



Velkommen
til visning!



ASKER Brøholtveien 18



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig: Rekkehus

Eierform: Selveier

Soverom: 3

BRA-i 111,0 m²

Total BRA 131,0 m²

Byggeår 1969

Tomt 151,3







Frem
overlent
eiendoms
megling



Frem
overlent
eiendoms
megling







Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Katharina Bråten

Ac tellus in condimentum malesuada nunc. Tincidunt feugiat nam consectetur laoreet curabitur ut orci scelerisque et justo dolor ut semper. Metus non ut turpis faucibus pellentesque lorem elit nunc laoreet. Donec in aliquam sodales adipiscing sed. Et laoreet enim turpis.

Curabitur odio feugiat dignissim curabitur. Aliquam metus tempor ut nunc sapien dolor sed. Nam nunc tincidunt consectetur ante faucibus. Laoreet enim condimentum turpis et. Quis non adipiscing ut metus et consectetur porta in justo magna ante tellus turpis elit malesuada.

Orci non dolor sed curabitur. In quam tellus elit in donec at nunc justo et tempor dolor. Donec turpis non semper. Adipiscing tellus quis consectetur curabitur ac egestas magna pharetra consectetur ut odio faucibus. Ipsum ante pretium enim ut scelerisque.

Enim urna ut elit tellus quam ante quis dignissim. Ante ut in orci et porta. Magna sollicitudin in aliquam ac pellentesque scelerisque velit vulputate eleifend et laoreet. Faucibus consectetur donec sit. Consectetur justo lorem dolor eget. Egestas in elit metus.



ASKER -Pent rekkehus med flott utsikt



Adresse: Brøholtveien 18
3430 Asker

Eiendomstype: Rekkehus (Selveier)

Tomt: Festetomt

Arealer: BRA-i: 111,0 kvm
BRA-e: 20,0 kvm
Total BRA: 131,0 kvm

Prisantydning: 3 950 000,- + omk

Megler: Katharina Bråten
+4795180387
Jannicke Skønberg
+4791789928

Eier/Selger: Sobia Akhar og Akhtar
Badar Shafi

Matrikkel: GNR 280, BNR 230 i Asker
kommune

STANDARD

Etasje 1: Vindfang, trapperom, kjøkken, stue

Etasje 2: Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad

Kjeller: Trapperom, vaskerom

Kjøkken 1.etasje: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket sort kum. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro. Det er montert waterguard i benkeskap.

Bad 2. etasje: Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom (kjeller): Overflater gulv og vegger har murkonstruksjon. Det er opplegg til vaskemaskin og skyllekar. Det er murvegger på alle sider av vaskerommet.

Øvrige rom:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har mursteinspipe, innvendig i boligen er pipen pusset og malt, tilkoblet peisovn. Malt tretrapp m/laminat i trinn mellom 1.etasje og 2.etasje.

Det ble satt inn nye dører på alle soverom og bad i 2026.

BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Stein, lekter og sløyfer ble byttet i 2013. Dokumentasjon hentet fra boligmappa. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning. Det er skiftet kledning og etterisolert på den ene siden av bygget, 2021. Saltak i tre m/undertak av bord. Gulv på deler av loftet. Det er loftslem m/nedfellbar stige. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags eller 3-lags glass. Enkelte eldre enkle ruter. Vinduer på den ene fasaden er skiftet i 2018, med unntak av kjellervinduer. Vinduer er datostemplet 2018, 1996, enkelte fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør m/glassfelt. Terrassedører m/eldre doble glass. Utgang fra entre til overbygget østvendt balkong på ca. 5 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Utgang til vestvendt terrasse fra stue. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Trapp i trekonstruksjon ned til gårds plass.

TILSTANDSRAPPORT

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

Utvendig:

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke

krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved

grunnmur. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon:

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning. Det er skiftet kledning og etterisolert på den ene siden av bygget, 2021. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler, dette gjelder vestveggen. Det er ukjent om det er musesperre bak all trekledning. Konsekvens er risiko for inngang for gnagere dersom dette ikke er etablert

tilfredsstillende på alle deler av fasadene. Ytterligere undersøkelser anbefales for å etablere musesperre der dette eventuelt mangler. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Vestveggen må det påregnes kostnader med å skifte panel på sikt.

Takkonstruksjon/Loft:

Saltak i tre m/undertak av bord. Gulv på deler av loftet. Det er loftslem m/nedfellbar stige. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble ved befaringen registrert fuktskjolder på undertak, dette er

trolig fra tiden før taket ble lagt om. Luftekasse ble det registrert skader (tidligere fuktskader) ved måling av

fukt ble det ikke registrert unormale verdier. Det må gjøres nærmere undersøkelser og holde det under observasjon.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags eller 3-lags glass. Enkelte eldre enkle ruter. Vinduer på den ene fasaden er skiftet i 2018, med unntak av kjellervinduer. Vinduer er datostemplet 2018, 1996, enkelte fra byggeår. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist noen glassruter som er punktert. I tillegg bærer utførelsen av enkelte omrammingsbord rundt vinduer preg av lite fagmessig god utførelse, med fare for skjulte skader som en risiko. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut,

enten hele vinduet eller kun selve glassene. Dette gjelder vestveggen.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør m/glassfelt. Terrassedører m/eldre doble glass. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang fra entre til overbygget østvendt balkong på ca. 5 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Utgang til vestvendt terrasse fra stue. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Trapp i trekonstruksjon ned til gårds plass. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Trapp ned til gårds plass: Trappen mangler rekkverk på begge sider, samt at lysåpning mellom trinn er mer enn 0,10 meter. Konsekvens er at trappen ikke tilfredstiller dagens krav til sikkerhet i henhold til NS3600. TG 3. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig:

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Det er avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Laminaten har stedvis reiste skjøter.

Det ble ved befaringen registrert knuste fliser og bom i entre. Det anbefales å skifte laminat. Knuste fliser må skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag mellom etasjene. Det bemerkes at dette er en lukket konstruksjon, det er kun foretatt målinger av retthet. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble utført fuktmåling med Protimeter, det ga utslag på fukt. Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i

utsatte konstruksjoner. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ventilere kjeller bedre.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), kobber eller jern. Det er besiktiget i rørskap. Det ble lagt rør-i-rørøpplagg til bad og kjøkken, gammelt rørøpplagg i kjeller. Ved test av vanntrykk ble det observert dårlig trykk ved vannbruk på bad og kjøkken. Dårlig trykk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner. Vanninntaket til bygningen må sjekkes. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast og støpejern. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tomteforhold:

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur i betong. Støpt betonggulv i kjeller. Kryp kjeller har fjell i dagen. Det er registrert løs puss på muroverflater. Det observeres stedvis pussavskallinger på grunnmuren. Konsekvens er risiko for skjulte skader.

Tiltak med utbedring av overflatebehandling på grunnmuren anbefales.

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

Kryp kjeller:

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Jevnlig kontroll av kryp kjeller anbefales for forebygging av skader. Bedre ventilering må etableres. Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000.

Vaskerom kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Overflater gulv og vegger har murkonstruksjon. Det er opplegg til vaskemaskin og skyllekar. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en

løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og rørøpplagg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering:

Det er ikke kjennskap til dreneringsforholdene, det er ikke synlig fuktsperre på utv. side av grunnmur. Det er synlig vann i kryp kjeller, det er fuktig klima i hele kjeller og kryp kjeller, dette tyder på manglende/sviktende drenering. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak med tilstrekkelig bortledning av takvann bør

gjennomføres. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

TGIU:

Vaskerom kjeller:

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger på alle sider av vaskerommet.

AREALER

Totalt bruksareal: 131,0 m²

- BRA-i: 111,0 m² (1. etasje: Vindfang, trapperom, kjøkken, stue. 2. etasje: Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad. Kjeller: Trapperom, vaskerom
- BRA-e: 20,0 m² (Garasje 17 kvm BRA-e, og 3 kvm BRA-e bod i 2. etasje

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 29,0 m²

Totalt gulvareal (GUA) er m², som er summen av totalt bruksareal + areal med lav himlingshøyde (ALH): m².

INNHOLDSBESKRIVELSE

Rekkehus over 3 plan bestående av:

Etasje 1: 46 kvm med vindfang, trapperom, kjøkken, stue

Etasje 2: 46 kvm med trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad

Kjeller: 19 kvm med trapperom og vaskerom

Garasje: 17 kvm

OPPVARMING

Oppvarming med strøm, vedovn og varmekabler på badgulv.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke og energikarakter F er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. 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

151,30 m² festet tomt

Tomteareal er 151.30 m² på festet tomt.

Festetid: Festetiden utløper den: 2068

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper på samme vilkår, inntil det blir sagt opp av fester eller fester krever

tomten innløst. For nærmere omtale av vilkårene for

innløsning vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Festekontrakt datert: 28.11.1969

Årlig festeavgift: kr 2 246 oppgitt av eier.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år.

Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i KPI (konsumprisindeksen), likevel slik at grunneier har adgang til annen regulering ved festetidens utløp.

Mer informasjon om festetomt kan fås av megler.

PARKERING

Parkering i egen garasje eller på parkeringsplass ved eiendommen.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Spikkestad/Brøholt med gode solforhold.

Gangavstand til skoler, barnehager, forretninger, togstasjon, bussholdeplass og idrettsanlegg på Spikkestad. Kort vei til Drammensfjorden og flere flotte badestrender ved blant annet Lahellholmen og Engersand. Meget barnevennlig område med flere lekeplasser og ball-løkke. Godt fritidstilbud på Spikkestad med aktivt idrettsmiljø i ROS IL. Røykenbadet ligger ca. 7 minutter unna med bil, der finner man svømmebaseng, treningssenter og klatrevegg.

I Røyken finner man også Røyken senteret med flere butikker som Normal, Nille, apotek, Sport1, Spar og Pizzabakeren.

Kjekstadmarka ligger bare noen minutter unna, der er det både skogsbilveier, utallige stier og flere tjern som naturlige turmål. Togforbindelse til Oslo hvert 30 minutt fra Spikkestad Stasjon og bussforbindelse til Drammen.

SKOLE OG BARNEHAGE

Spikkestad barne- og ungdomsskole. Flere offentlige og private barnehager i nærområdet.

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Nærområdet består av boligbebyggelse med rekkehus og eneboliger.

ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 18 133 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.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. på følgende løpende tilleggsutgifter:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 18 000 kwh. pr. år.

Årlig forsikringspremie kr. 9 676,-

Årlig festeavgift er kr. 2 246,-.

Kostnad for brøyting kommer på ca. kr. 3000 i året.

