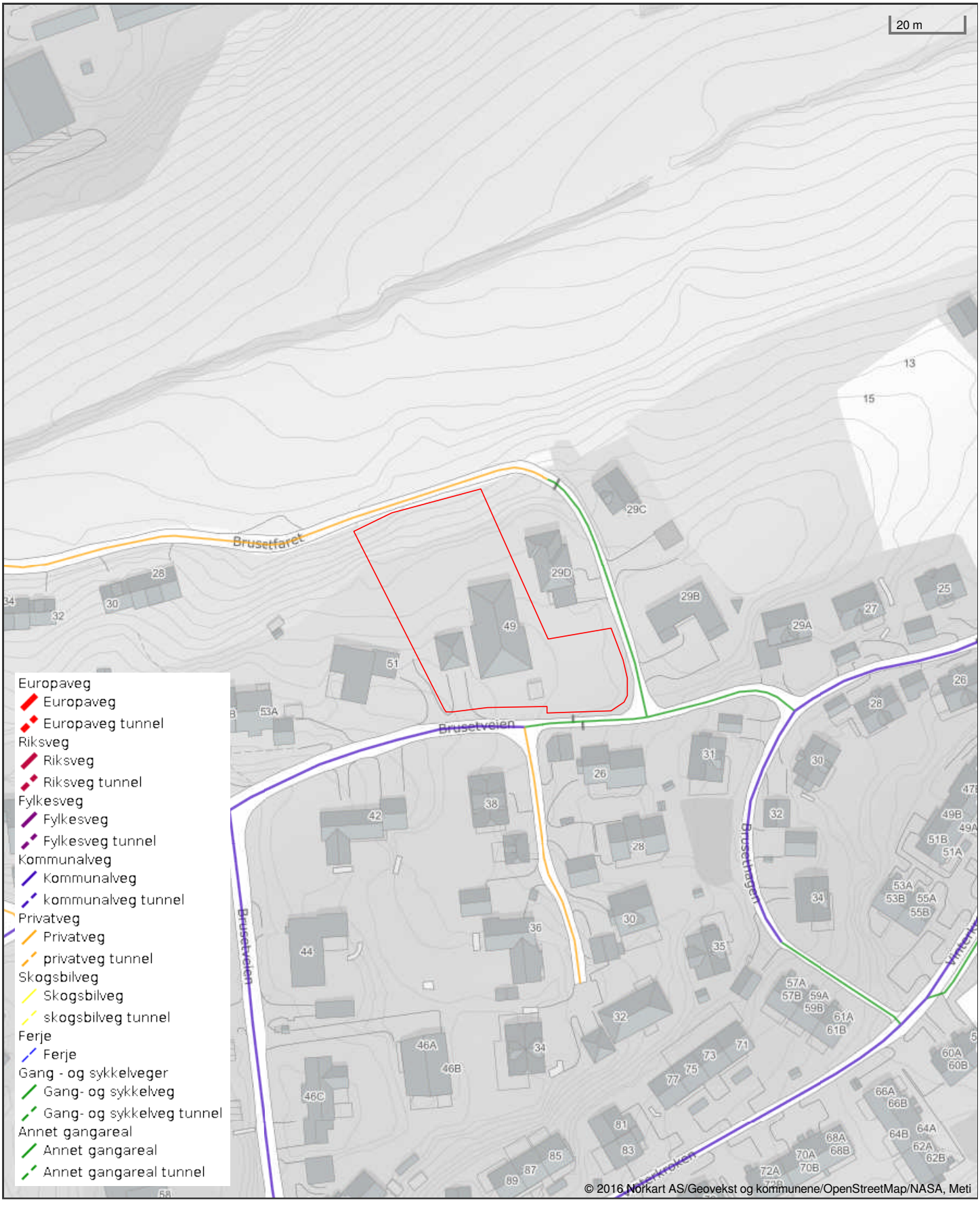
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 21.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 29/107//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 107	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Brusetveien 49, gatenr 1107 1395 Hvalstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	705 3	Bruset Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 11B	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.08.1969	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 523,2 kvm	**Skyld:**	0,03		
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	3203/29/107	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/29/107	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	05.04.2002	Mottaker	3203/29/107	2 524,7
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	04.04.2002	Avgiver	3203/29/245	-446,9
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/29/107	446,9
Grensejustering	Forretning:	04.04.2002	Avgiver	3203/29/107	-256,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/29/245	256,3
Skylddeling	Forretning:	14.08.1969	Avgiver	3203/29/73	-2 334,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/29/107	2 334,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brusetveien 49	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:	149942165			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1900
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1900
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1900
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23108305			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



