



Velkommen
til visning!



ASKER Bråsetveien 2



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Enebolig
Soverom:	3
BRA-i	127,0 m2
Total BRA	169,0 m2
Byggeår	1910
Tomt	2450



















ASKER/RØYKEN - Flott renoverert sveitserbolig med høy standard. Beliggende midt i Røyken sentrum og nær marka, togstasjon og butikker.



Adresse: Bråsetveien 2
3440 Asker

Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 127,0 kvm
BRA-e: 42,0 kvm
Total BRA: 169,0 kvm

Prisantydning: 7 690 000,- + omk

Megler: Jannicke Skønberg
+4791789928

Eier/Selger: Gunnlaugur Trausti
Vignisson

Matrikkel: GNR 265, BNR 12, snr 2 i
Asker kommune

Oppdragsnr. 8260136

STANDARD

Denne ærverdige boligen ligger midt i Røyken sentrum og var opprinnelig den gamle telegrafstasjonen for området. Boligen ble kjøpt som et renoveringsobjekt i 2017 og er siden da totalrenovert både utvendig og innvendig. Boligen har høy standard og gjennomtenkte løsninger. Boligen er opprinnelig en sveitservilla og alt eksteriør er enten bevart eller skiftet i stil med huset. Det er 3 soverom, 2 bad og 3 toaletter i huset.

Det ble satt fokus på energiforbruk da huset ble renoverert. Det er vann til vann varmepumpe som betjener varmeanlegg og varmtvannsproduksjon.

Kjøkken:

Innredning fra 2018. Innredningnen er kvalitetskjøkken fra Strai med profilerte fronter og benkeplate av stein. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator innebygd i innredning/platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Bad 1:

Baderom oppgradert i 2018 med flislagt gulv med gulvvarme og fliser i dusjsone. For øvrig malte veggflater og malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i himling.

Bad 2:

Baderom oppgradert i 2018 med flislagt gulv med gulvvarme og fliser i badekarzone. For øvrig malte veggflater og malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i himling. Opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom:

Fliser på gulv og tapet på vegg. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Luftespalte for overstrømning under dør.

Øvrige rom:

Det er parkett på på alle gulv som ikke har fliser. Flislagt gulv i entre, begge bad og toalettrom. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Enkelte innerdører med glassfelt. Profilerte innerdører i 2. etasje.

Skorstein fra byggeår som ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2018. Kakkellovn i stue.

BYGGEMÅTE

Bolig oppført i ca. 1910. Grunnmur av granitt/natursteinsmur. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre.

Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Boligen ble kjøpt som et renoveringsobjekt i 2017 og er siden totalrenovert både utvendig og innvending. Boligen har høy standard og gjennomtenkte løsninger. Boligen er opprinnelig en sveitservilla og alt eksteriør er enten bevart eller skiftet i stil med huset.

Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi. Ta kontakt med Asker kommune for evt. nærmere informasjon.

Dette fremkommer i matrikkel:
Sefrakminne: ID 627 6 27
Objektnavn: Bolighus-Gisle, Jakslandveien, Spikkestad Sentrum "stasjonen"
Tidfesting: 1900-1924
Nåværende funksjon: Bolighus
Tidligere funksjon: Var telegrafstasjon her

AREALER

Totalt bruksareal: 169,0 kvm
- BRA-i: 127,0 kvm
- BRA-e: 42,0 kvm

BRA i 1. etasje: 69 kvm (Entre, toalettrom, stue, spisestue og kjøkken)
BRA i 2. etasje: 58 kvm (Gang, bad/vaskerom, bad og tre soverom)
Terrasse ved inngangsparti (TBA) 33 kvm.

Kommentar til arealmåling (fra takstmann):
Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer: Kjelleretasje: Takhøyde i kjeller er målt til 1,98 meter. 1. etasje: Takhøyde i stue er målt til 2,60 meter og entre 2,57 meter. 2. etasje: Takhøyde i gang er målt til 2,46-3,08 og bad 1,22-3,35 meter. Boligen er totalrenovert bortsett fra kjeller i 2017. Markterrasse i 1. etasje oppmålt til 33 m2 (TBA). Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 67 kvm, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 58 kvm av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 kvm. Kjeller er ikke med i BRA-i grunnet kun utvendig inngang.

INNHALDSBESKRIVELSE

Kjeller: Fire boder.

1. etasje: Entre, gjestetoalett, stor stue og kjøkken i åpen løsning. Det er utgang fra stue til hagen. I tillegg er det terrasse ved inngangspartiet.
2. etasje: Gang, bad med opplegg for vaskerom, bad og tre soverom. Det største badet er i tilknytning til hovedsoverommet.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med vannbåren varme via radiatorer i 1. etasje og vannbåren gulvvarme i badene i 2. etasje. I tillegg er det en vakker kakkelovn i stuen.

Det ble satt fokus på energiforbruk da huset ble renover. Det er vann til vann varmepumpe som betjener varmeanlegg og varmtvannsproduksjon.

At boligen har energimerke C med estimert forbruk på ca. 24.000 kWh, med i fjor var det reelle forbruket mellom 12.000 og 13.000 kWh.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter C datert 17.05.2026 kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Alt det tekniske anlegget ble erstattet i 2018 med unntak av varmtvannsberederen, som ble skiftet i 2026. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på i trapp. Fordelerstokk for gulvvarme plassert i trapp. Vanninntaksrør i plast/kobber. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert i kjeller. Automatisk vannstopper med fuktsensor rundt fordelerskap og bereder i trapp. Varmtvannsbereder på 120L (fra 2026) plassert i trapp. Varmepumpe for vannbåren varme er plassert i kjeller. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer og vannbårengulvvarme i bad og entre tilkoblet bergvarmepumpe.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

Det elektriske anlegg ble byttet ut i 2018 og samsvarserklæring er signert av Arkell Asker og Bærum AS i april 2019.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Anticimex AS, ved Rune Nielsen
Befaringsdato: 03.08.2026
Rapportdato: 29.07.2026

Sammendraget under er ikke utfyllende og er hentet direkte fra tilstandsrapporten. Disse viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad (TG) 2 og TGIU (ikke undersøkt). Det er viktig å lese hele rapporten i sammenheng med utdraget, for å få utdypende og utfyllende informasjon om tilstanden. Det ble ikke funnet noen punkter med TG3 i rapporten.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Kjøkken:

- Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet.

Toalettrom:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig.

Tekniske anlegg:

- Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Andre rom - 2.etasje:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje og enkelte skader. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

- Innerdører: Dørbladet på soverom 3 kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt.

Yttervegger inkl. fasader:

- Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.): Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen.

Vinduer og ytterdører:

- Ytterdører og omramming: Det registreres følgende avvik på kjellerdør: Døren viser tegn til slitasje, elde og punktvis fuktskader.

Terrasse / platting:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Terrassebordene viser tegn til slitasje.

Utvendig trapp:

- Utvendig trapp: Trappen viser begynnende tegn til generell slitasje og elde.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent.

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

- Utvendige avløpsledninger: Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Våtrom - Bad:

- Overflater gulv: Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon.

Rom under terreng:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Himlingsflater har stedvis slitasje og enkelte skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn, som følge av fuktvandringer i konstruksjonen.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Ildsteder: Ildsted har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvensen er at glør og gnister kan treffe brennbart materiale/gulvet når ildstedet brukes, noe som medfører risiko for brannsikkerheten. Foreslått strakstiltak og underliggende sjablongmessige prisanslag gjelder for etablering av ubrennbar plate på gulv.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer i kjeller viser tegn til slitasje, elde, stedvise råteskader og andre aldersrelaterte skader. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering.

LØSØRE OG TILBEHØR

Hvitevarer som ikke er integrert, følger normalt ikke med. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

Sameiets har felles tomt på totalt 2449,6 kvm. Tomten på fremsiden av huset er opparbeidet med plen og hekk som skjermer innsyn. Innkjøringen og området mellom byggene er asfaltert.

Det andre bygget på tomten, snr 1, er et næringsbygg som eies av et firma, og det bor ingen i det bygget.

Uteplassen er bygget på sameiets felles tomt. Byggingen ble muntlig avklart med eier av seksjon 1, og det foreligger ikke noe skriftlig på dette.

Nåværende eier har tidligere prøvd å kjøpe den delen som fellestomten hvor terrassen ligger, men på grunn av sentrumsutviklingen ønsket ikke kommunen den fradelingen på det tidspunktet.

Tomten har to tomteparseller og huset ligger inne på den delen av tomten som er 1358,6. Matrikkelkartene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

PARKERING

Det er parkering i gårdsplassen. Det foreligger tinglyst tillatelse fra snr 1 om rett for å oppføre dobbel garasje for denne seksjonen, men dette må søkes om i kommunen på normal måte.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Denne ærverdige sveitserboligen ligger midt i Røyken sentrum og var opprinnelig den gamle telegrafstasjonen for området. Det er både næringsbygg og boliger i nabolaget. Selv om eiendommen ligger i sentrum har den både plen og beplantning rundt deler av eiendommen er litt tilbaketrukket fra senteret som ligger i nærheten.

Senteret har kafe, Pizzabakeren, Normal, Nille, apotek, Sport 1, optiker og en stor Sparbutikk. Ikke mange minutter unna, ligger det også en stor Kiwibutikk, barberer, blomsterbutikk og flere restauranter, for å nevne noe.

Videre er det flotte turmuligheter i marka både sommer og vinterstid. Det er oppkjørte skiløyper inn i Røykenmarka, 18 hulls golfbane på Kjekstad, badevann og flere opparbeidede lekeplasser i tillegg til Røykenbadet som ligger en kort spasertur unna.

Det er bare et hundre meter å gå til togstasjon med avgang til Asker/Oslo, 2 avganger i timen. I tillegg er det bussforbindelse til Drammen og Oslo.

Røyken sentrum er i utvikling og det forventes et mer aktivt sentrumsmiljø og bygging i tiden fremover.

SKOLE OG BARNEHAGE

Den nærmeste barnehagen ligger rett ved boligen. For øvrig er det gangavstand til flere andre barnehager og til barneskolen på Midtbygda. Ungdomsskolen er på Spikkestad, med skolebussordning, og Røyken VGS er nærmeste videregående.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Sentrum består av noe småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, næringsbebyggelse og togstasjon.

ADKOMST

Fra Oslo: Følg E18 og ta av til Asker, kjør videre over Heggedal og til Røyken sentrum. Fra Drammen: Følg E134 i retning mot Drøbak og følg skilt til Røyken sentrum. Boligen ligger rett bortenfor Røyken senter i sentrum av Røyken. Det vil bli skiltet med Frem visningsskilt ved fellesvisning.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 18 000 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

FELLESUTGIFTER

Seksjonene har ikke noe felles de betaler for og det er ingen fellesutgifter i sameiet. Hver seksjon ordner med sine egne kostnader for vedlikehold, forsikring og andre utgifter. Det er denne seksjonen som selv har ordnet og betalt for brøyting opp til huset.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på blant annet følgende løpende tilleggsutgifter: Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 23 101 kwh. pr. år. Årlig forsikringspremie kr. 15 900,- Årlig vei-/brygge-/velavgift/huseierforening utgjør ca. kr. xxxx Boligen er tilknyttet fiber fra Viken fiber/Altibox. Dette koster ca. kr 1.300,-/md. Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

NORGESPRIS

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i Storebrand Forsikring AS-65 og blir holdt forsikret av eier frem til overtagelse. Etter overtagelse må ny eier ordne egne forsikringer.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 300 020,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig. Som sekundærbolig kr. 5 200 081,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

SAMEIET

Det foreligger ikke noe organisert sameiet med vedtekter.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 192 250,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 7 903 540,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak.

Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Det er ikke mottatt opprinnelige byggetegninger fra kommunen på boligens 2. etasje og det har derfor ikke vært mulig å sjekke om dagens bruk samsvarer med hva som er byggesøkt og godkjent. Ny eier overtar ansvar for dette videre.

REGULERING

Eiendommen ligger innenfor sentrumsregulering for Røyken sentrum. Se vedlagte kart og planrapport for detaljer. Planrapport og kart ligger vedlagt. Bestemmelser til kommuneplan og reguleringsplan kan fås ved henvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, men privat stikkvei inn til eiendommen. Det er eier av denne seksjonen som har ordnet med brøyting på egen regning.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 6333, tgl. 10.05.1999 - Seksjonering
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 4

Dnr. 900185, tgl. 14.06.1910 - Erklæring/avtale
Rett til bruk av gangsti.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 400938, tgl. 07.03.1968 - Erklæring/avtale
Bestemmels eom arrondering av eiendomsgrenser.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 403682, tgl. 20.05.1976 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 407185, tgl. 06.11.1978 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver:Røyken kommune.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 406174, tgl. 27.06.1990 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver:Røyken kommune.
Rett til adkomst.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6333, tgl. 10.05.1999 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Kopi av heftelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

RADON

Det er ikke gjort radonmålinger i huset.

EIENDOMMEN

Bråsetveien 2, 3440 Røyken
265/12/0/2 i Asker
Type bolig: Enebolig

SELGER

Gunnlaugur Trausti Vignisson

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260136
Ansvarlig megler: Jannicke Skønberg
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Planskisser
- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kommunale opplysninger
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Informasjon om budgivning

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen.

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside <https://fremeiendomsmegling.no/8260136>.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger

innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Bråsetveien 2, 3440 RØYKEN

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

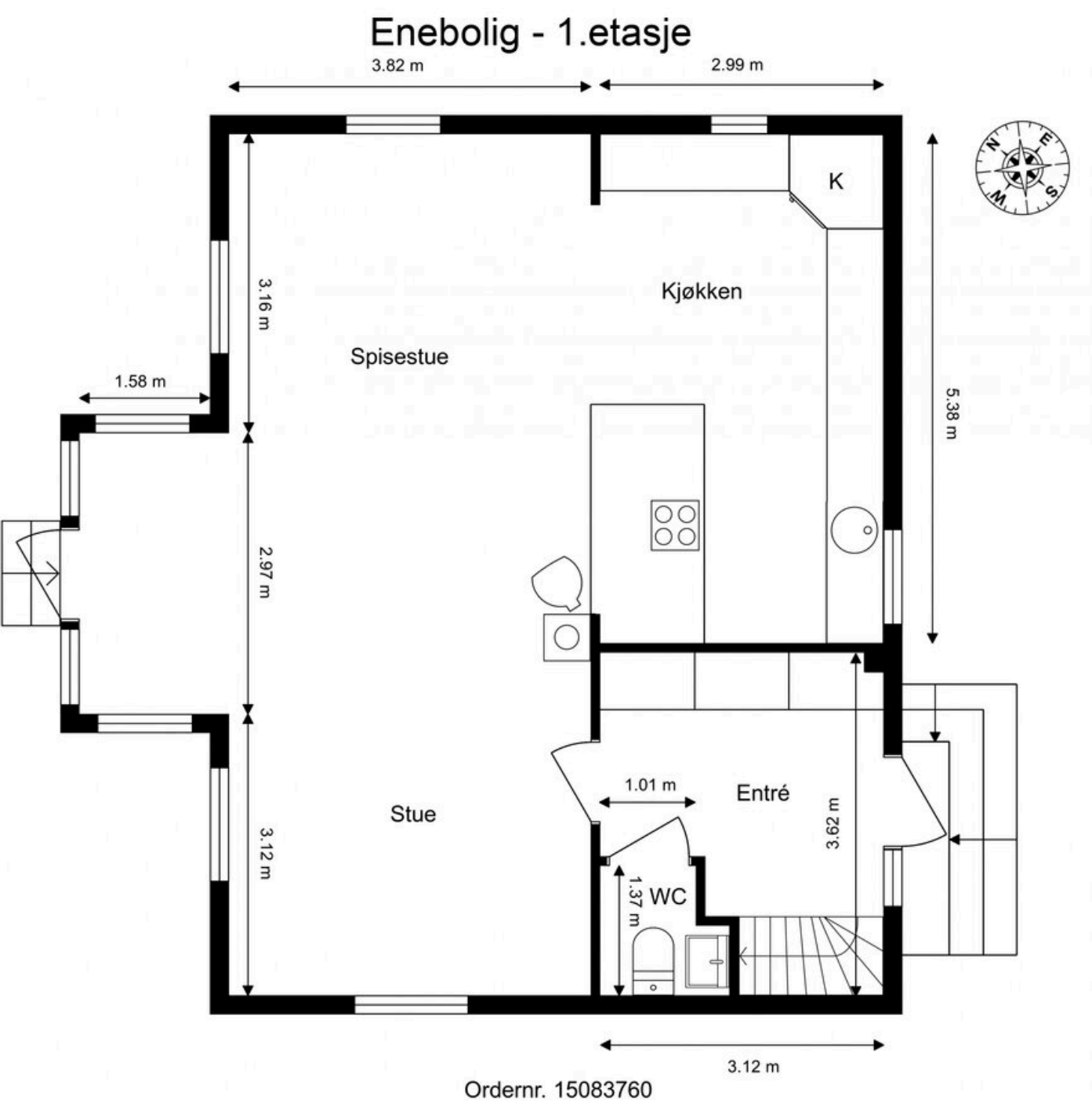
Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

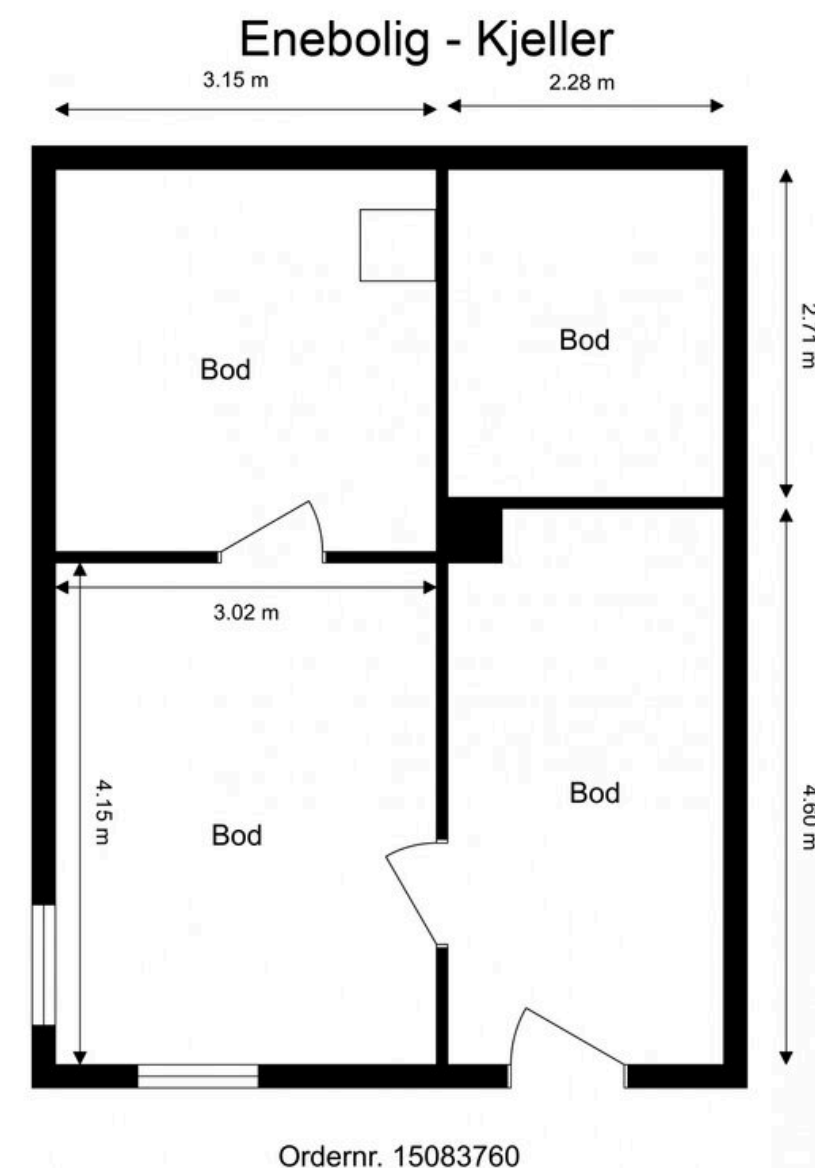
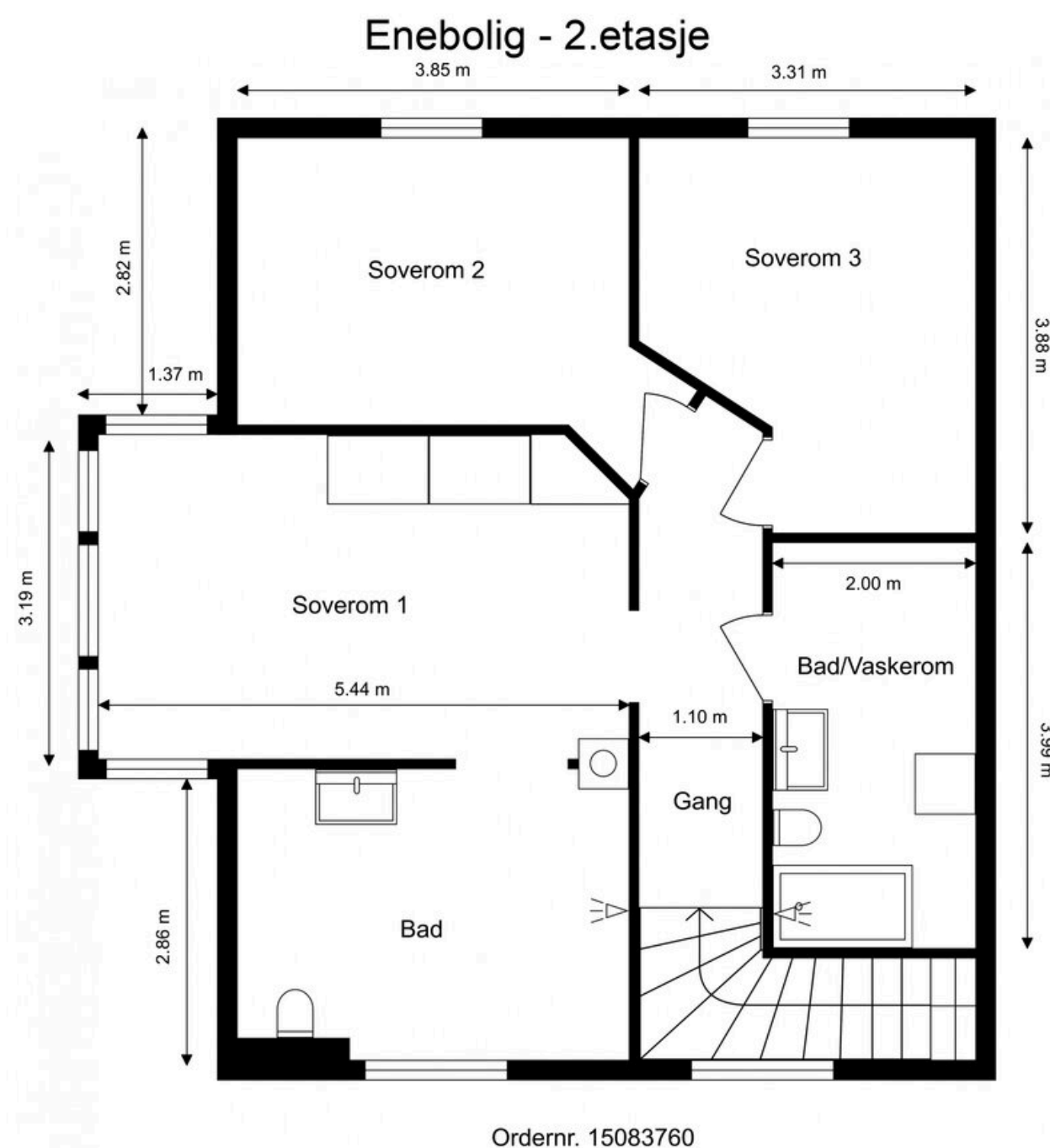
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)
Oppstart - og tilrettelegging; som inkluderer; Registrering og innhenting av pålagte opplysninger, nteriorveiledning fra stylist, Utarbeidelse og trykking av salgsoppgaver, Til-salgs plakat på huset og i utstillingsvinduer: 18 500,00
Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00
Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Bråsetveien 2, 3440 RØYKEN