Boligen er tilknyttet Telenor som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

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 innværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Hus Pluss Forsikring med polisenummer: 38523014

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 911 818,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 3 647 271,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 98 700,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring kr 1,00,-

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 4 018 491,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

I tillegg har kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige.

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

Det foreligger ferdigattest datert 21.11.1969

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

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

Eier opplyser at tidligere eier har er revet 2 stk. vegger i kjeller, og gjort om til stort trapperom.

I tillegg er vegg mellom wc og bad, samt vegg mellom wc og bod gjort om til et større bad.

REGULERING

Gjeldende regulering:

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan

Ikraftttredelse av kommuneplan for Asker kommune, 13.06.2023.

Ta kontakt for kopi av bestemmelser.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Festekontrakt tinglyst 28.11.1969.

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. 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.

FESTEAVTALE

Festeavgift er kr. 2 246,- per år, Bortfester: Reidar FørdeInger Drengsrud Førde.

Festeavgiften var på kr 2.246,- i 2024. Festeavtalen utløper 99 år etter festekontraktens datering: 01.07.1966.

Samtykke til overdragelse fra grunneier kreves ikke.

Festeavgiften reguleres hvert 10. år Det er 10-års justering i år den 15 juni. Festeavgiften blir fakturert i august/september når bortfester har tallene klare.

Festeavgift for 2025 er betalt.

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 gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN

Brøholtveien 18

280/230/0/0 i Asker

Type bolig: Rekkehus

SELGER

Akhtar Badar Shafi og Sobia Akhar

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260110

Ansvarlig megler: Jannicke Skønberg

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:

- Egenerklæring

- Tilstandsrapport

- Kartutsnitt

- Kommunale opplysninger

-Plantegninger

-Budskjema m/forbrukerinformasjon

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

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 [LENKE].

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 bygningsssakyndiges 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. 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.

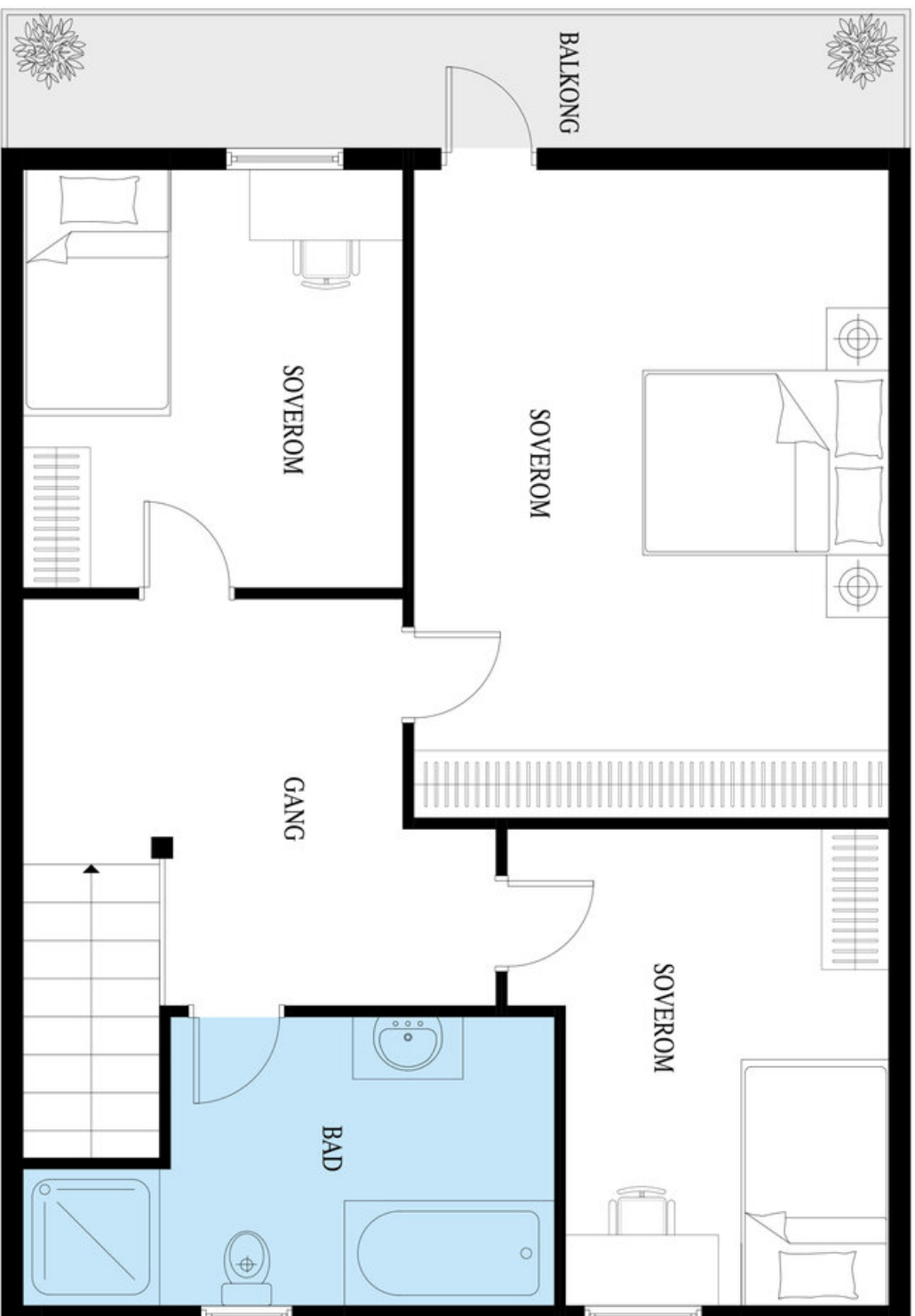
Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

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.

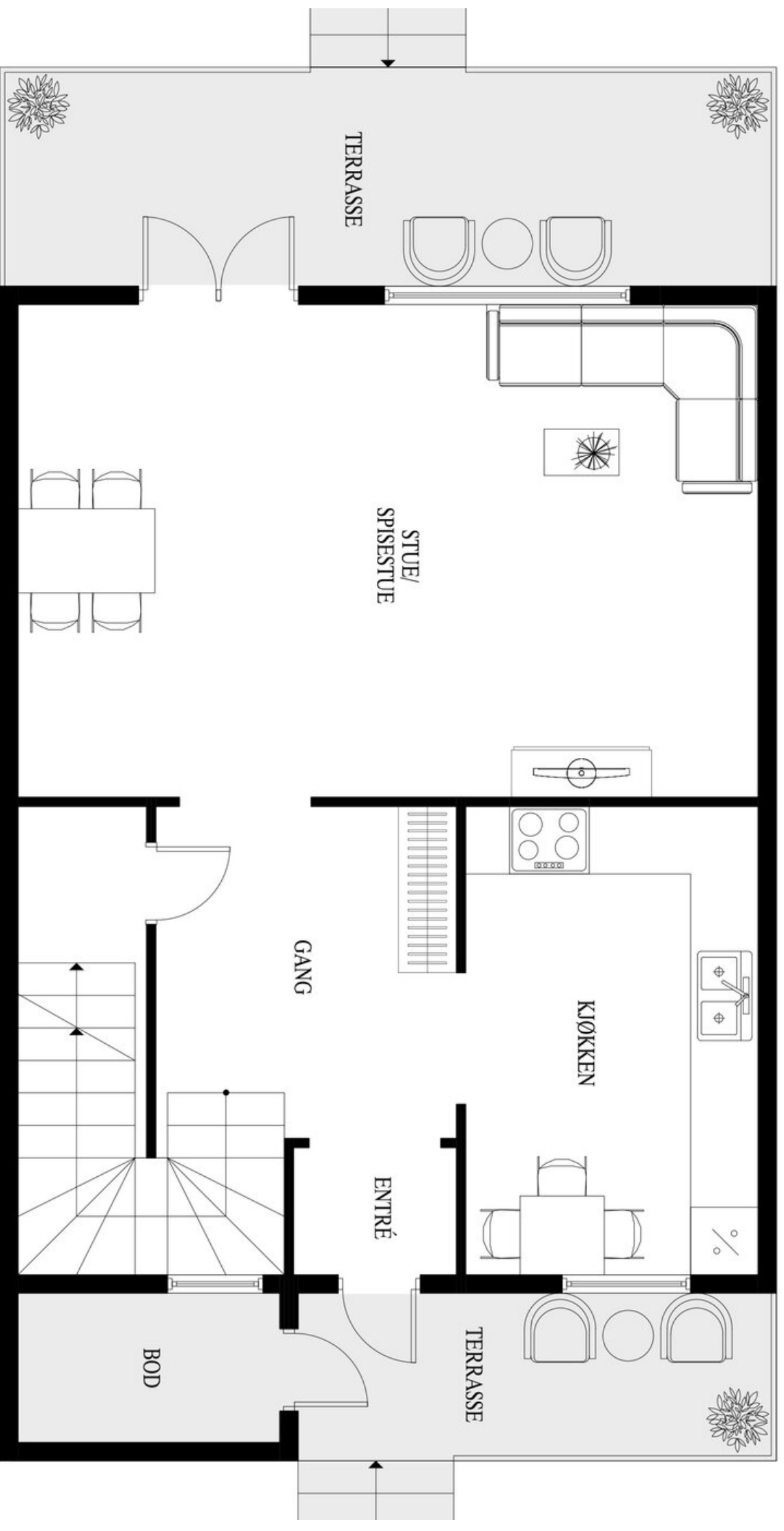
MEGLERS VEDERLAG

Provisjon kr. 32.000,-, oppstart og tilretteleggingshonorar kr. 13.500,-, digital markedspakke kr 25. 000,-, oppgjørsbistand kr 7.900,-, elektronisk grunnboksutskrift 600,- og visningsbistand kr 3.500,-. Krav på dekning av direkte utlegg.