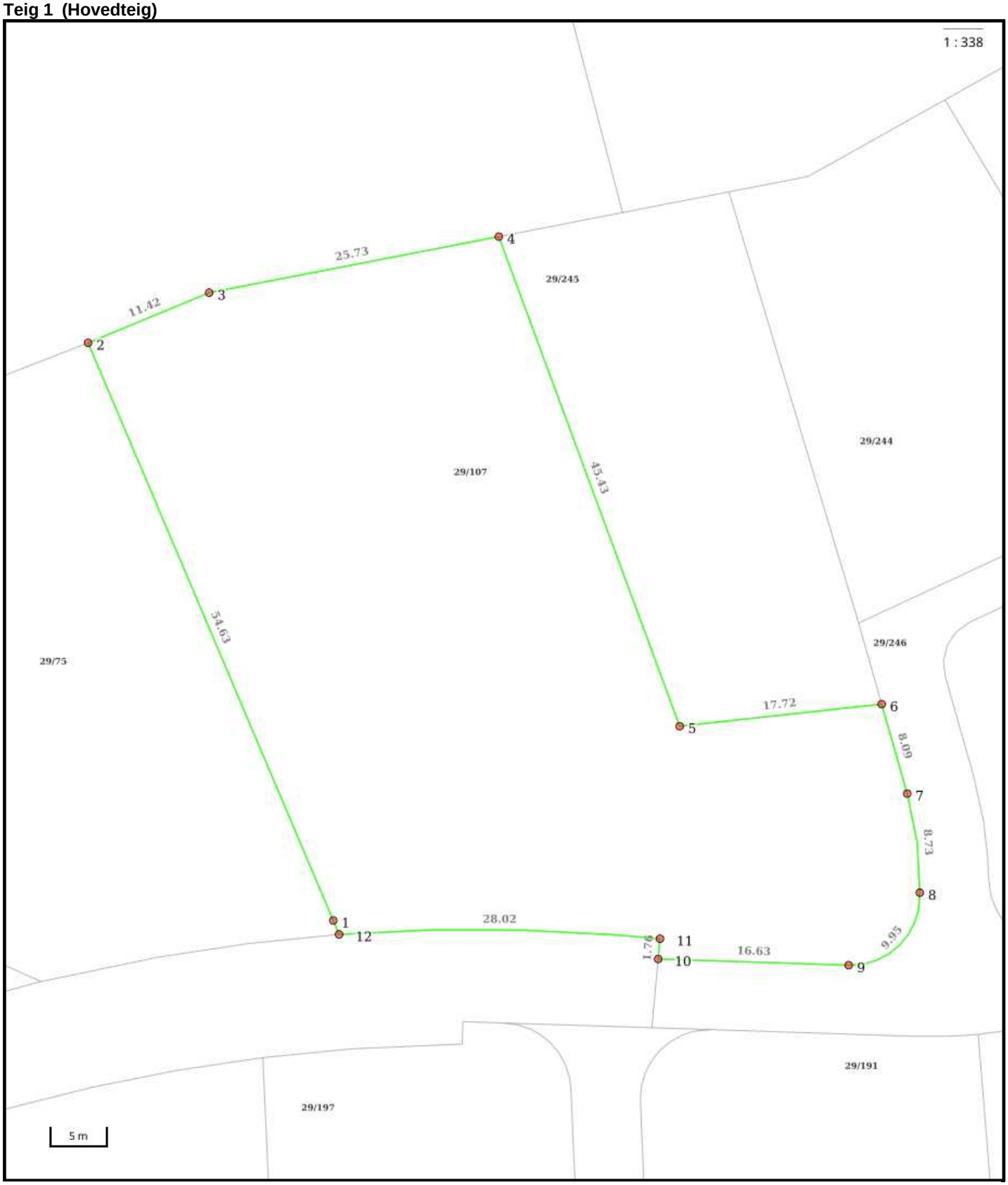
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 2 523,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 232,95	582 393,93	54,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 281,08	582 368,09	11,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 286,38	582 378,21	25,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 293,53	582 402,93	45,43m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 636 252,53	582 422,50	17,72m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 636 256,03	582 439,87	8,09m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 636 248,48	582 442,79	8,73m	Terrengmålt	10	29,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 239,99	582 444,67	9,95m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 233,15	582 439,06	16,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 232,19	582 422,46	1,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 636 233,95	582 422,46	28,02m	Terrengmålt	10	-164,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 636 231,80	582 394,55	1,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Midlertidig brukstillatelse.