Bråsetveien 2, 3440 RØYKEN



Tilstandsrapport

Enebolig

Bråsetveien 2
3440 RØYKEN
Gnr./Bnr.: 265/12
Asker kommune

Rapportdato: 03.08.2026
Befaringsdato: 29.07.2026
Referansenummer: 15083760

Areal

Enebolig
Bruksareal: 169 m² (BRA-i: 127 m²)

Totalt bruksareal: 169 m² (BRA-i: 127 m²)

Levert av Anticimex AS

 Tlf: 41414128
 www.anticimex.no
 E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

 Rune Nielsen
 92854693

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.07.2026
Referansenummer	15083760
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0136
Hjemmelshaver/selger	Gunnlaugur Trausti Vignisson
Bygningssakkyndig inspektør	Rune Nielsen
Tilstede på befaringen	Gunnlaugur Trausti Vignisson.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	03.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Bråsetveien 2
Postnummer/sted	3440 RØYKEN
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	265/12
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 2450 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1910		2017

Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende i Røyken, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert gårdsplass, naturtomt og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 1910. Grunnmur av granitt/natursteinsmur.Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren varme via radiatorer.ildsted plassert i stue 1 og 2.etasje.

Boligen inneholder

Kjeller: Fire boder.
1. etasje: Entre, toalettrom, stue, spisestue og kjøkken.
Adkomst til terrasse fra entre.
2. etasje: Gang, bad/vaskerom, bad og tre soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater gulv	10	
Kjøkken		Vannrør	10	
Toalettrom		Ventilasjon	11	
Tekniske anlegg		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom - 2.etasje		Overflate gulv	12	
		Innerdører	12	
Rom under terreng		Helhetsvurdering	12	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	12	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	13	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	14	
		Vinduer og omramming	14	Kr 10 000 - 50 000
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	14	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	15	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	15	
Drenering		Helhetsvurdering	16	Kr 100 000 - 300 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	16	
		Utvendige avløpsledninger	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	69			69	33
	Entre, toalettrom, stue, spisestue og kjøkken.				Terrasse
2.etasje	58			58	
	Gang, bad/vaskerom, bad og tre soverom.				
Kjeller		42		42	
		Fire boder.			
SUM	127	42		169	33
Total bruksareal: 169 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
Kjelleretasje: Takhøyde i kjeller er målt til 1,98 meter.
1. Etasje: Takhøyde i stue er målt til 2,60 meter og entre 2,57 meter.
2. Etasje: Takhøyde i gang er målt til 2,46-3,08 og bad 1,22-3,35 meter.
Boligen er totalrenovert bortsett fra kjeller i 2017.
Markterrasse i 1 etasje oppmålt til 33 m2 (TBA).
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 67 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 58 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m2.
Kjeller er ikke med i BRA-i grunnet kun utvendig inngang.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 15.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Eier opplyser at det er utført følgende arbeider på boligen de siste fem årene, uten bruk av eksterne håndverkere (det foreligger derfor ingen dokumentasjon på arbeidet): Rørleggerarbeider faglært. Total renover badene. Montering av lettvegger. Fremlagt fakturaer vedrørende diverse arbeider utført i boligen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 10.05.2019.

Rapport

Våtrom - Bad/vaskerom.

Baderom oppgradert i 2018 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i himling. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
	TG 1	Fallforhold rundt sluk
		Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av badekar vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
	TGIU	Kontroll i tilleggende konstruksjon ikke utført
		Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - .

Våtrom - Bad

Baderom fra 2018. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
	TG 1	Fallforhold rundt sluk
		Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
	TG 2	Overflater gulv
		Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. (Stedvis noen sår i overflaten på fliser.)
	TGIU	Kontroll i tilleggende konstruksjon ikke utført
		Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - .

Kjøkken

Innredning fra 2018. Profilerte fronter. Benkeplate av stein. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator innebygd i innredning/platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
	TG 1	Overflate gulv
		Gulvlem er ikke laget i samme matrealet som gulv. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
		Ventilator
		Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
	TG 2	Vannrør
		Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Toalettrom

Gulvflate belagt med fliser. Tapetserte veggflater. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Luftespalte for overstrømning under dør.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning	
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på i trapp.
Fordelerstokk for gulvvarme plassert i trapp.
Vanninntaksrør i plast/kobber.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er plassert i kjeller.
Automatisk vannstopper med fuktsensor runt fordelerskap og bereder i trapp.
Varmtvannsbereder på L 200 (fra 2026) plassert i trapp.
Varmepumpe for vannbåren varme er plassert i kjeller.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer og vannbåregulvvarme i bad og entre tilkoblet bergvarmepump. Fra 2024.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder	
 TG 2	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Fordelerskap og fordelerstammer



Innvendig stoppekran - .



Innvendig stakeluke - .

Andre rom - 1.etasje.

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Gulvvarme i entré. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Enkelte innerdører med glassfelt. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
 TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av slitasje/riper. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Andre rom - 2.etasje

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon	
 TG 1	Overflate himling	Det observeres stedvis tegn til riss i himlingsflater. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
 TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje og enkelte skader. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyng av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet på soverom 3 kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng

Kjelleren er uinnredet. Etasjen har synlig støpt gulv. Stubloftshimling, åpent bjelkelag og pusset himling. Grunnmur av granitt/natursteinsmur.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
		Himlingsflater har stedvis slitasje og enkelte skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornyng av overflater eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
		Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn, som følge av fuktvandringer i konstruksjonen. Konsekvens er at forholdet tyder på mulige svakheter i dreneringen og indikerer at tilsvarende forhold sannsynligvis også gjelder bak veggkonstruksjoner som er utlektet fra grunnmuren, hvor fuktrisikoen er erfart å være høyere. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
		Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktsperre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at etablering av en fullverdige fuktsperre, og/eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.
		Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår som ble rehabilitert med innvendig stålør i 2018.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen	
 TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
 TG 3	Ildsteder	Ildsted har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvensen er at glør og gnister kan treffe brennbart materiale/gulvet når ildstedet brukes, noe som medfører risiko for brannsikkerheten. Foreslått strakstiltak og underliggende sjablongmessige prisanslag gjelder for etablering av ubrennbar plate på gulv. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Tilstand
	HMS	Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyllte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner stivet av med lettbetong og flytesparklet i begge etasjer. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		1.etasje - 2.etasje
	TG 1	1.etasje Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
		2.etasje Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i soverom 1, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 18 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

	TGIU	Gnagere Huseier opplyser om at det trolig var en rotter i kjeller for en tid tilbake. Trolig kommet inn vindu som sto åpent. Ingen problemer i senere tid.
		Borebiller Det observeres spor etter borebiller på bjelke over dør i kjeller. Det er vurdert til ikke å være aktivt. (Opplyst av selger.)

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning. (etterisolert og ny kledning i 2018.)

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring
	TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen. Konsekvens er at det kan oppstå vannoppsamling i hullet, som kan øke vedlikeholdsbehovet, påvirke festefunksjonen og/eller redusere levetiden til kledningen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende tiltak, lokale reparasjoner eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter fra 2018. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2018). Ytterdør i kjeller med karm/ramme av tre (fra byggeår) Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2018).

	TG 2	Ytterdører og omramming Det registreres følgende avvik på kjellerdør: Døren viser tegn til slitasje, elde og punktwise fuktskader. Konsekvens er at døren har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.
	TG 3	Vinduer og omramming Enkelte vinduer i kjeller viser tegn til slitasje, elde, stedvise råteskader og andre aldersrelaterte skader. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra 2018. Undertak fra 2018, av duk. Pipe i metall. Renner og nedløp i metall.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, leker og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner
	TGIU	Inspeksjonsmulighet Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning Boligen har en lukket takkonstruksjon. Basert på opplysninger fra eier vurderes konstruksjonsoppbygningen av taket å være korrekt. Utførelsen kunne imidlertid ikke kontrolleres ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelig informasjon og på forhold som lot seg visuelt kontrollere.
		Takgjennomføringer (takhatter o.l.) Ikke vurdert grunnet sikerhetsmessige forhold.
		Skorsteiner (over tak) Ikke vurdert grunnet sikerhetsmessige forhold.
	HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr Det mangler snøfangerutstyr på deler av taket hvor det vurderes at taket burde være bedre sikret mot potensiell snørasfare.

Terrasse / platting

Utgang fra entre til markterrasse på ca 33 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende; Pergola i tre.

	TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Terrassebordene viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	TGIU	Konstruksjon og fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet tettet rundt, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre ved terrasse.

	TG 2	Utvendig trapp	Trappen viser begynnende tegn til generell slitasje og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reperasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
---	------	----------------	--

Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre ved inngangsparti.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Utvendig trapp
	HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre ved stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Utvendig trapp
	HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i granitt/naturstein. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

	TG 2	Grunnmur og fundament	Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
---	------	-----------------------	--

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Svakt skrånende tomt.

	TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall, og enkelte områder har fall inn mot grunnmuren. Konsekvensen av dette er økt fuktbelastning på grunnmuren og tilknyttede konstruksjoner. Forholdet må sees i sammenheng med øvrige opplysninger om rom og konstruksjoner under terrengnivå. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder kun for utbedring av terrengfallet, og omfatter ikke eventuelle følgeskader som forholdet har medført eller kan medføre. Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
		Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

	TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
		Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i 2018.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Eier opplyser at det er utført arbeid på bærende konstruksjoner av fagkyndige. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som viser hva som er gjort, eller om arbeidet har nødvendig tillatelse fra kommunen. Når dokumentasjon ikke er fremlagt, hefter en usikkerhet rundt nettopp dette. Forholdet bør undersøkes videre.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Ikke relevant.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Ikke relevant.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helsesisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett: **Nei.**

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett: **Nei.**

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92854693



Egenerklæring

Bråsetveien 2, 3440 RØYKEN

15 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bråsetveien 2	Bråsetveien 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?
☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?
☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?
Våren 2017

Har du selv bodd i boligen?
☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Jeg flyttet inn etter oppussing høsten 2018. Jeg flytter midlertidig ut vinteren 2019 og flytter inn igjen våren 2020. 01.01.2024 begynner jeg å jobbe på Island og leier ut deler av huset. Slik har det vært frem til i dag.

Informasjon om eksisterende husforsikring
Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger
Vignisson, Gunnlaugur Trausti

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Fliser løsnet på bad/vaskerom. De er nå bygget.
Litt dårlig fall til dusj på bad som tilhører hoved soverrom. Det er nå rettet opp med nye fliser i dusjsonen.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Jeg er rørlegger med mesterbrev. Jeg total renoverte begge bad. Alle arbeider er gjort som selvbygger og søkt om i Asker kommune. Alt av vann, varme og avløp er utført av meg. Dokumentasjon er i form av bilder som er tatt. Elektriske anlegg er byttet ut. Dokumentasjon er i boligmappa. Yttervegger inkl vinduer og tak er totalrenovert og isolert. (Firma er konkurs og jeg fikk ikke dokumentasjon for konkursen)

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Arkell AS (elektro) Fornebu Bygg (Snekker) Asker Takstfirma AS (3 part kontrol av mebran)

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Jeg la mebran på begge bad selv og fikk det godkjent av 3 parts kontroll. Jeg flytesparklet gulv. Jeg la fliser på vegger og gulv. Jeg satt opp vegger sammen med en snekker på fritiden. Jeg utførte malearbeid.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Alle vegger er foret ut og isolerte i 2018. All bæring er styrket. Hele taket er fra 2018 og møter dagens krav til isolasjon og bæreevne. Alle vinduer er fra 2018. Alle beslag er fra 20189. All utvendig kledning er fra 2018.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Fornebu bygg (snekkerarbeider) Tønsberg blikk og montasje AS (beslag)

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Det har kondensert fra rør fra varmepumpe mens jeg ikke bodde i huset som har medført en del fukt i kjellerrom. Det har medført sverte på kalkmalte steiner i grunnmur. Fukten har ikke skapt problemer for andre installasjoner eller treverk.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2018

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Hele elektriske anlegget er byttet ut i 2018.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?



Arkel Asker og Bærum AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2018

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Jeg er Rørlegger med mesterbrev. Og som selvbygger har jeg byttet ut alt av roranlegg i huset. Bunnledning fra kjeller og ut er ikke byttet.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Meg som selvbygger

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Det ble installert ny varmepumpe i 2018. Den måtte reparereres vinteren 2024. Det ble utført av godkjent servicepartner fra leverandør.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid



Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2018

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jeg som selvbygger lagde varmeanlegget i bygget er bygget i 2024. det er vannbårent system med bergvarmepumpe. Systemet betjener radiatorer i stue/kjøkken og soverom og vannbåren gulvvarme i inngangsparti og badерom.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Meg som selvbygger

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Forste år etter totalrenoveringen av bygget satt det seg og det medførte sprekker på lettбетongvegger i andre etasje. Alle sprekkeпe er nå fikset og nye sprekker har ikke komment.

Jeg utførte gulvavretting i 1 og 2 etasje som ikke ble bra nok. Derfor er det en del skjevheter på gulv. Gulvene i mellom kjeller og 1 etg og mellom 1 og 2 etg er stivet av med lettбетong som er ca 20cm tykk. Opp på det er det avrettet med flytesparkel.

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipe er fornyet som ståpipe i 2018 og det er installert kakkelovn i stua. Arbeidene er utført av Gabrielsen Kakkelovner.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er spor etter borrebiller i kjeller. Det ble vurdert av snekker og av rådgiver for bæring at dette var gamle hull som ikke utgjorde noe fare for bygget i dag.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller бorettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv omfanget

Når vi kjøpte bygget var store deler av bygget skadet av råte. Alt det trevirket er fjernet og bygget opp på nytt.

Det er sverte sopp på grunnmur i kjeller pga fukt som var i teknisk rom.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller бorettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja

☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

2018

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det var vanlig takhøyde i 2 etg og kald loft. Men vi endret dette i totalrenoveringen og har nå full takhøyde i 2 etg.

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Forneby Bygg.

24.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ny plan for Røyken sentrum er nå vedtatt. Det vil medføre bygge aktivitet i nærområdet i fremtiden. Huset står på felles tomt med eksisterende bygg som var i eie av Telenor. Det er nå solgt til eiendomsutvikler. Deler av eiendomen som tilhørte Telenor er nå regulert til kommunale formål som feks kommunetorg/bibliotek.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Alt er beskrevet tidligere.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48871897

Egenerklæringsskjema

Name Date
Gunnlaugur Trausti Vignisson 2026-07-15

Identification
 Gunnlaugur Trausti Vignisson

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 265, Bruksnr 12, Seksjonsnr 2	Kommune:	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Bråsetveien 2, gatenr 21314	Grunnkrets:	1905	Heggum
(fra bruksenhet)	3440 Røyken	Valgkrets:	10	Midtbygda
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1070501	Røyken
		Tettsted:	2154	Røyken

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	10.05.1999	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/4
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 449,6 kvm
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 vernerig / 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	3203/265/12	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/265/12/0/1	0,0
			Mottaker	3203/265/12/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/265/12	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/265/12/0/1	0,0
			Mottaker	3203/265/12/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig (Kilde: Sefrak)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Bråsetveien 2		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:	161004340			Antall etasjer:	2				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02									
Kulturminner:									
Sefrakminne:		Id	Objektnavn				Tidfesting		
		627 6 27	Bolighus-Gisle, Jakslandvn., Spikkestad Sentrum				1900-1924		
			"stasjonen"						
Nåværende funksjon:			Var telegrafstasjon her						
Tidligere funksjon:									
Tilbygg/ombygging:									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

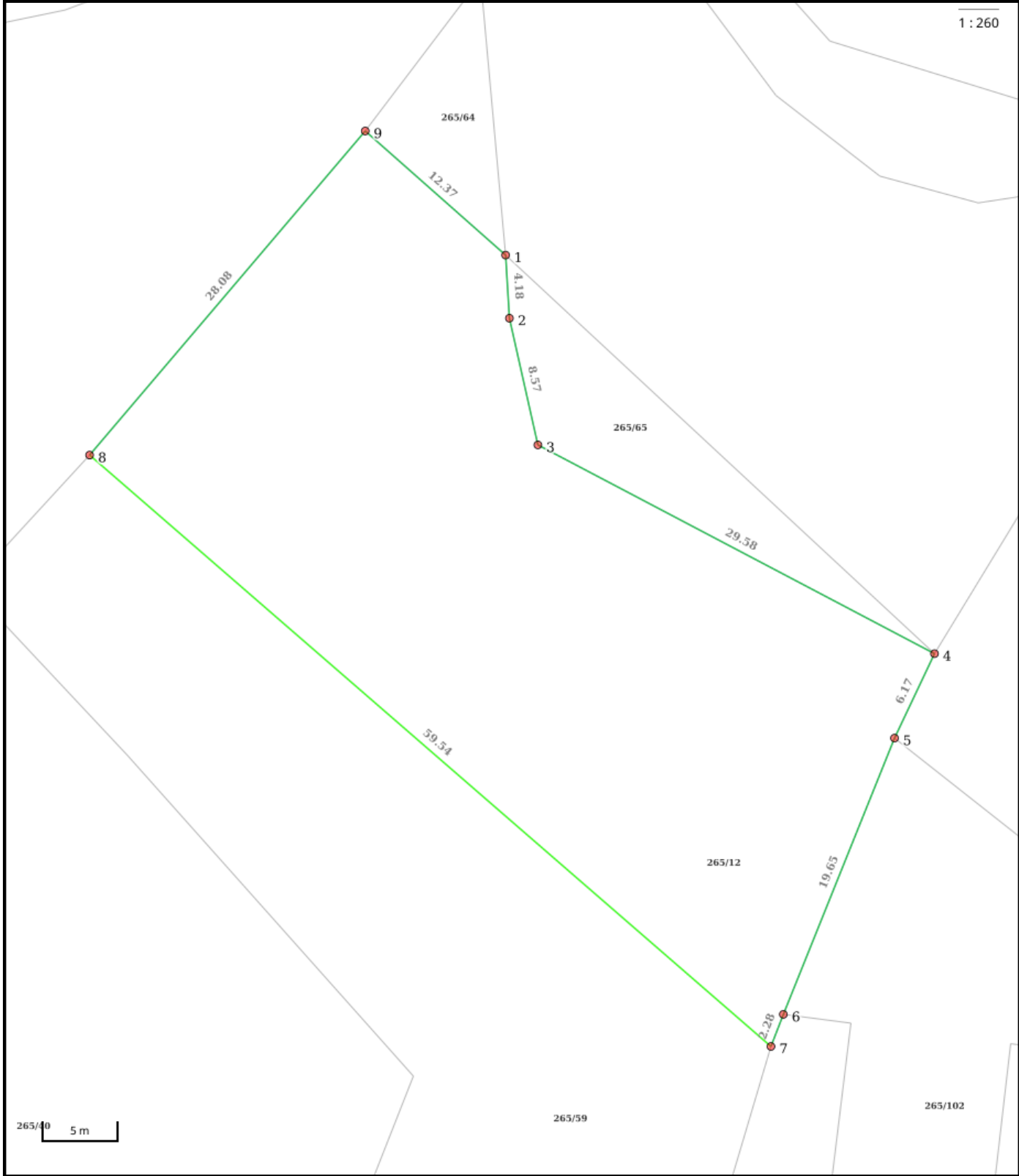
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