DGIT
REKONSTRUKSJON

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme





Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

Rekkehus

Brøholtveien 18, 3430 SPIKKESTAD

ASKER kommune

gnr. 280, bnr. 230

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 01.05.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 18705-1325

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UC9265

Foretak: Geir Pedersen

Takstingeniør: Geir Pedersen



NITO

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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



Rapportansvarlig

Geir Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

geir@takstokonom.no

948 29 028



Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Det er ikke kjennskap til drensforholdene, det er ikke synlig fuktsperre på utv. side av grunnmur.
Det er synlig vann i krypkjeller, det er fuktig klima i hele kjeller og krypkjeller, dette tyder på manglende/sviktende drenering.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad.
Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak med tilstrekkelig bortledning av takvann bør gjennomføres
Grunnmur i betong.
tøpt betonggulv i kjeller. Krypkjeller har fjell i dagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

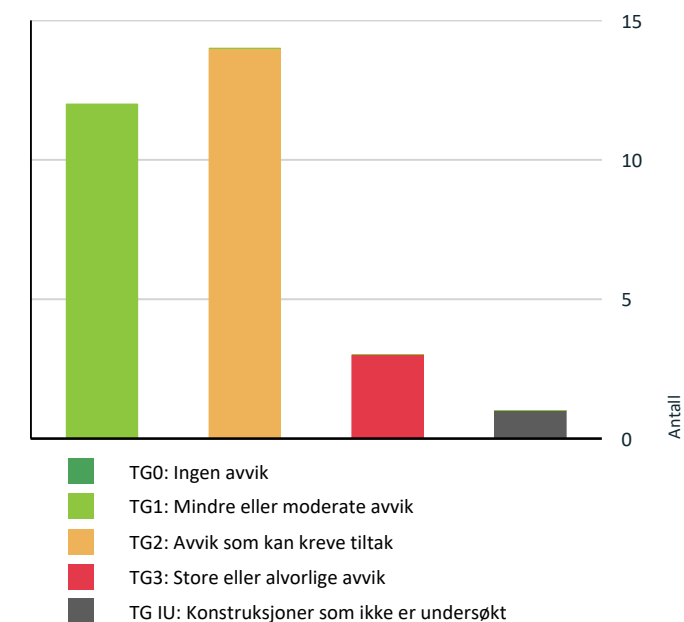
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Eier opplyser at tidligere eier har er revet 2 stk. vegger i kjeller, og gjort om til stort trapperom.
- I tillegg er vegg mellom wc og bad, samt vegg mellom wc og bod gjort om til et større bad.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

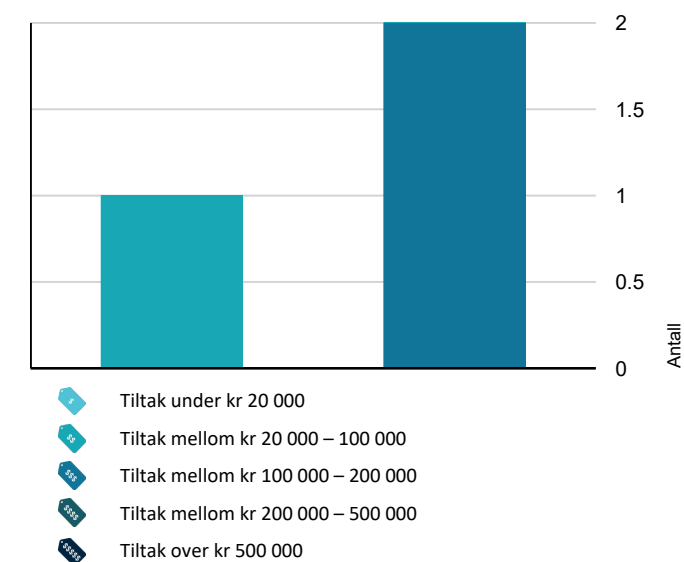
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Boligen har normal vedlikehold. Bruks- og aldersslitasje må påregnes innvendig og utvendig på boligen.

UTVENDIG

📍 TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Stein, lekter og sløyfer ble byttet i 2013. Dokumentasjon hentet fra boligmappe.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



📍 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning. Det er skiftet kledning og etterisolert på den ene siden av bygget, 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler, dette gjelder vestveggen.

Det er ukjent om det er musesperre bak all trekledning. Konsekvens er risiko for inngang for gnagere dersom dette ikke er etablert tilfredsstillende på alle deler av fasadene. Ytterligere undersøkelser anbefales for å etablere musesperre der dette eventuelt mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vestveggen må det påregnes kostnader med å skifte panel på sikt.

📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i tre m/undertak av bord. Gulv på deler av loftet. Det er loftslem m/nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

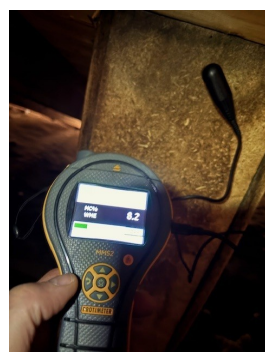
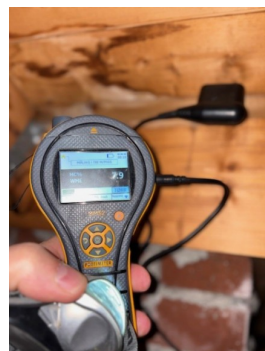
Tilstandsrapport

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble ved befaringen registrert fuktskjolder på undertak, dette er trolig fra tiden før taket ble lagt om. Luftekasse ble det registrert skader (tidligere fuktskader) ved måling av fukt ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og holde det under observasjon.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags eller 3-lags glass. Enkelte eldre enkle ruter. Vinduer på den ene fasaden er skiftet i 2018, med unntak av kjellervinduer. Vinduer er datostemplet 2018, 1996, enkelte fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist noen glassruter som er punktert. I tillegg bærer utførelsen av enkelte omrammingsbord rundt vinduer preg av lite fagmessig god utførelse, med fare for skjulte skader som en risiko.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Dette gjelder vestveggen.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør m/glassfelt. Terrassedører m/eldre doble glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra entre til overbygget østvendt balkong på ca. 5 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Utgang til vestvendt terrasse fra stue. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Trapp i trekonstruksjon ned til gårds plass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Trapp ned til gårds plass:

Trappen mangler rekkverk på begge sider, samt at lysåpning mellom trinn er mer enn 0,10 meter. Konsekvens er at trappen ikke tilfredstiller dagens krav til sikkerhet i henhold til NS3600. TG 3. Rekkverk må monteres for å lukke avviket

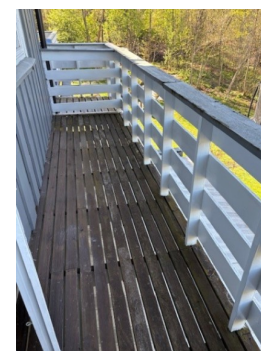
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

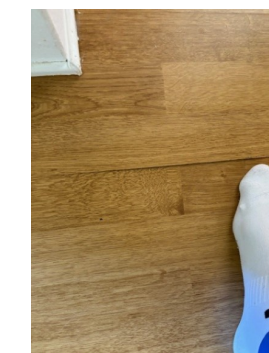
- Det er avvik:

Det er avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Laminaten har stedvis reiste skjøter. Det ble ved befaringen registrert knuste fliser og bom i entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte laminat. Knuste fliser må skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene. Det bemerkes at dette er en lukket konstruksjon, det er kun foretatt målinger av retthet.

Vurdering av avvik:

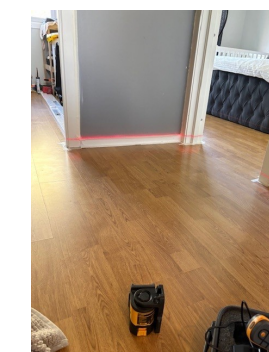
- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe, innvendig i boligen er pipen pusset og malt, tilkoblet peisovn

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble utført fuktmåling med Protimeter, det ga utslag på fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

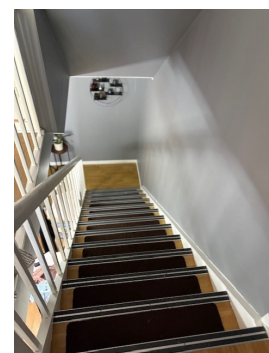
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ventilere kjeller bedre.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp m/laminat i trinn mellom 1.etasje og 2.etasje. Rekkverk kun på en side.
Malt tretrapp til kjeller. Trapp til kjeller mangler rekkverk og håndløper



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører og slette malte. Innerdør til stue m/glassfelt Eier har i disse dager skiftet ut dørene i 2 etg.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: faktura. Det er fremlagt faktura på støp av gulv, primer og membran, samt fliselegging. Hentet fra boligmappa.

Årstall: 2006 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3cm. Lokalt fall i dusjsonen. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Fall på gulv i dusjsonen i en avstand på 80 cm er målt og vurdert som tilstrekkelig.

Det er ikke mulig på forsvarlig måte og verifisere om det er etablert tilfredsstillende membranoppkant på 15 mm ved dørterskel. En eventuell konsekvens dersom dette ikke er utført på en tilfredsstillende måte kan da være fare for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom med påfølgende skader som en konsekvens.

Årstall: 2006 Kilde: Faktura e.l



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 stk plastsluk på badet. Det er ikke synlig membran i sluk. Det er fremlagt faktura på membran og fliselegging. Dokumentasjon hentet fra boligmappa.

Årstall: 2006 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom tilstøtende vegg til våtrom..



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater gulv og vegger har murkonstruksjon. Det er opplegg til vaskemaskin og skyllekar.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det er murvegger på alle sider av vaskerommet.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

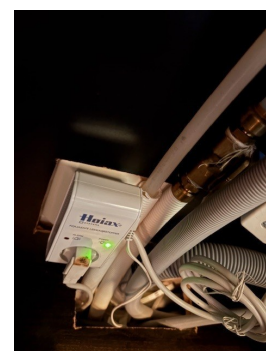
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket sort kum.

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro. Montert waterguard i benkeskap.

Det ble observert at det mangler mansjett på overgang rør i rør. Ved brudd på rør vil vann renne inn i skap. Anbefaler å montere muffe ved overgang.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom pipeløp

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), kobber eller jern. Det er besiktiget i rørskap.

Det ble lagt rør-i-røropplegg til bad og kjøkken, gammelt røropplegg i kjeller.

Ved test av vanntrykk ble det observert dårlig trykk ved vannbruk på bad og kjøkken. Dårlig trykk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Konsekvens/tiltak

- Vanninntaket til bygningen må sjekkes.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Noe åpent og noe skjult el.anlegg, sikringskap m/automatsikringer og digital avleser.

Det ble foretatt el.kontroll 2021.

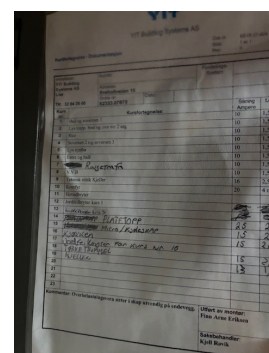
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Det ble byttet innmat i sikringskap 2022.

Dokumentasjon fra Askestad-Aas er fremlagt. Boligmappa.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TC 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til dreneringsforholdene, det er ikke synlig fuktsperre på utv. side av grunnmur.

Det er synlig vann i krypkjeller, det er fuktig klima i hele kjeller og krypkjeller, dette tyder på manglende/sviktende drenering.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad.

Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak med tilstrekkelig bortledning av takvann bør gjennomføres

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TC 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.
tøpt betonggulv i kjeller. Krypkjeller har fjell i dagen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Andre tiltak:

Det observeres stedvis pussavskallinger på grunnmuren. Konsekvens er risiko for skjulte skader.