Arbeidssted: Gnr. 29, bnr. 1, tomt 116, Brusetveien 49.	Journalnr.: 93/69	Tegn. Dato
Arbeidets art: Nybygg	Innlevert: 20/1-69	
Bygningens art: Enebolig og garasje		
Byggherre: Nils Grøsland, Brusetveien 49, 1364 Hosbakstad.		
Ansvarshavende: Helge Knapskåen, Vestre vei 43, 1312 Vøyna.		

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 10/11-70. Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 1/7-71.

1. Dør til fyrrom må være selvlukkende.
2. Isolere avtrekkskanaler på loft.
3. På grunn av årstiden må ütvendige arbeider besiktiges når snøen er borte.
4. Avkjørselen fra vei må godkjennes av ingeniørvesenet.

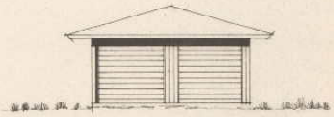
Gjenpart sendt byggherren.

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.

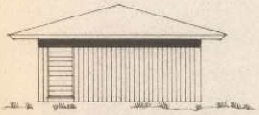
Asker kommune, bygningssjefen, den 19/11-70

Harald Has.

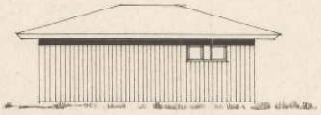
Bygningssjef.



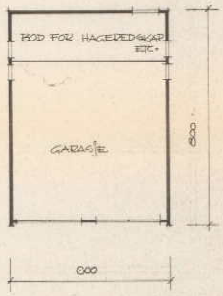
FASADE MOT SYD



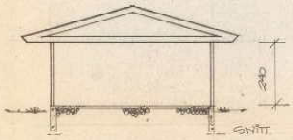
FASADE MOT NORD



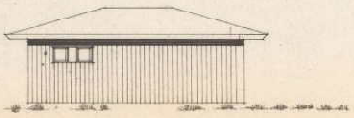
FASADE MOT ØST



PLAN



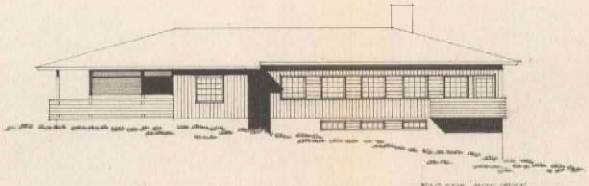
SNITT



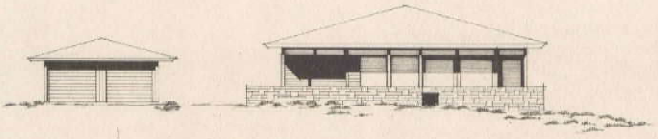
FASADE MOT VEST

ASKER BYGNINGSVESEN
0009? 2: 1.09

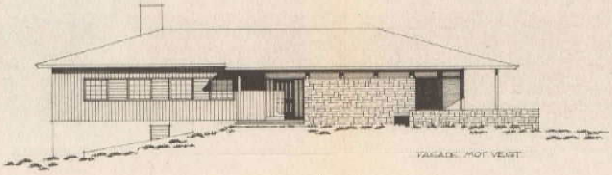
	GARASJE	G.NR.: 29 B.NR.: -1 TARKEL 11.2.
	BYGGHERRE: GERD OG NILS GROGLAND	DATO:
	TEGNINGENS ART: PLAN - SNITT - FASADER.	MÅL: 1:100
	HANSSON-SØRLIE ARK. MNAL. HALVDAN SVARTES GATE 42 A, OSLO 2, TELEFON 56 35 70.	TEGN.NR.:



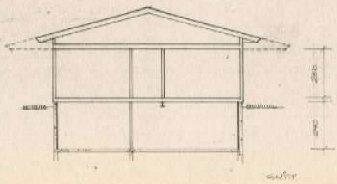
FASADE MOT ÖST



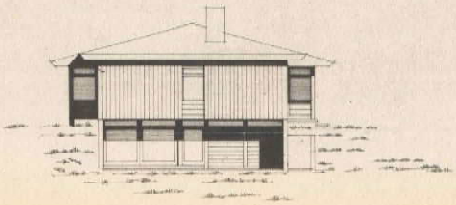
FASADE MOT VÄST



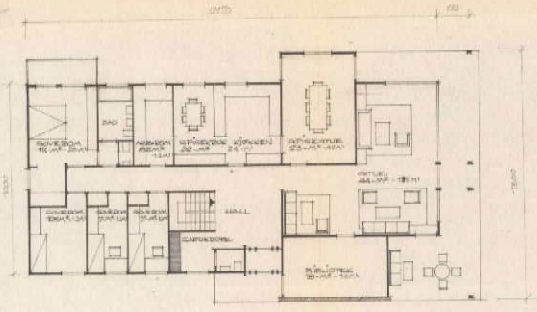
FASADE MOT SYD



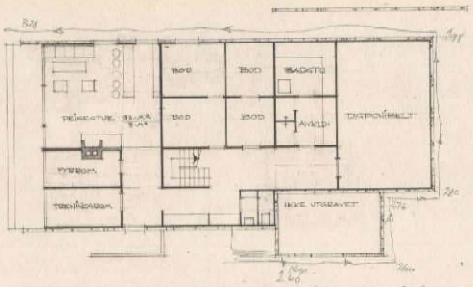
SNITT



FASADE MOT NORD



PLAN MELLANPLAN



PLAN VÅNING

ÅTKES
OVERINGSVISN
00681 2013.09

ADRESS	BYGGHERRE: ENEBOLIS	SKISS: 2/9
	RITNING: GRUNDPLAN, SNITT, FASADER	DATUM: 9/12 08
	TEKNISKA UPPLYSNINGAR: PLANYTA, SNITT, FASADER	SKALA: 1:100
	MANSSON-SORJE ARK. MSA	RITNR NR:

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.**	107	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brusetveien 49, 1395 HVALSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 523 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 523 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 523 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022054A
Navn	Bruset gård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.07.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/53/54A_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 077 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	022054C
Navn	Del av Bruset gård (Brudevold)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7483/54C_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 446 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