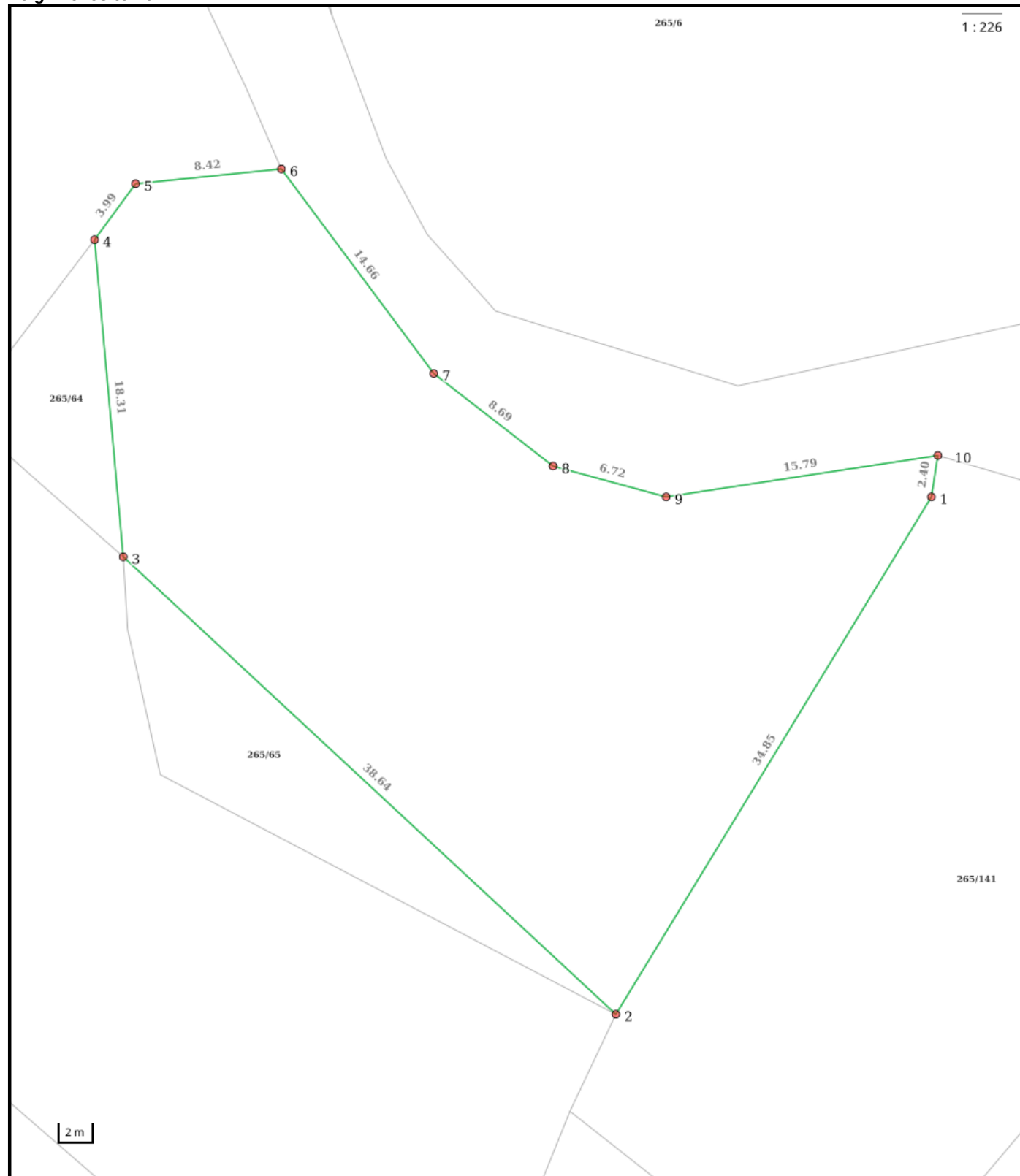
Areal og koordinater

Areal: 1 358,60m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 623 991,73	578 343,39	4,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 623 987,60	578 344,01	8,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 623 979,44	578 346,64	29,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 623 968,08	578 373,95	6,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 623 962,29	578 371,82	19,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 623 943,47	578 366,17	2,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 623 941,28	578 365,54	59,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 623 976,10	578 317,24	28,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 623 999,05	578 333,42	12,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

-- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
 - - Veikant Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 091,00m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 623 999,36	578 389,31	34,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 623 968,08	578 373,95	38,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 623 991,73	578 343,39	18,31m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 624 009,74	578 340,10	3,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 624 013,16	578 342,15	8,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 624 014,76	578 350,42	14,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
7	6 624 003,84	578 360,20	8,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 623 999,15	578 367,51	6,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 623 997,98	578 374,13	15,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 624 001,76	578 389,46	2,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

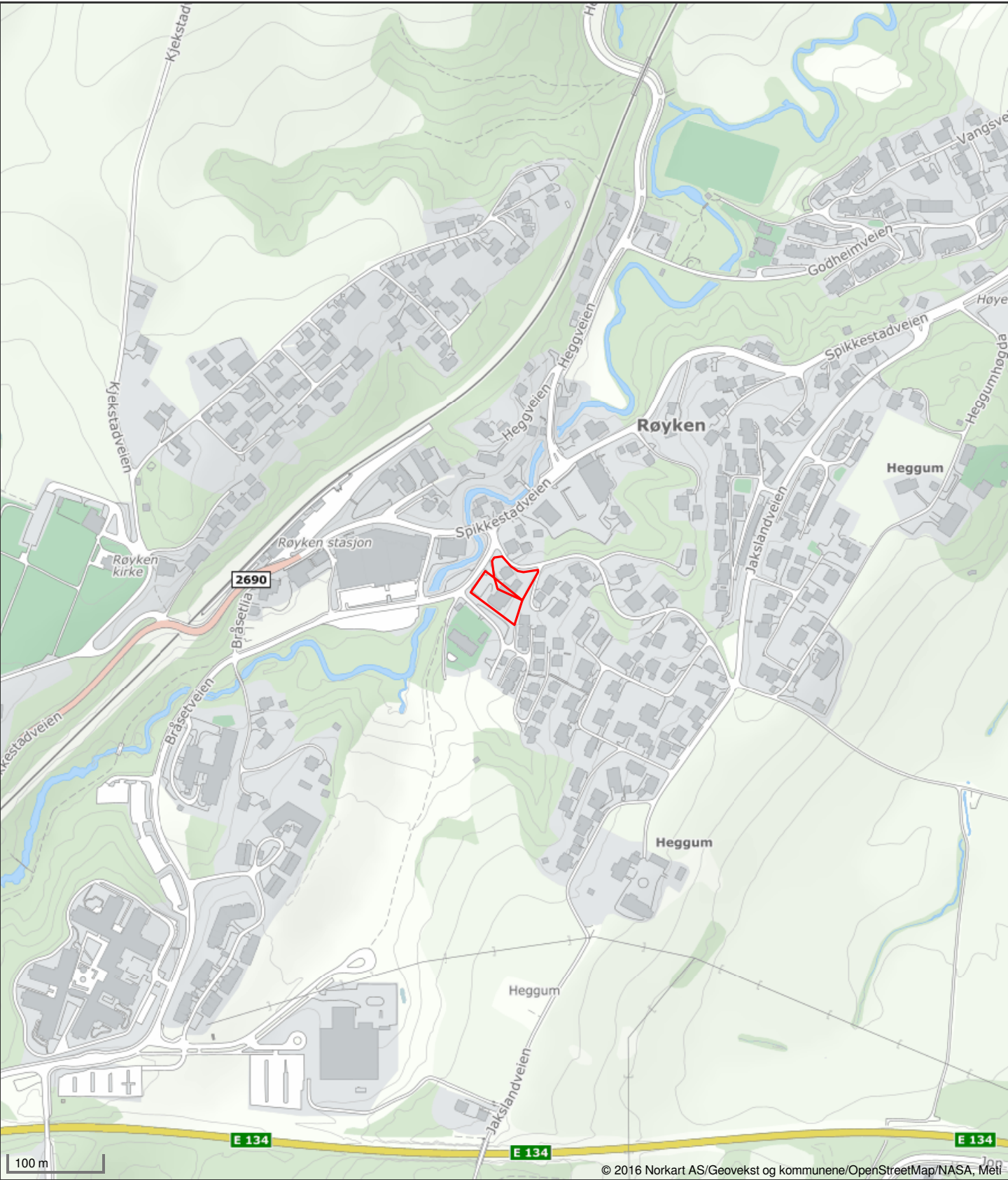
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.