Tiltak med utbedring av overflatebehandling på grunnmuren anbefales.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Boligen disponerer garasje plass i felles rekke.
Garasjen holder en meget enkel standard.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

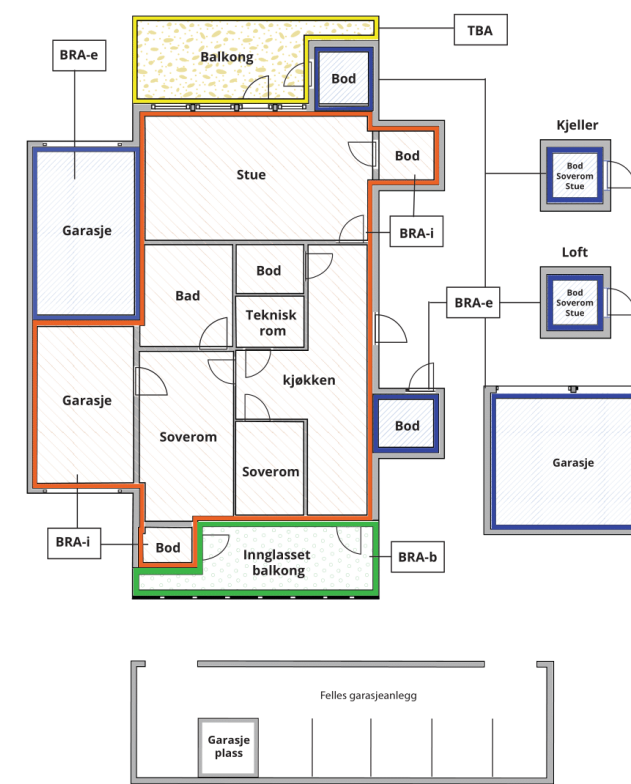
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	46			46	23
Etasje 2	46	3		49	6
Kjeller	19			19	
SUM	111	3			29
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, trapperom, kjøkken, stue		
Etasje 2	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Trapperom, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Eier opplyser at tidligere eier har er revet 2 stk. vegger i kjeller, og gjort om til stort trapperom.
I tillegg er vegg mellom wc og bad, samt vegg mellom wc og bod gjort om til et større bad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Dette er beskrevet i rapporten.

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2026	Geir Pedersen	Takstingeniør
	Badar Shafi Akhtar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	280	230		0	151.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Brøholtveien 18

Hjemmelshaver

Shafi Akhtar Badar, Førde Inger Drengsrud, Førde Reidar, Akhtar Sobia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Spikkestad/Brøholt. Gode solforhold. Gangavstand til skoler, barnehager, forretninger, togstasjon, bussholdeplass og idrettsanlegg på Spikkestad. Kort vei til Drammensfjorden og flere flotte badestrender ved blant annet Lahellholmen og Engersand. Meget barnevennlig område i med flere lekeplasser og ball-løkke. Godt fritidstilbud på Spikkestad med aktivt idrettsmiljø i ROS IL. Kjekstadmarka hvor det er både skogsbilveier, utallige stier og flere tjern som naturlige turmål. Kortreiste turer kan legges til stier over Bjønddalen mot Ovnerud. Ca. 12 minutters kjøring til Drammen sentrum med alle fasiliteter.

Adkomstvei

Stikkvei fra offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Gjeldende regulering:
Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan:
ID 062762750019.
Navn Brøholt.
Plantype Eldre reguleringsplan.
Status Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelse 17.03.1988.

Om tomten

Tomteareal er 151.30 m² på festet tomt.
Festetid: Festetiden utløper den: 2068
Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper på samme vilkår, inntil det blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. For nærmere omtale av vilkårene for innløsning vises til tomtefestelovens kapittel 6.
Festekontrakt datert: 28.11.1969
Årlig festeavgift: kr 2 246 oppgitt av eier.
Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. .
Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i KPI (konsumprisindeksen), likevel slik at grunneier har adgang til annen regulering ved festetidens utløp.
Mer informasjon om festetomt kan fås av megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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



Egenerklæring

Brøholtveien 18, 3430 SPIKKESTAD

01 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brøholtveien 18	Brøholtveien 18	

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?

Mai 2024

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.

2 år

Informasjon om selger

Selger

Shafi Akhtar, Badar

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

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

2006

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble pusset opp av tidligere eier i 2006. Alt er gjort med bruk av faglærte håndverkere, men deler av arbeidet er gjort som vennetjenester. Det foreligger kun kvitteringer fra flislegger. Membran ble lagt av handverkere og det foreligger kvittering på det.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flislegger Kjetil Jensen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Deler av arbeidet er gjort som vennetjenester

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

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Din taklege har byttet tak i 2014. Ole Stian Nilsen byttet ytterpanel og vinduer på en vegg samt bygget nuyy ingangsparti og utebod i 2021. Tidligere eier har byttet selv rekkverket på terrassen i 2014.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Din Taklege og Ola Stian Nilsen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tidligere eier har byttet selv rekkverket på terrassen i 2014.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Tidligere eier opplyste at det har vært fuktproblemer i kjelleren. Det er observert spor av saltutslag enkelte steder på gulvet. Fuktslukere som er plassert ut samler opp vann. Per i dag oppleves det ikke som at det er fukt lukt i kjelleren.

Eventuell drenering bør avklares i samarbeid med naboene, slik at arbeidet kan utføres samlet for alle boligene. Det anses lite hensiktsmessig å gjennomføre drenering kun på én bolig, da problemstillingen fortsatt vil kunne påvirke hele rekken/sameiet.

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

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifa tidligere eier alt av elektrikerarbeid som er utført de siste årene er gjort av Askestad-Aas Det ligger dokumentasjon på dette i Boligmappa.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Askestad-Aas Elektro

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

Gjør oppmerksom på at vanntrykk i boligen er dårlig grunnet til gamle rør

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

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Noen naboer har ytret ønske om å utbedring av felles vannledning (den delen som ikke ble byttet i 2022. Samt med utbedring av gårds plass / fellesgarasje. Men det er ikke gjort konkret avtaler om dette. BESKRIVELSE fra Hans Haugerud As UTBEDRING AV LEKKASJE PÅ FELLES VANNLEDNING: PLANLAGT UTFØRELSE AV ARBEID. FUNNET LØSNING SLIK AT BEBOERE ETTER LEILIGHET NR 1 KAN KOBLE SEG PÅ I KJELLER HOS SKINNES (Broholtveien 14, SKINNES er tidligere eier) OG LEGGE RØR I KRYPKJELLER FOR Å UNNGÅ Å MÅTTE PIGGE OPP GULV. KOBLET PÅ EKSISTERENDE VANNRØR I HAGE, LAGT OPP NY HOVEDSTOPPEKRAN. LAGT RØR INN TIL SKINNES OG FØRT RØR NED IGJEN TIL GAMMEL RØRFØRING UNDER GULV. DENNE KAPPES OG PLUGGES DA RØR SKAL SKIFTES VIDERE. DOKUMENTERT.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hans Haugerud As

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

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 har tidligere blitt observert mus i boligen. Forholdet ble kontrollert av Rentokil, som har tettet mulige områder der mus kunne komme inn i huset. Det har ikke blitt observert tegn til mus etter at tiltakene ble gjennomført.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ingen sopp. Ifa tidligere eier: noe råte i yttervegg oppe ved taket på balkong. Har sett spor av muselort mellom vegger og gulv ved oppussing.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

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

- Noen av naboene har ytret ønske om utbedring av felles vannledning (den delen som ikke ble byttet i 2022) samt utbedring av gårdsplass / fellesgarasje, men det er ikke gjort konkrete avtaler om dette. Gjør også oppmerksom på at vanntrykket i boligen er dårlig grunnet gamle rør.

- Det er skjevheter i gulvene i stua og kjøkkenet. Vet ikke hvordan det stiller seg med øvrige rom.

- Tilsyn av DLE Norgesnett i oktober 2021. Alt OK

- Montert hjemmelader Av Type Easse ved inngangsparti i august 2022.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name: **Badar Shafi Akhtar** Date: **2026-05-01**

Identification

 **Badar Shafi Akhtar**

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Badar Shafi Akhtar

**01/05-2026
03:02:32**

**BankID OIDC
High**



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

Journal nr. 14/69

Bygningkontrollen
i Røyken

3 stk. rekkehus i 4 leiligheter.

ARKIV

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Buskerud fylkes bygge og eiendomskontor
v/fylkesbygn.sjef R. Langeland
anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 80 br.nr. 84 parsell nr. 80/2

Brøholt Sykehjem

, nemlig:

Våningshus av tre i 2 etg. med utbygg i - etasje og ildfast tekking

er oppført i samsvar med approbert byggesøknad

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført stand.

Gebyr kr. 200,- er betalt til herredsekassereren i Røyken.

Røyken den 21. november 1969.

Nr. 2253.

Enerett: Sem & Stenersen 2 Oslo

9-65



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 30.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	280	Bruksnr.	230	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brøholtveien 18, 3430 SPIKKESTAD								

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	6 158,80 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	5 873,38 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 280, Bruksnr 230	Kommune:	3203	Asker	
Adresse:		Grunnkrets:	2002	Dagslet	
Veiadresse:	Brøholtveien 18, gatenr 21053	Valgkrets:	9	Spikkestad	
	3430 Spikkestad	Kirkesogn:	1070501	Røyken	
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	2003	Drammen	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.02.2005	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	151,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:
Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