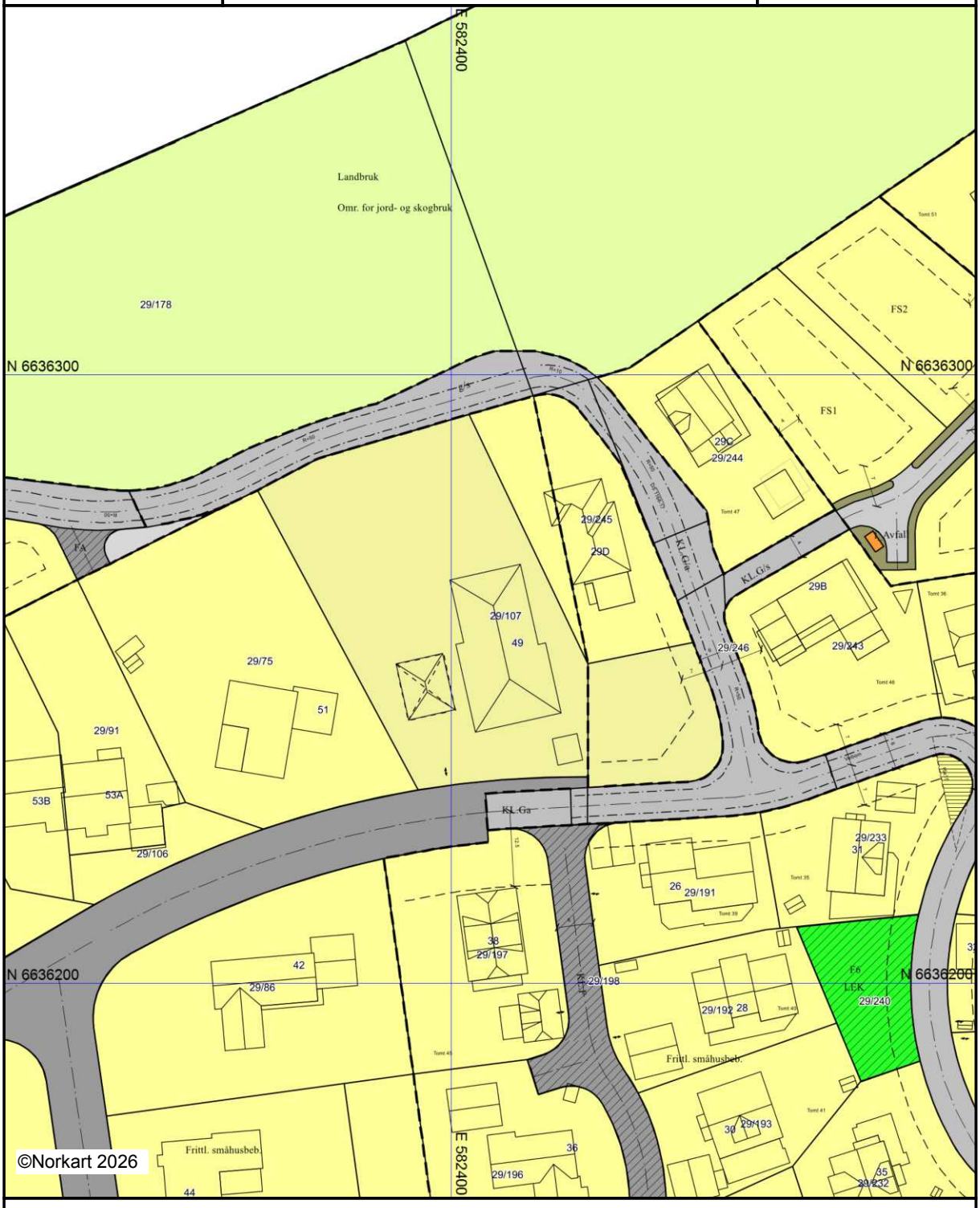
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/107
Adresse: Brusetveien 49
Dato: 21.01.2026
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

54c
Stadfestet den 30.08.1985
Ved fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Anders Olav Knutsen
(sign.)

ASKER.
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRUSET, GNR.29, BNR. 1

§ 13 - 15 vedtatt av bygningsrådet 25.09.2019.

§ 1

Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense og området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområde for boliger:
   - rekkehus
   - frittliggende
   - bebyggelse små tomter
   - annen frittliggende bebyggelse
2. Trafikkområder - kjøreveier og gangstier
3. Fellesarealer - lekeplasser og friområder
4. Offentlig formål - barnehage

§ 2

For tomtene 25-38 er maks. U-grad satt til U=0,35. U-graden for den øvrige frittliggende bebyggelsen, tomtene 39-60 skal være maks. U=0,2. U-graden beregnes på grunnlag av netto tomteareal.
For rekkehusområdet , tomtene 1-24, fremgår U-graden av de inntegnede huskroppene og de begrensninger som bestemmelsenes § 3 innebærer, jfr. beskrivelsen pkt. 7.3.

§ 3

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m og bygningens maks. høyde (mønehøyde) skal ikke overskride 8,5 m. Begge målene gjelder fra fasadens laveste punkt.
Eksisterende og ferdig terreng skal vises på byggemelding.

§ 4

Husplassering og bygningens møneretning er vist på reguleringskartet. Takvinkel skal være min. 22 °.

§ 5

For den frittliggende bebyggelsen, tomtene 25-60, skal det være plass for 1 garasje og min. 1 biloppstillingsplass. I bygninger hvor det er vist mer enn en leilighet skal det være 1 biloppstillingsplass i tillegg for hver leilighet.
Felles trafikkareal nord for tomt 56 tilhører tomtene 25-38 og 48-60.

§ 6

Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner tillates ikke innenfor reguleringsområdet.