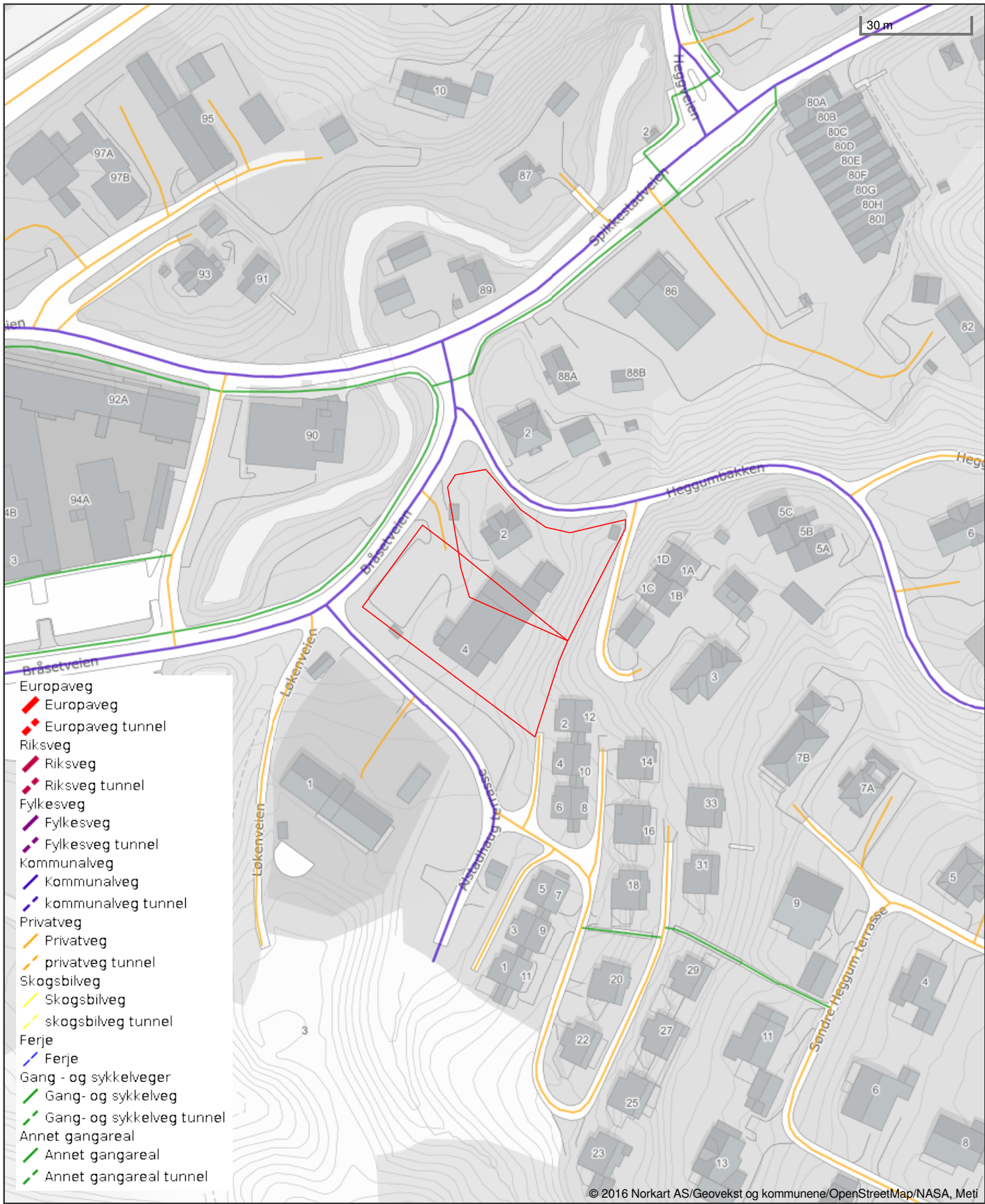


Oversiktskart for eiendom 3203 - 265/12//

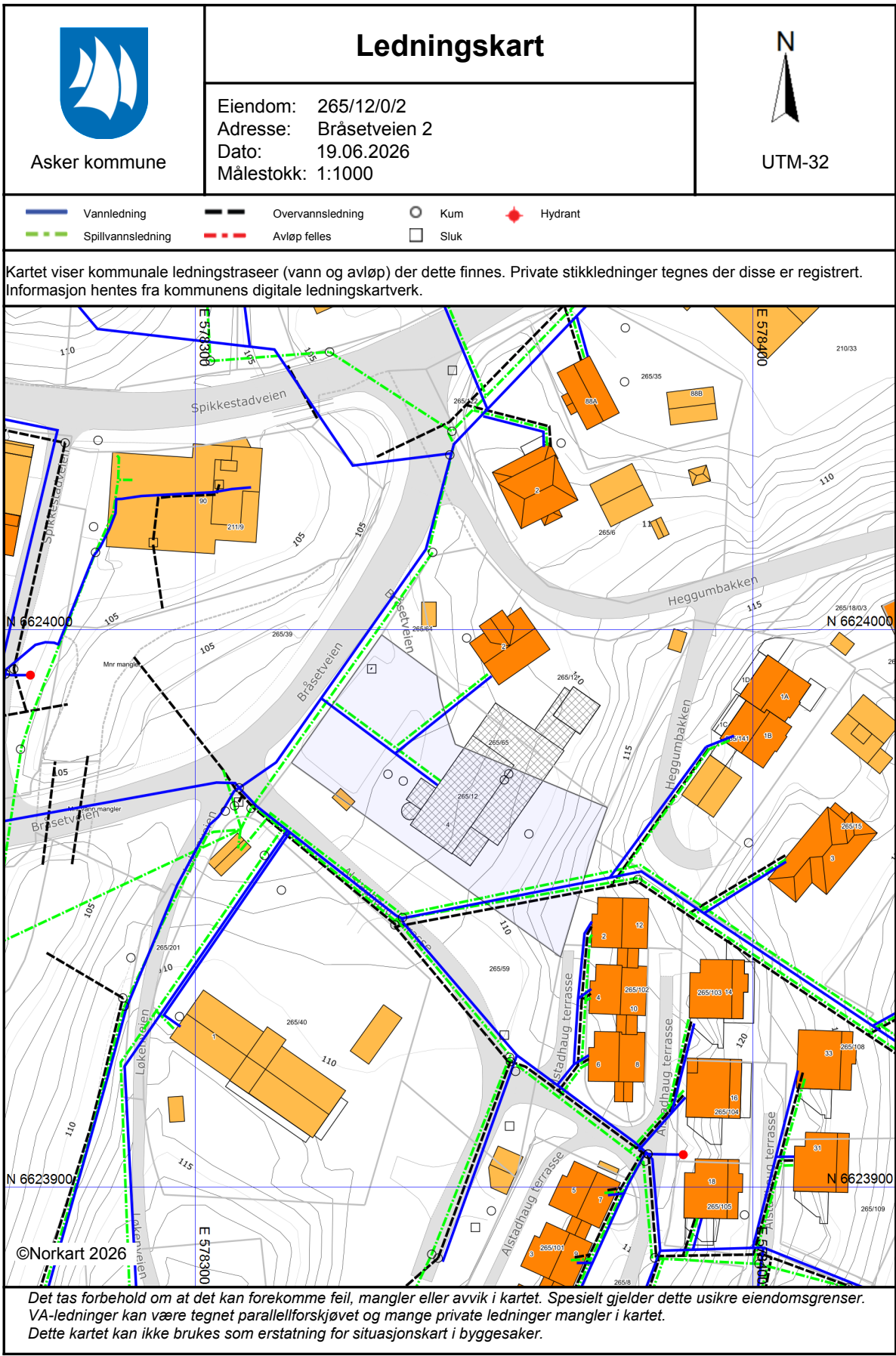


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 265/12//



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
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 19.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	265	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Bråsetveien 2, 3440 RØYKEN								

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	4 675,77 kr
Renovasjon	8 230,00 kr
Vann	4 480,63 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 19.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	265	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Bråsetveien 2, 3440 RØYKEN								

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

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

Plantyper med treff	
✔ Kommuneplaner	✔ Kommuneplaner under arbeid
✔ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
❗ Kommunedelplaner	❗ Kommunedelplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner under bakken	❗ Reguleringsplaner over bakken
❗ Reguleringsplaner under arbeid	❗ Reguleringsplaner bunn
❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	❗ Bebyggelsesplaner
❗ Bebyggelsesplaner over bakken	❗ Bebyggelsesplaner under bakken
❗ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 2 450 m² BestemmelseOmrådenavn #7Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 81 m² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_1
	Delareal 2 450 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 2 443 m² Arealbruk Sentrumsformål,Framtidig Områdenavn RØ4
Delareal 7 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

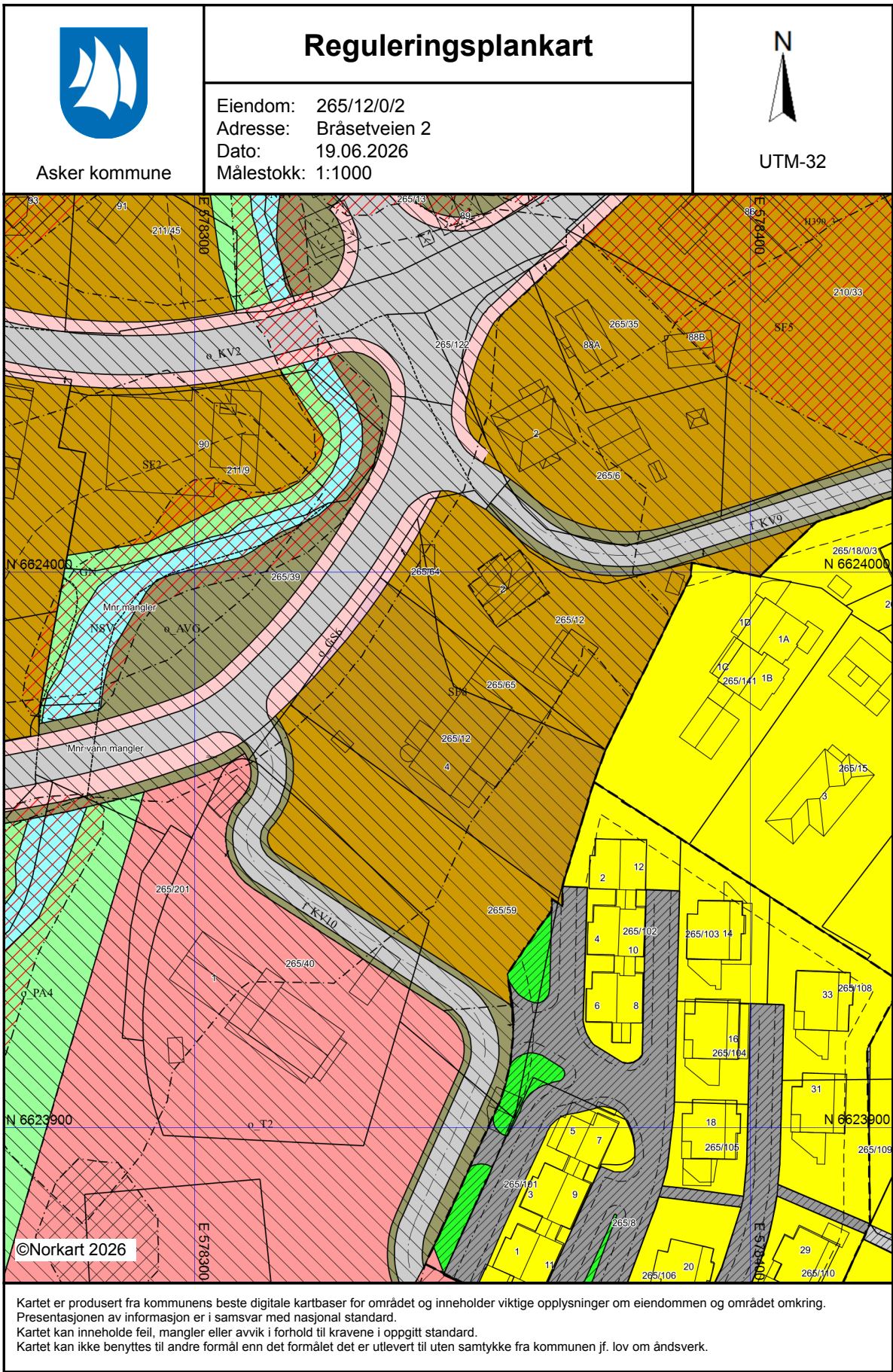
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062720160347
Navn	Områderegulering for Røyken sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/16085/062720160347%20_%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 111 m² RPHensynsonenavn H570_5 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø
	Delareal 3 m² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn AVG
	Delareal 173 m² RPHensynsonenavn H210_
	Delareal 2 405 m² Formål Sentrumsformål Feltnavn SF8
	Delareal 7 m² Formål Kjøreveg Feltnavn o_KV8
	Delareal 2 450 m² RPHensynsonenavn H810_3
	Delareal 1 682 m² RPHensynsonenavn H220_
	Delareal 36 m² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn o_GS6



DAGBOKFØRT

27 JUN 90 06174

SØRENS RIVEREN I
RØYKEN OG HURUM

A V T A L E

om rett til legging av kommunale tekniske ledninger

Mellom Røyken kommune v/ordføreren og
fnr., som eier/fester til gnr., bnr. 50.
(feste nr.) i Røyken, er det i dag inngått slik avtale om
rett til legging av kommunale tekniske ledninger.

I.

Undertegnede eier/fester av ovennevnte eiendom gir Røyken kommune
rett til å legge og ha liggende vannledning/spillvannsledning/over-
vannsledning - med nødvendige kummer og innretninger - i samsvar
med ledningsplan datert 13.6.86. Retten omfatter også fremtidig
reparasjon, vedlikehold og fornyelse av det tekniske anlegg.