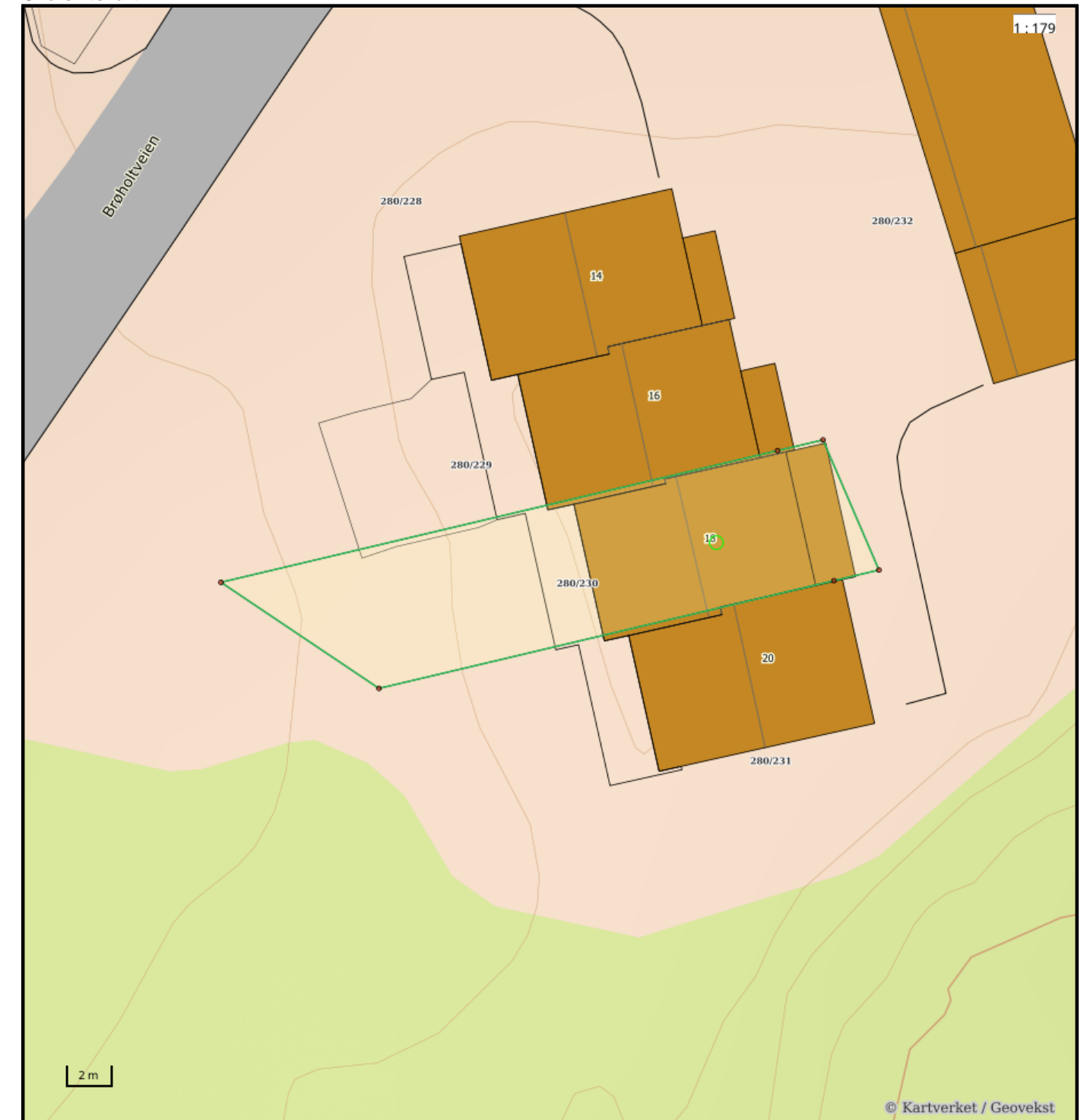
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/280/230	0,0	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3203/280/230	0,0	
Annen forretningstype	Forretning: 17.08.2012 Matrikkelført: 17.08.2012	Avgiver	3203/280/230	0,0	
Kart- og delingsforretning	Forretning: 07.02.2005 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	3203/280/86 3203/280/230	-150,0 150,0	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Rekkehus									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Brøholtveien 18	Bolig								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	lgangset.till.:						
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:						
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:						
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1969				
Vannforsyning:				Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	18415232			Antall etasjer:	1				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

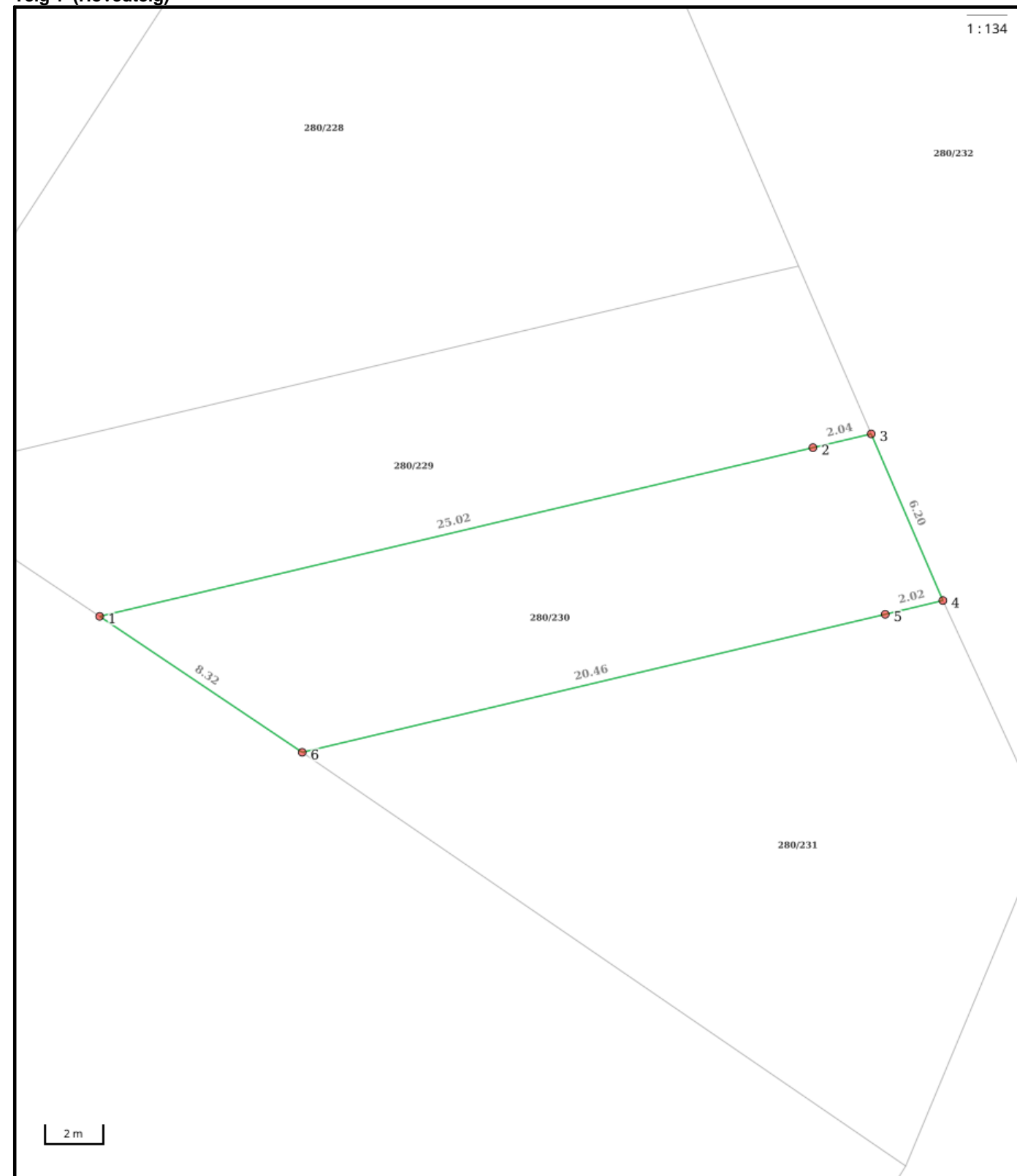
Hjelpelinjer

--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 151,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 621 861,31	574 630,58	25,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 621 869,25	574 654,31	2,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 621 869,90	574 656,24	6,20m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 621 864,45	574 659,20	2,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 621 863,81	574 657,28	20,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 621 857,31	574 637,88	8,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

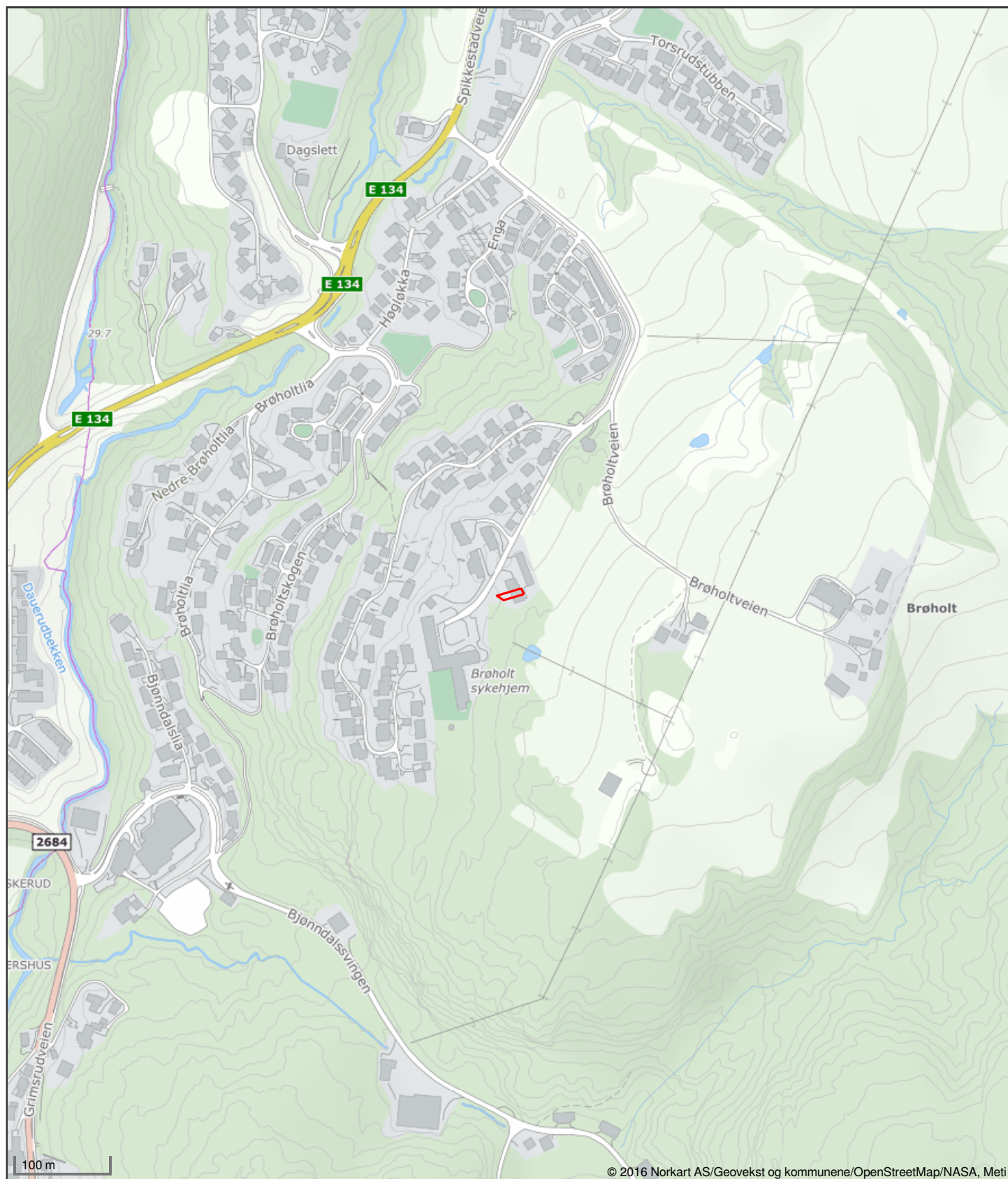
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.