§ 7

De fellesarealene som skal benyttes til lek har følgende influensområde:

Til tomtene 1-32 hører fellesarealene F1, F2, F3, F4 og F5.

Til tomtene 33-60 hører fellesarealene F6 og F7.

I fellesarealene kan bygningsrådet tillate oppføring av anlegg som har naturlig tilknytning til formålene og som ikke er til hinder form områdets bruk.

§ 8

Fellesarealene F1 til og med F5 skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

§ 9

Detaljplan for utendørs anlegg for rekkehusområdet (tomtene 1-24) skal være godkjent av bygningsrådet før byggetillatelse gis. På felles friarealer kan det ikke felles trær uten godkjenning av bygningsrådet.

§ 10

Biladkomster, parkeringsplasser og gangstier samt utendørs anlegg innenfor rekkeshusområdet (tomtene 1-24) skal være opparbeidet og godkjent før bebyggelsen tas i bruk.

Disse fellesarealer tilhører tomtene 1-24.

§ 11

Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

§ 12

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

§ 13

For gbnr 29/243 og gbnr 29/244 (tomtene 46 og 47) gjelder følgende utnyttelse:

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser, jf. punkt 12 / parkeringsnormen i kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassen ligger på terreng og ikke er overbygd.
Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

§ 14

For gbnr 29/243 og gbnr 29/244 (tomtene 46 og 47) gjelder følgende høyder:

Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter beregnet i henhold til TEK. Bebyggelse med pulttak og flate tak skal likevel ikke på noe punkt langs fasaden overstige 7,5 meters høyde målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng. Inntrukket toppetasje tillates når toppetasjens fasadeliv flukter med underliggende fasadeliv på minst 2 fasader. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

§ 15

For gbnr 29/243 og gbnr 29/244 (tomtene 46 og 47) gjelder følgende for tak:

Det tillates fritt valg av takvinkel.
Det tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak.

Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m_2.

54a
Stadfestet den 31.07.1984
Ved fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Reidun Jardam
(sign.)

ASKER. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV BRUSET GÅRD, GNR-29, BNR. 1 OG 73, OG HVALBY M.FL.

§ 1

Bebyggelsen skal være åpen, i 1 etasje eventuelt med underetasje avhengig av terrengforholdene. Bygningsrådet kan tillate 2 etasjes bebyggelse hvor dette etter rådets skjønn passer med omgivelsene, jfr. bygningslovens § 74.
Høyde fra ferdig planert terreng til o.k. gesims fastsettes for 1 etasjes bebyggelse til maks. 3,5 m og for 2 etasjes bebyggelse maks 6,5 m.

§ 2

Maks. utnyttelsesgrad er 0,3 av netto tomteareal, eksklusive garasje på inntil 36 m^2.

§ 3

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

§ 4

Vegetasjon som hindrer oversikten innen frisiktområdene kan forlanges fjernet, * Terrenget innen frisiktområdene skal om nødvendig avplaneres slik at dette på ingen steder ligger høyere enn 0,5 m over kjørebane * jfr. veilovens § 31.

§ 5

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

§ 6

I spesialområdet tillates ikke oppført innretninger, eller foretatt terrenginngrep som vil forringe verdien av de verneobjektene, brukar og brufundamentene, som søkes vernet.
Det er ikke tillatt å fjerne, flytte eller på noen annen måte påføre brukar og brufundamenter skade av noen slag.

§ 7

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

Asker bygningsråd. den 24. august 1983.
Helge Johnsen
(sign.)

Endring av utnyttelsesgraden i § 2 fra 0,2 til 0,3 ble vedtatt av Asker kommunestyre i møte 20. juni 1990. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1 og på vilkår av at antall boligenheter ikke økes.
Asker kommune, teknisk rådmann, 26. juni 1990 Karsten Krogsæter (sign.)

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 26.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**29**	Bnr:	**107**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Brusetveien 49, 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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 26.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**29**	Bnr:	**107**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Brusetveien 49, 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 ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
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.

Utskriftsdato: 21.01.2026

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.**	107	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brusetveien 49, 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	8 599,12 kr
Feiing	655,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	8 165,15 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.