II.

Kommunen skal ha rett til adkomst over eiendommen frem til lednings-
traséen i anleggsperioden og ved senere reparasjon, vedlikehold og
fornøyelse.

III.

Anleggsarbeidet og senere vedlikeholdsarbeider skal utføres slik
at det blir til minst mulig ulempe for grunneieren. Areal som blir
påført skader skal i den grad det er praktisk mulig settes i like
god stand som det var da arbeidet tok til.

IV.

Røyken kommune sørger for nødvendig omkopling av eksisterende vann-,
kloakk - og overvannsledninger som direkte vil bli berørt av hoved-
ledningsfremføringen. Omlegging av private stikkledninger må ved-
kommende eier selv utføre for egen regning. Vedlikeholdsplikten for
omlagte ledninger beholdes av ledningseieren.

V.

Følgende beplantninger må fjernes som følge av anlegget:
.....
.....
.....

- 2 -

VI.

Det pålegges eiendommen et byggeforbudsbelte over ledningstracéen
på tilsammen 10.0 m bredde (med en halvpart av avstanden på
hver side av grøftens senterlinje), samt forbud mot andre ekstra-
ordinære tiltak som kan skade ledningene.

VII.

Etthvert refusjonsspørsmål etter bygningslovens kapittel VI og
eventuelle kommunale vann- og kloakkavgifter, er holdt utenom
denne avtale.

VIII.

Kommunen har rett til å tiltre eiendommen og påbegynne anleggs-
arbeidet når begge parter har undertegnet denne avtale. Dersom
erstatningen på det tidspunkt ikke er endelig avgjort, skal kommunen
før tiltredelsen fotografere arealet.

IX.

For de inngrep nåværende avtale betinger på eiendommen, betaler
kommunen en erstatning således (det avtalte alternativ krysses av):



Alternativ A:

Samlet erstatning er avtalt til kr. 0.-



Alternativ B:

Samlet erstatning avtales så snart anlegget er ferdig.

Dersom minnelig avtale om erstatningens størrelse ikke
er oppnådd når anlegget er ferdig, skal erstatningen fast-
settes ved skjønn etter skjonnslovens § 4. Erstatningsfast-
settelsen skal skje på grunnlag av de til enhver tid gjeldende
ekspropriasjonsrettslige regler.

Skjønn etter foregående ledd begjæres av kommunen snarest
mulig. Kommunen skal erstatte grunneieren nødvendige ut-
gifter i anledning skjonssaken i samsvar med skjonnslovens
§ 54 og etter skjonnsrettens fastsettelse.
Kommunen dekker utgiftene ved selv skjønn.

Hver av partene har adgang til å nytte de rettsmidler mot
skjønn som lovgivningen tillater - herunder eventuelt
overskjønn - og med anvendelse av de gjeldende lovbestemmelser
for saksomkostninger.

- 3 -

X.

Erstatningen utbetales senest 3 - tre -mån̄dr. etter at den er endelig avtalt/eller rettskraftig skjønn foreligger. Kommunen betaler% rente pro anno av erstatningen fra det tidspunkt arealet blir tiltrådt av kommunen og frem til oppgjør finner sted.

XI.

Erstatningen for skade og ulempe ved senere reparasjon, vedlikehold og fornyelse - herunder nødvendig adkomst - fastsettes i mangel av minnelig overenskomst for hver gang ved skjønn etter bestemmelsen i punkt IX foran.

XII.

Andre kontraktsvilkår:

XIII.

Denne avtale kan tinglyses på forannevnte eiendom.

POYKEN, den 28 / 8 - 1986

Clayton Borg

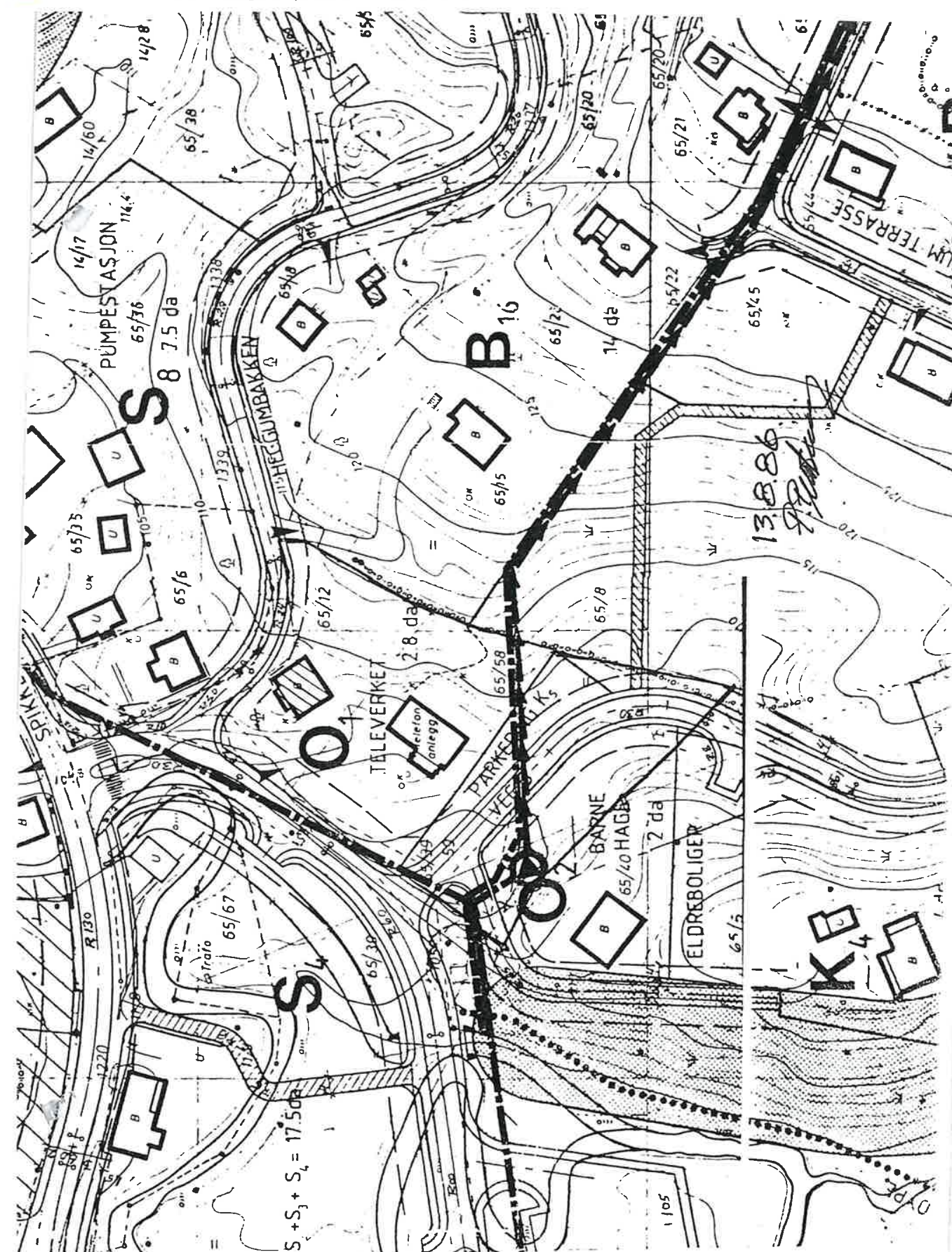
Ordfører

RØYKEN KOMMUNE

27/8 E. Stokkum
.....
Grunneier

Fester

.....
ester



Retureres etter tinglysing til

Statsaut. eiendomsmegler
Per Sørli
Boks 477
1322 HØVIKBegjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)TINGLYST
10 MAI 1999DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR. 6333

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr Snr
0627 Røyken		65 12	

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn
97 10 50 365	Telenor AS
	
Doknr: 6333 Tinglyst: 10 05 1999 Emb. 090 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	3/4	G	13				25			
2	B	1/4	G	14				26			
3				15				27			
4				16				28			
5				17				29			
6				18				30			
7				19				31			
8				20				32			
9				21				33			
10				22				34			
11				23				35			
12				24				36			
Sum tellere: 4				= nevner: 4							

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
Snr. 2 har rett til å oppføre en dobbel garasje. Telenor AS eller andre selskaper i Telenorkonsernet, skal etter overdragelsen ha rett til vederlagsfritt å ha liggende eksisterende telekabler og andre teletekniske innretninger i og på tomten, herunder rett til vedlikehold og fornyelse av disse.	
Dersom det av hensyn til Seksjon 2 sin utnyttelse av eiendommen må flytte kabler, skal kostnadene bæres av Seksjon 2, mens arbeidet skal utføres av Telenor AS eller andre selskaper i Telenor-konsernet	

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger m v	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	

7. Underskrifter		
Sted, dato Oslo 3/2-99	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13) Torstein Moland TORSTEIN MOLAND Telenor AS	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ^{a)}

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato _____ Underskrift _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ^{a)}

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

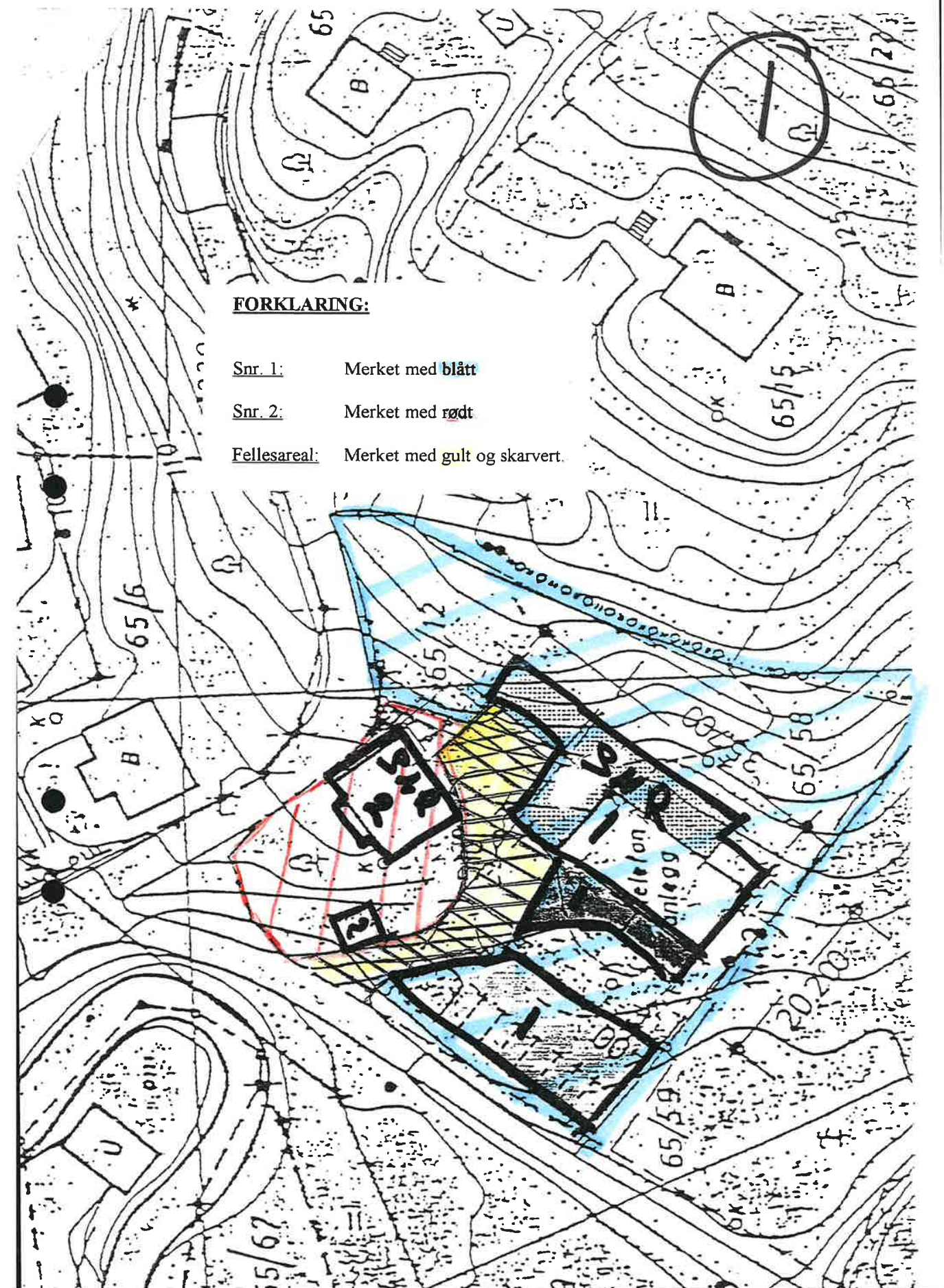
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