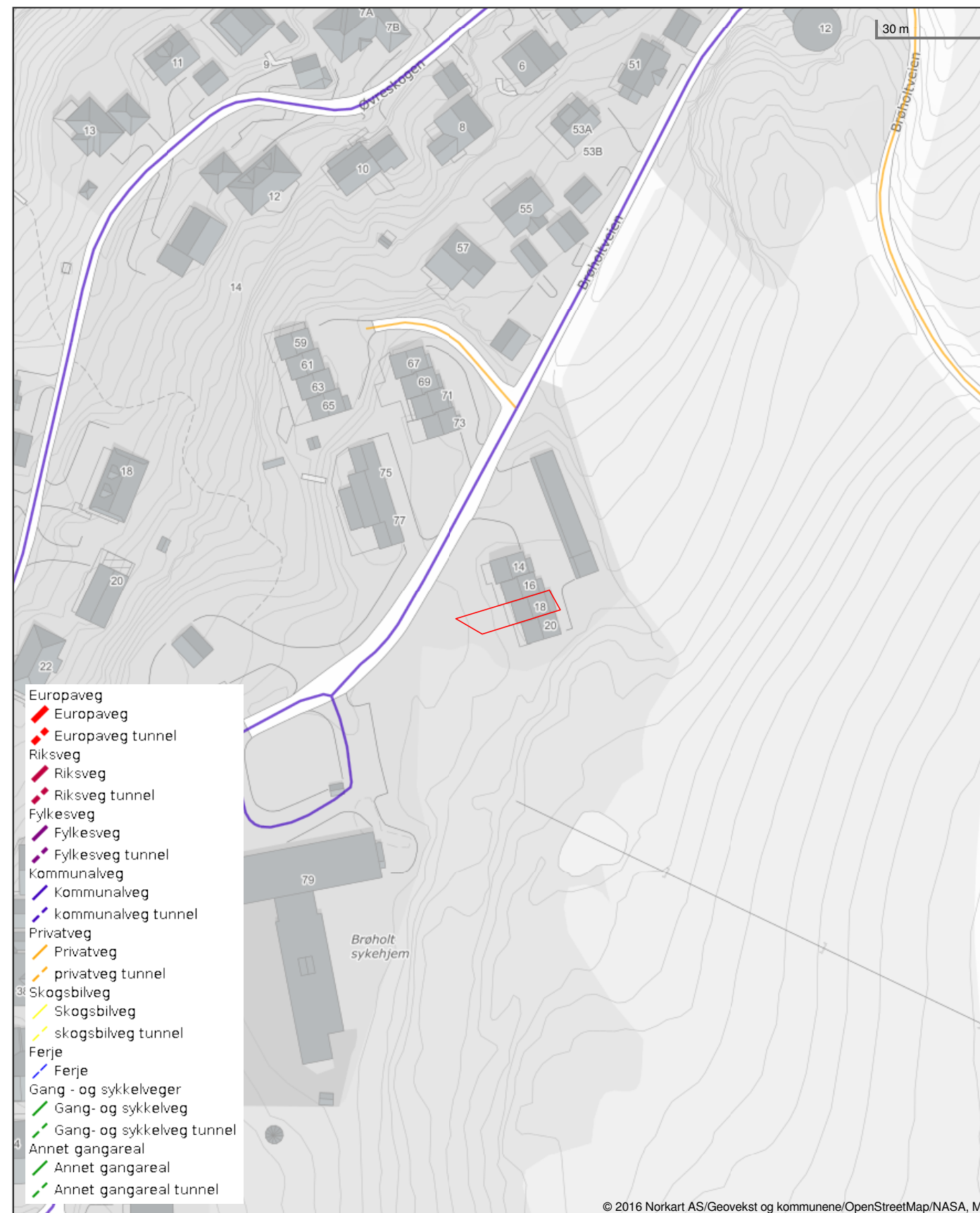


Oversiktskart for eiendom 3203 - 280/230//

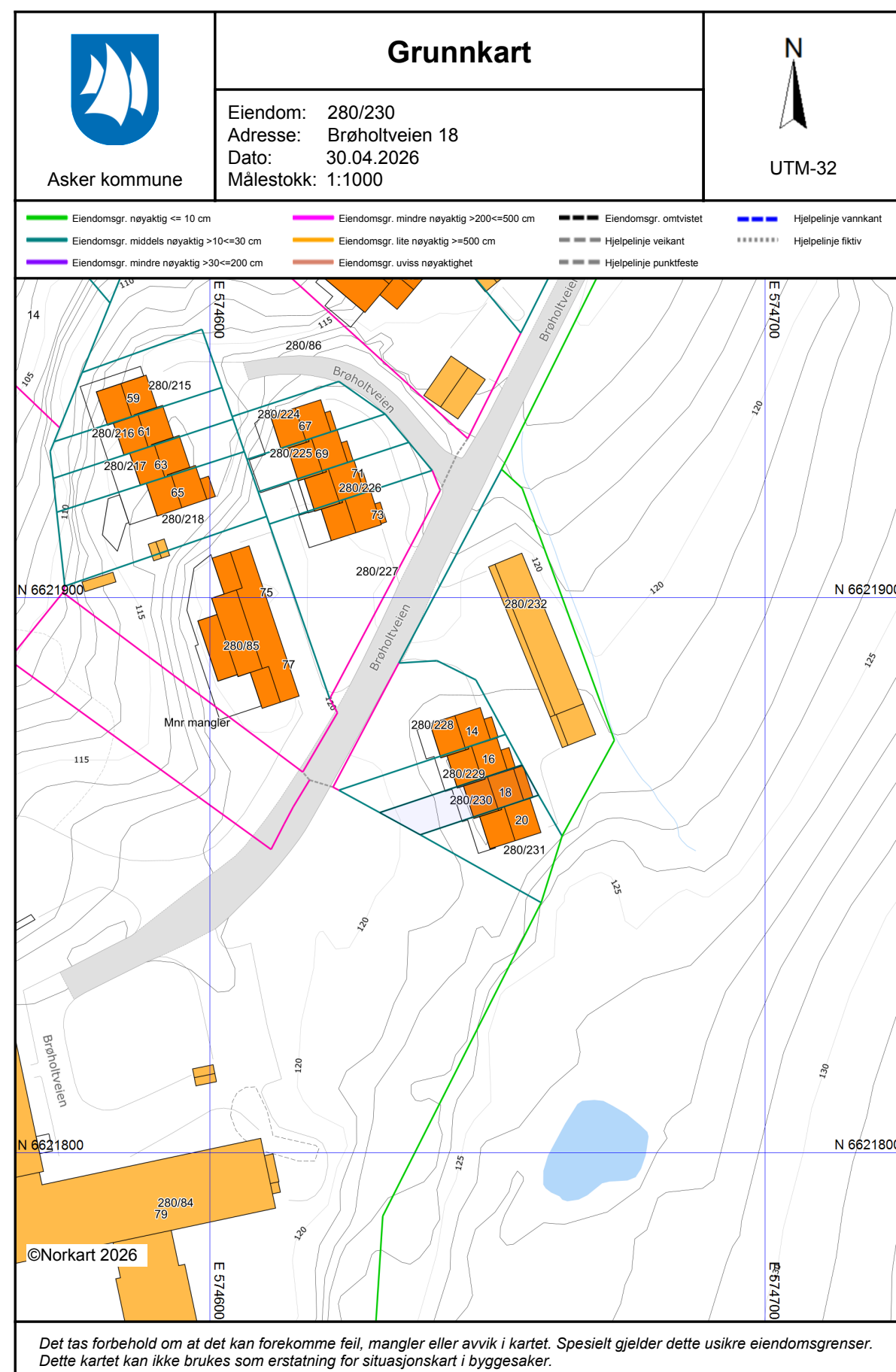


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 280/230//



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

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	280	Bruksnr.	230	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brøholtveien 18, 3430 SPIKKESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100						
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	13.06.2023						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>151 m²</td> </tr> <tr> <td>BestemmelseOmrådenavn</td> <td>#9 Nullvekst sør</td> </tr> <tr> <td>KPBestemmelseHjemmel</td> <td>byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</td> </tr> </table>	Delareal	151 m ²	BestemmelseOmrådenavn	#9 Nullvekst sør	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	151 m ²						
BestemmelseOmrådenavn	#9 Nullvekst sør						
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>151 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H350_2</td> </tr> <tr> <td>KPFare</td> <td>Brann-/eksplosjonsfare</td> </tr> </table>	Delareal	151 m ²	KPHensynsonenavn	H350_2	KPFare	Brann-/eksplosjonsfare
Delareal	151 m ²						
KPHensynsonenavn	H350_2						
KPFare	Brann-/eksplosjonsfare						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>151 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Boligbebyggelse,Nåværende</td> </tr> </table>	Delareal	151 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende		
Delareal	151 m ²						
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende						