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 29 Bnr.: 107 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Brusetveien 49
Gatenr:	1107
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1395 HVALSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:17.12.2025 kl. 11.22

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

2025/246134-1/200 04.03.2025 07:50	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: [redacted] Omsetningstype: Opphør av samboerskap AUSTENÅ TOR SVERRE F.NR:[redacted]

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.

2025/320050-1/200 20.03.2025 14:00	PANTEDOKUMENT Beløp: [redacted] Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

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:

1970/7151-1/100 03.09.1970	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser
2002/20837-1/100 12.07.2002	ERKLÆRING/AVTALE Overenskomst vedr. stikkledninger for vann og avløp m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1969/6320-1/100 14.08.1969	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 29 BNR: 73
2002/16819-1/100 12.06.2002	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/1284284-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere:

	KNR: 0220 GNR: 29 BNR: 107
2024/71775-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 29 BNR: 107
EIENDOMMENS RETTIGHETER	
	Ingen rettigheter registrert.

Dbnr. 7151
den 3/9 1970

Frele-
Kjøpekontrakt av 20/3 1969 stemplet for kr. 400.- foravist
Merkene kassert 26/3 1969 av Sorenskriveren
For sorenskriveren i Asker og Vestre Bærum

S K J Ø T E .

Undertegnede, Reidar Holmen, skjøter og overdrar herved til

Nils Grøsland

tomt nr. 11 B. av gnr. 29 bnr. 73 - nå brn. 107 i Asker for en kjøpesum stor

kr. 40.000.oo - s----førtitusen o/loo kroner

Eiendommen overdras uten ansvar for tomtens bygningsmessige og reguleringsmessige utnyttelse.

For tomtens utnyttelse gjelder forøvrig følgende regler:

1. Tomten skal bebygges villamessig overensstemmende med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan.
2. Kjøperen er kjent med at grunneiere (selgeren) har sendt innreguleringsplan for sin gjenværende del av sin eiendom. Denne reguleringsplan vil bli gjenstand for bearbeidelse og mulige endringer. Grunneieren forbeholder seg rett til å gjøre de endringer og forandringer i reguleringsplanene han måtte finne nødvendige uten at kjøperen kan komme med noen protest herimot.
   Gjerde settes opp efter Bygningsvesenets bestemmelser, Kjøperen har hel gjerdeplikt mot grunneierens gjenværende eiendom. Utgifter til gjerde deles forøvrig mellem naboer. Mot vei er det hel gjerdeplikt.
3. Kjøperen er forpliktet til å slutte til de kommunale elektriske ledninger, telefon, vann og kloekkledninger, samt eventuelt renseanlegg. Om nødvendig må kjøperen finne seg i at det føres stikkledninger, vann og kloakkledninger, elektrisk jordkabel og andre former for ledninger over tomten for parseller av den gjenværende eiendom eller eventuelt fra andre utskilte eiendommer.
4. Kjøperen er gjort oppmerksom på at parsellen hverken får gangadkomst eller kjøreadkomst gjennem gården Bruseth. Det henvises til vei som er anlagt i forbindelse med utparselleringen

av arealet og de fremtidige veier som blir opparbeidet på gjenværende del av eiendommen.

5. Kjøperen bærer alle omkostninger med skjøtningen, såsom stempelgebyr og tinglesningsgebyr.

Oslo, 27. aug. 1970.

Reidar Holmen (sign)
.....
Reidar Holmen.

Det attesteres herved at foranstående skjøte er undertegnet av Reidar Holmen i vårt/mitt påsyn, og at han er over 21 år.

D.u.s.

Odd Seim Haugen
Advokat

Som kjøper av ovennevnte eiendom samtykker jeg i foranstående klausuler i nærværende skjøte.

Nils Grøsland (sign)
.....
Nils Grøsland.

Til vitterlighet:
Odd Seim Haugen
Advokat.

TINGLYST
12 JULI 2002
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR.: 20837

Stikkledninger
Stikkledninger for vann og avløp gjennom annen eiers grunn

OVERENSKOMST

Mellom eier av gnr. 29, bnr. 107 Adresse Brusetveien 49
Og eier av gnr. 29, bnr. 245 Adresse Brusetveien 27
Er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr. 29, bnr 245 gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 29, bnr 107. Ledningene legges etter følgende trase: Stikkledningen må krysse over gnr. 29, bnr. 107 i nordre del av tomten nedenfor bygningen på tomten og kobles på eksisterende ledningsnett inne på gnr. 29, bnr. 107.