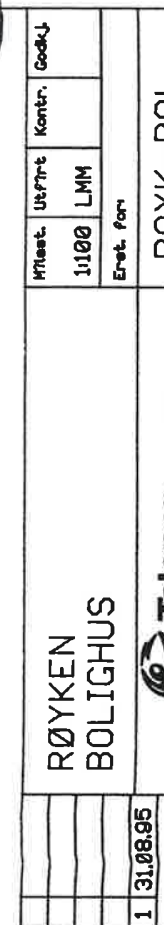
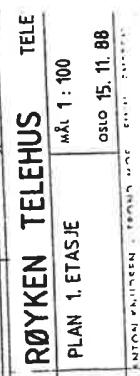
Gnr. 65 Bnr. 12 Fnr. Snr. _____ kommune

Dato 12.4.99 Stempel og underskrift _____
Bygnings/oppmålingssjef
P. PRESTRAND

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er det ikke nødvendig, inntil styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgrensepart.





1976/403682/90
03682 20.5.76
Sorenskriverkontor

Erklæring.

Undertegnede eier av gnr. 65 bnr. 39 gir herved eier av gnr. 65 bnr. 58 tillatelse til å bruke min nåværende kjøreveg fra sin tomt og frem til veg som er åpen for alminnelig ferdsel.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Røyken bygningråd.

Rettighetens verdi anslås til ca. kr. 1000,-.

Røyken, den 5/5-76
for Røyken kommune
[Signature]
.....
eier av gnr. 65 bnr. 39

Likelydende erklæring er d.d. innlevert til tinglysing.

Dokumentgebyr kr.

Tinglysningsgebyr " er betalt.

Lier, Røyken og Hurum sorenskriverkontor, den

Kf.

Til innhefting i panteboka.

Page no. 938 1968
L. R. H. 7/3

Skjøte.

Undertegnede Røyken kommune v/ordfører Th. Nilsen

født
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Telegrafverket, Asker

adr. født
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Røyken Automatsentral

g.nr. 65 br.nr. 58 av skyld mk. 497 i Røyken herred¹⁾

matr.nr. i¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 8.604,- åttetusensekshundreogfire 00/100.

som er avgjort på omforenet måte.

1. Kommunen har forkjøpsrett til eiendommen til samme pris, hvis den selges før den er bebygget.
2. Kommunen har rett til å legge ledninger for vann- og kloakk samt strekke ledninger for elektrisk strøm over eiendommen, samt rett til senere vedlikehold av ledningene, mot erstatning for påført skade. Hvor det etter ingeniørvesenets vann- og kloakkeringsplan er nødvendig å legge vann eller kloakk fra andre eiendommer over denne eiendom, har vedkommende tomt-eier rett til å grave nødvendig grøft over eiendommen og rett til senere vedlikehold av ledningene, mot erstatning for påført skade.
3. Om det på grunn av fremtidig regulering blir nødvendig med en mindre arrøndering av eiendomsgrensene for fremføring av vei i området, skal eventuell erstatning for grunn skje etter samme pris kr. 6,- pr. m².
4. Kjøper betaler alle de med overdragelsen forbundne omkostninger.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

DAGBOKFØRT

06.NOV78 07185

SØRENSKRIVEREN I
LIER, RØYKEN OG HURUM

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 65.....bnr. 12.....

i Røyken, erklærer herved at jeg overfor Røyken kommune avgir gratis grunn i en bredde av inntil...4.....m fra Heggum, Heggum midte veg. Falsk Land vass

Jeg kan likeså ikke kreve erstatning av Røyken kommune for skader på gjerder, hekk m.v. som står midte veg nærmere enn 4.. m

Verdien av ovenstående anslås til kr.

Ovenstående erklæring blir å tinglyse på min eiendom gnr. 65..... bnr. 12..... i Røyken.

.....Oslo.....,den 16/10 19 78

.....

hustruens underskrift

R. Antsen

.....

elers egenhendige underskrift

TEKNISK AVDELING
Husseksjonen

Vi bekrefter at grunneieren har undertegnet dokumentet i vårt nærvær, og at han er over 20 år.

.....

.....

.....

Nabolagsprofil

Bråsetveien 2 - Nabolaget Røyken søndre/Heggum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Røyken sentrum Linje 260, 261	2 min 0.2 km
Røyken stasjon Buss, tog	4 min 0.3 km
Røyken stasjon Linje L1	4 min 0.3 km
Vollen Linje B20, B22	16 min 10.7 km
Slemmestad brygge Linje B20, B22	17 min 10.5 km

Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 443 elever, 26 klasser	4 min 3.1 km
Røyken videregående skole 820 elever	18 min 1.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	18 min 11.9 km

Ladepunkt for el-bil

Spikkestadveien	2 min
Røykenbadet	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling

Område	Personer	Husholdninger
Røyken søndre/Heggum	932	366
Røyken	3 925	1 530
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Røyken barnehage (1-5 år) 35 barn	2 min 0.2 km
100-Meterskogen barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km
Heggum barnehage (0-5 år) 40 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Røykentorget PostNord	2 min 0.2 km
Spar Røyken Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km

FINN

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering
Lett 93/100



Støynivået
Lite støynivå 91/100

Sport

- 

Ros-banen
Fotball

8 min 

0.6 km
- 

Midtbygda skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball

16 min 

1.3 km
- 

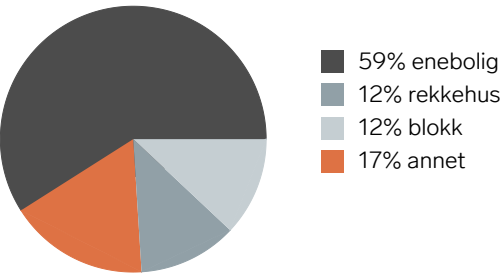
Røykenbadet (treningssenter)

11 min 
- 

Yogahuset

4 min 

Boligmasse



«Det er landlig og en stille og rolig plass.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

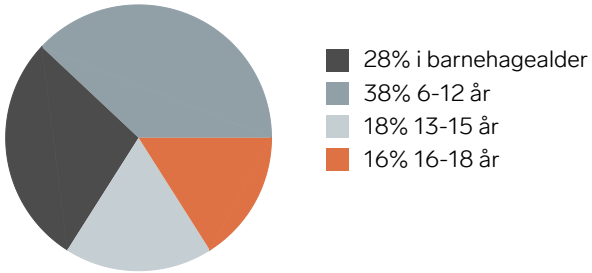
Røyken Sentrum

3 min 
- 

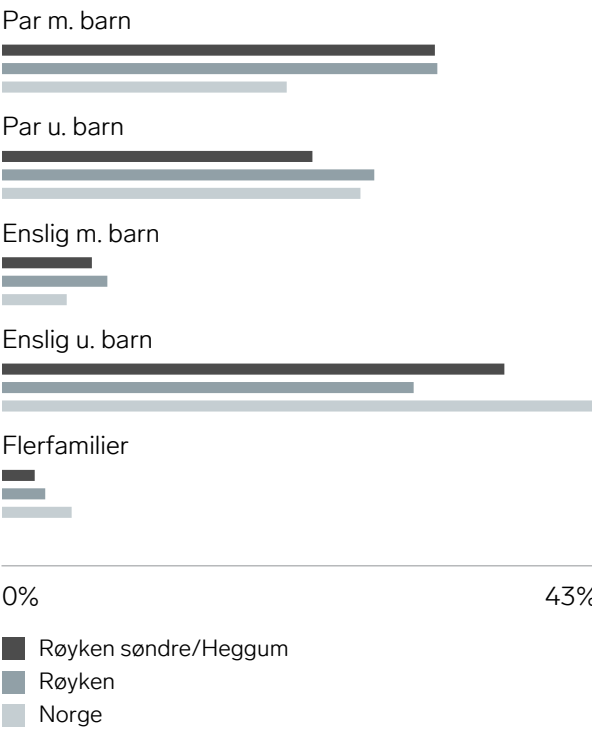
Vitusapotek Røyken

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Gjensidige



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer
 - Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
 - Rekkehus med eget gnr./bnr.
 - Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt
- kr 7 150,-

kr 8 950,-

kr 13 650,-

kr 13 650,-

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

På vei mot drømmeboligen? Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Du finner oss blant annet i Røyken, Sætre, Slemmestad og Tofte. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!



Geir Arne Thrana
Kunderådgiver

✉ geir.arne@oest.no
☎ 99 29 70 30



Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver

✉ annlisbeth@oest.no
☎ 45 87 70 26



Sigurd Liltvedt
Kunderådgiver

✉ sigurd@oest.no
☎ 48 09 83 38



Knut-Sondre Blikra
Kunderådgiver

✉ ksb@oest.no
☎ 93 27 78 77



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver

✉ senka@oest.no
☎ 40 48 73 03



Terje Torp
Avd. banksjef

✉ terje@oest.no
☎ 90 94 45 85

 **SPAREBANKEN ØST** | Nærmere folk flest

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Budets størrelse: Kr. _____

+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapital: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.): _____

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato: _____ kl: _____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr: _____ Fødselsnr _____

Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Mobil: _____ Tlf: _____ Mobil: _____ Tlf: _____

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

Egne notater:

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

Flott renoverert sveitserbolig med høy standard.
Beliggende midt i Røyken sentrum og nær
marka, togstasjon og butikker.



Jannicke Skønberg

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 99 28

jannicke@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00

www.fremeiendomsmegling.no