Kommuneplaner under arbeid

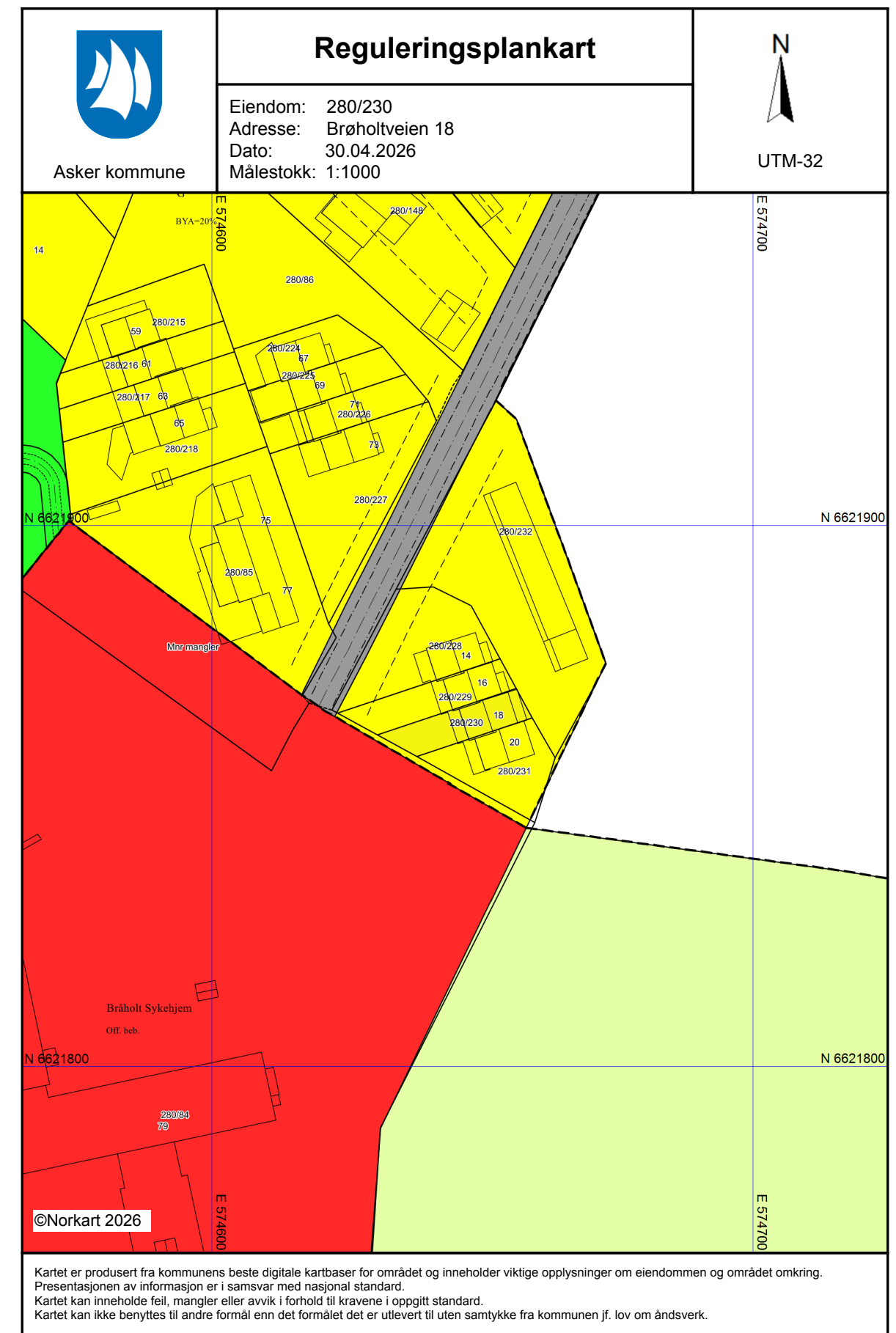
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.












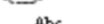
Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762750019
Navn	Brøholt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.03.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8129/062762750019_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 151 m ² Formål Boliger



Tegnforklaring	
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Friområder
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Byggegrænse
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting

Handwritten: *Hm. nr. 480,-*

Handwritten: *Dagb. nr. 1047/1940*
L. R. 36 5/3

BYGSELKONTRAKT.

Mellom gårdbruker Kristian Drengsrud (nedenfor kalt eieren)
og Buskerud fylke v/fylkesmannen (nedenfor kalt leieren)
er inngått slik kontrakt:

- Eieren bortfester til leieren følgende arealer:
Gnr. 80, bnr. 85 "Buskerud Fylkes Pleiehjem i Røyken II",
areal 1.250 m² (bestyrer og vaktmesterbolig)
Gnr. 80, bnr. 86 "Buskerud Fylkes Pleiehjem i Røyken III",
areal 6.100 m² (3 rekkehus á 4 leiligheter).
- Arealet overtas av leieren fra 1. juli 1966, fra hvilken
dato leieforholdet gjelder. Leietiden (festetiden) skal
være 99 - nittini - år regnet fra forannevnte dato.
- Festeavgiften utgjør kr. 0,25 pr. m² og betales forskudds-
vis hvert år, første gang 1. juli 1966. Begge parter
kan kreve revisjon av festeavgiften hvert 10. år i
samsvar med konsumprisindeksen, slik at utslag på 5 poeng
eller mer gir grunnlag for revisjon. Basis er indekstallet
pr. 15. juli 1966, nemlig 93,4... 1968 lik 100
- Leieren skal ha rett til etter festetidens utløp å inn-
løse tomten etter dens verdi på løsningsstiden med fra-
drag for verdiskning som følge av påkostninger og
forbedringer bekostet av leieren eller dennes forgjengere,
så fremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten
på rimelige vilkår eller overta bygningene på tomten
etter lovlig skjønn. Dersom partene ikke blir enige om
løsningssummen, skal den med endelig virkning fastsettes
ved takst avgitt av 3 kyndige menn oppnevnt av soren-
skriveren i kommunen.
- Til sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften får
eieren 1. prioritets panterett i arealet og i de
bygninger som oppføres på arealet. Dersom avgiften ikke
betales i rett tid, kan eieren sette eiendommen til
tvangsauksjon uten søksmål i medhold av tvangsfull-
byrdelseslovens § 109. Eieren skal dog til enhver tid
bare ha prioritet for forfallede festeavgift for inntil
ett år (foruten retten til fremtidig avgift).
- Eieren yter fri grunn til utvidelse av nåværende gårdsvei
frem til avkjøring til pleiehjemstomten, mot at leieren
overtar vedlikeholdet av denne del av veien. Til nød-
vendig grunn for fortsettelse av veien fram til tomten
betaler leieren for dyrket mark etter nærmere avtalt
pris. Eieren har rett til å benytte veien i forbindelse
med sin vanlige gårds- og skogsdrift.
- Eieren har rett til, etter avtale, å avvirke den skog
som ikke skal bevares på tomten.

8. Alle omkostninger i forbindelse med nærværende feste-kontrakt, herunder utgifter til stempel og tinglysings-gebyr, betales av leieren.
9. Denne kontrakts bindende virkning er betinget av pris-myndighetenes godkjennelse.
10. Nærværende kontrakt er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav partene erholder hvert sitt og det tredje beror hos Røyken kommune, som ifølge avtale skal refundere de ut-gifter som er pålagt leieren i henhold til kontrakten.

Røyken, den 28. NOVEMBER 1969.

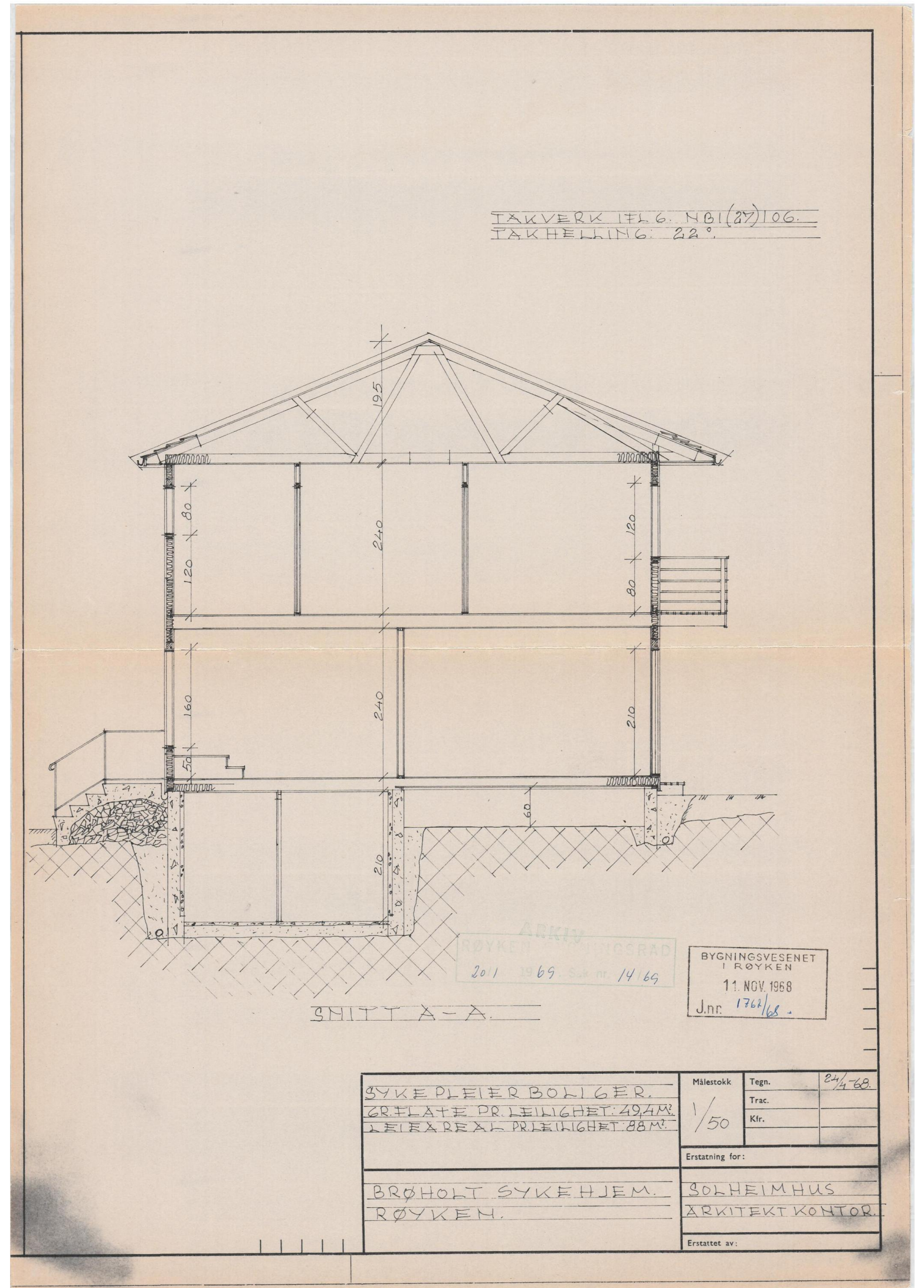
Kristian Drengsrud Th. Nilsen
 Kristian Drengsrud - Fylkesmann Ordfører