Grunneier gir ledningseier fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemur, flyttinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledninger, plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen skal teknisk godkjennes av kommunalteknisk avdeling. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningene måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist mellom partene om forståelse av denne avtalen søkes primært løst gjennom forhandlinger. Dersom dette ikke fører fram, avgjøres tvister ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer, hvor partene oppnevner hver sin representant. Formannen oppnevnes av Herredretten i Asker og Bærum.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Asker Kommune kommunalteknisk avdeling.
Overenskomsten tinglyses.

Asker. 02.06.2002

ARNE WOLF
Eier av gnr. 29, bnr. 107
Anne Wolf
Fødselsnummer:
191045 [redacted]

Asker. 020602

Eier av gnr. 29, bnr. 245
Per Gunnar Hosand Karin Brede Hosand
Fødselsnummer:
241262[redacted] og 220363[redacted]
PER-GUNNAR HOSAND KARIN BREDE HOSAND

Riktig kopi bekreftes
Jan Petter Haugen
statens kartverk eiendomsrett

Doknr: 20837 Tinglyst: 12.07.2002 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

HERTZBERG
VARMETEKNIKK AS

TOR AUSTENÅ
BRUSETVEIEN 49
1395 HVALSTAD

Oslo 07.12.2018

SLUTTDOKUMENTASJON LEVERANSE VÆSKE VANN VARMEPUMPE I BRUSETVEIEN 49.

Vårt firma har levert en Nibe Fighter 1155-12 kw EM væske/vann varmepumpe i Brusetveien 49.
Varmepumpen ble koblet mot en UKV 100 liter akkumulatortank og en Høiax VPM 300/30 varmtvannsbereder med varmespiral for håndtering av varmt forbruksvann.

Det ble boret en energibrønn med total dybde på 300 meter.
På grunn av brønnens dybde ble det benyttet en kollektor med 45 millimeter diameter for å unngå for stort trykktap gjennom denne.

Oljekjel ble fjernet og levert til godkjent mottak.
Oljetank ble tømt, renset og avgasset.
Deretter ble den fylt med Leca.

Vennlig hilsen
Sigurd HK Hertzberg
Ing/Rørleggermester

Huldreveien 11, 0781 OSLO
Tlf. 22 14 35 03
Mobil: 920 17345
Fax: 22 14 48 92
E-post: hvt@hvt.no
Web: www.hvt.no
Bankkontonr: 1594.21.23776
Org nr: 914719097

ARBEIDSSERTIFIKAT

Norsk Spesialolje
Vi tar vare på den brukte oljen

Tank type: RL STÅL 6m³

Beliggenhet/ adresse: BRUSETVEIEN 49, 1395 HVALSTAD

Tankens nr.: _____ **Siste innhold:** FYROLJE

Jeg har i dag kl. 10¹⁵ undersøkt nedennevnte tanker, rom og rørledninger for å avgjøre om det finnes brann-, eksplosjonsfarlig gass, oljerester, slam, avleiringer, rustkaker el.l.

I følge disse undersøkelsene kan arbeidet settes i gang således:

1. Tank og rom som ingen må gå inn i uten at det settes i gang særlige vernetiltak og som det ikke må benyttes varme i, på eller ved: _____

2. Tank og rom som det kan arbeides i uten bruk av varme: _____

3. Tank og rom som det kan arbeides i, på – eller med bruk av varme: _____
TANKEN ER RENGJORT OG GASSFRI

4. Rørledning som det kan arbeides på, eller ved, med bruk av varme: _____

5. Særlige merknader: _____

Dato: 11/10-18

Norsk Spesialolje AS
Tlf. 99 24 48 53
Kjetil Asgeirsen
Sertifikatutstederens underskrift

Sertifikatet utferdiges i 3 eksemplarer, hvorav ett eks. overlates til oppdragsgiver, mens et eks. slås opp på et lett synlig sted ved tanken og ett eks. oppbevares av utsteder.

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:
Brusetveien 49, 1395 Hvalstad
Gnr. 29, Bnr. 107, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18251008

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.