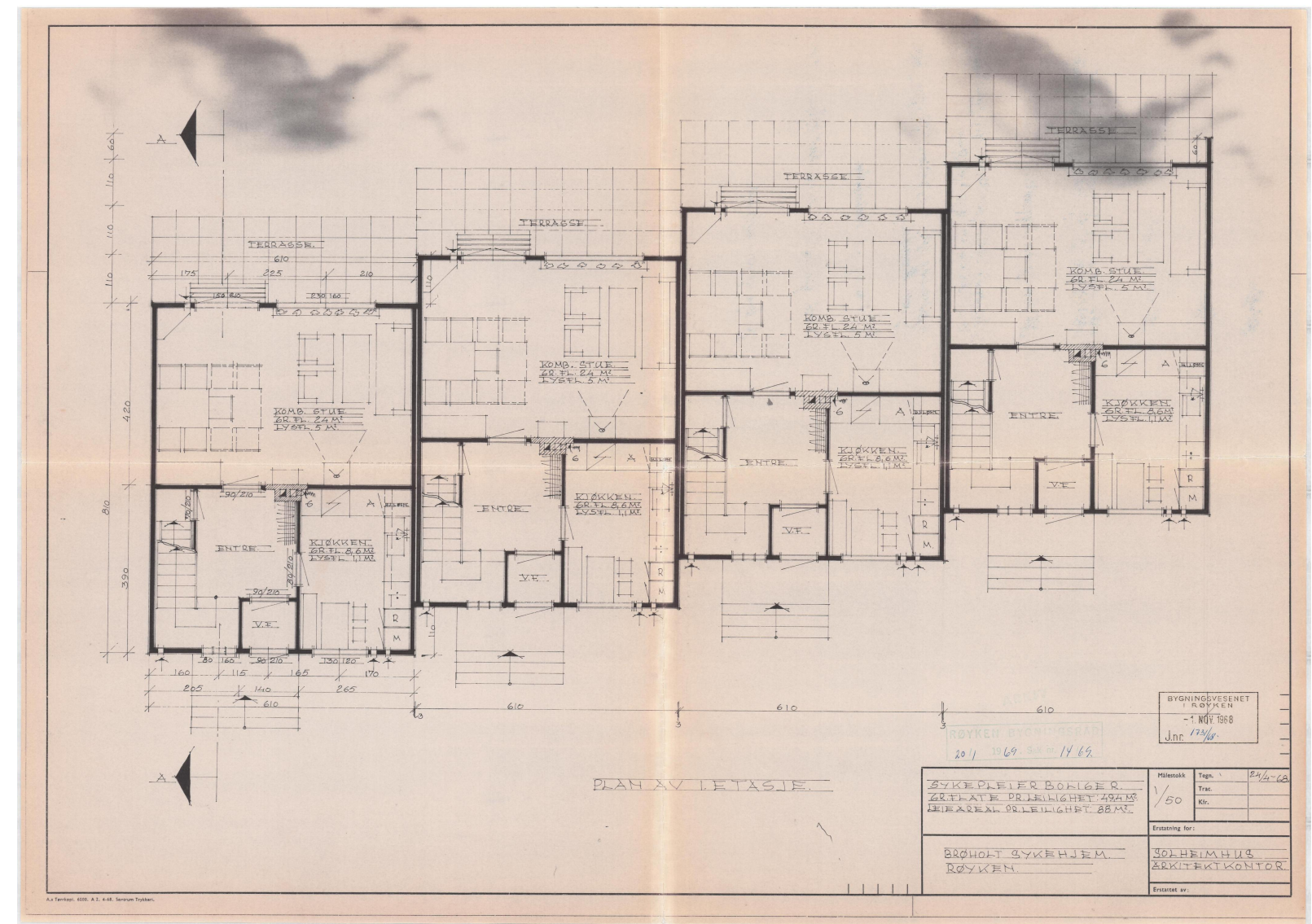
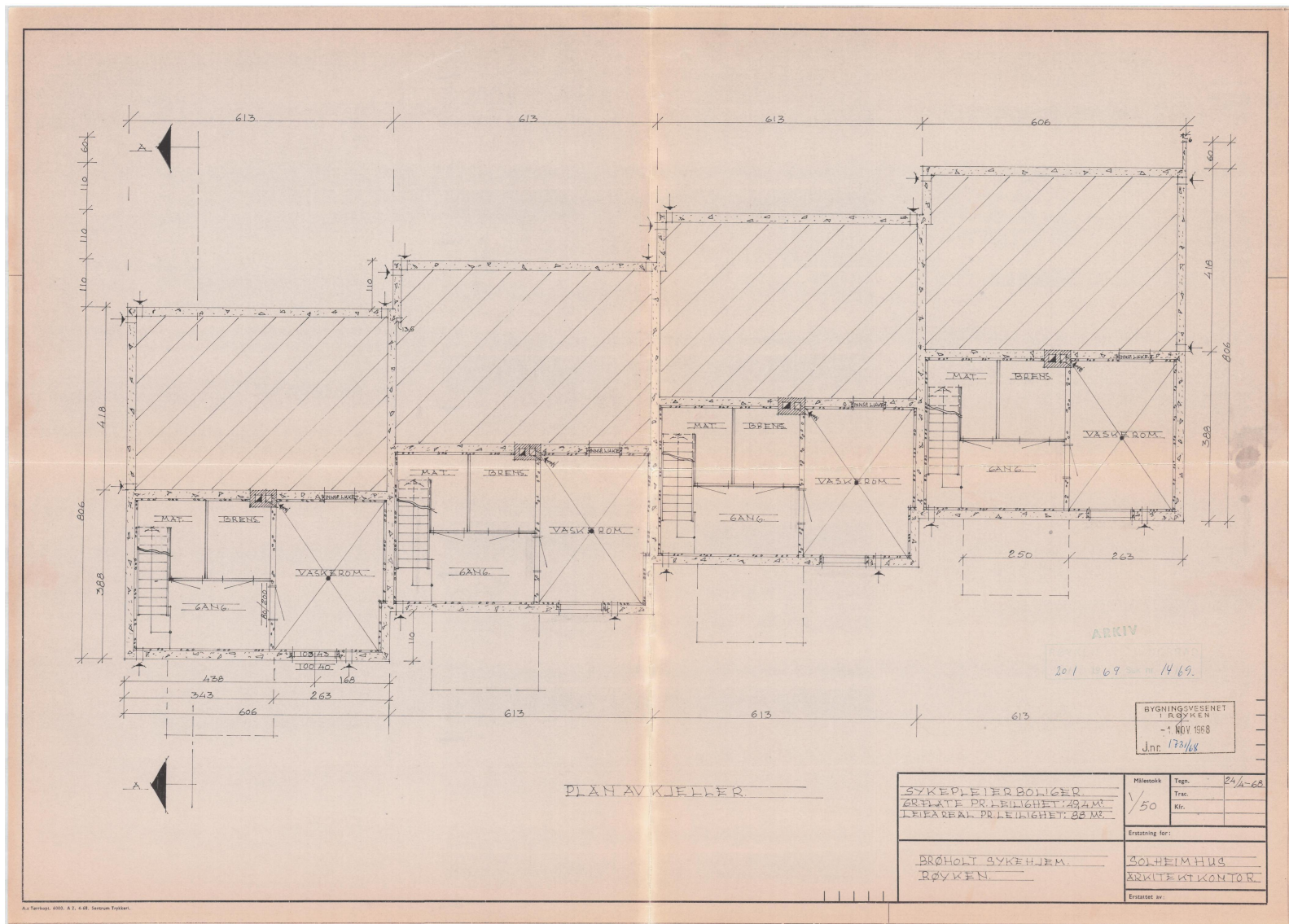
Herved bekreftes at gårdbruker Kristian Drengsrud og ordfører Th. Nilsen har undertegnet byggeskontrakten i vårt nærvær og at de er over 21 år.

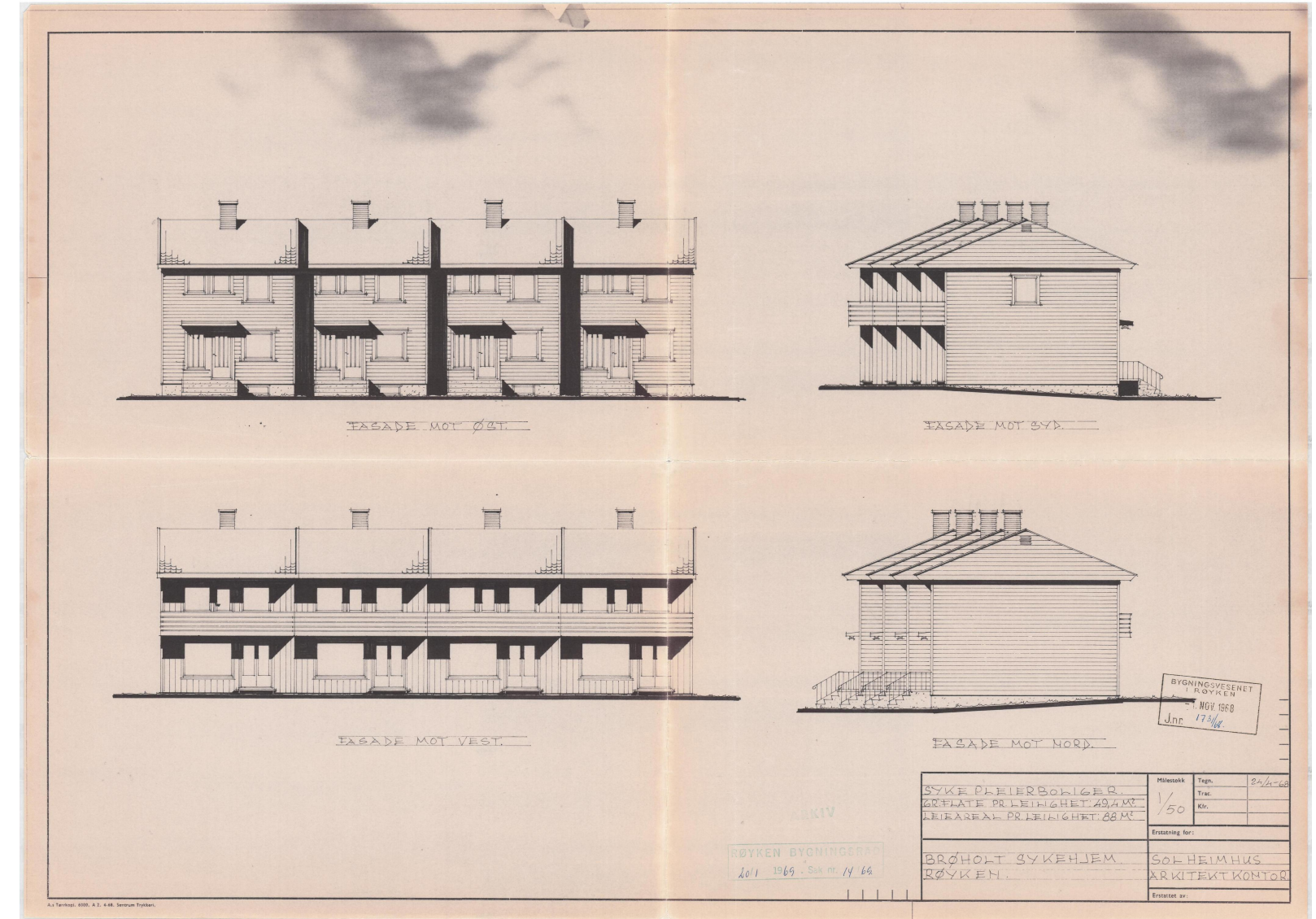
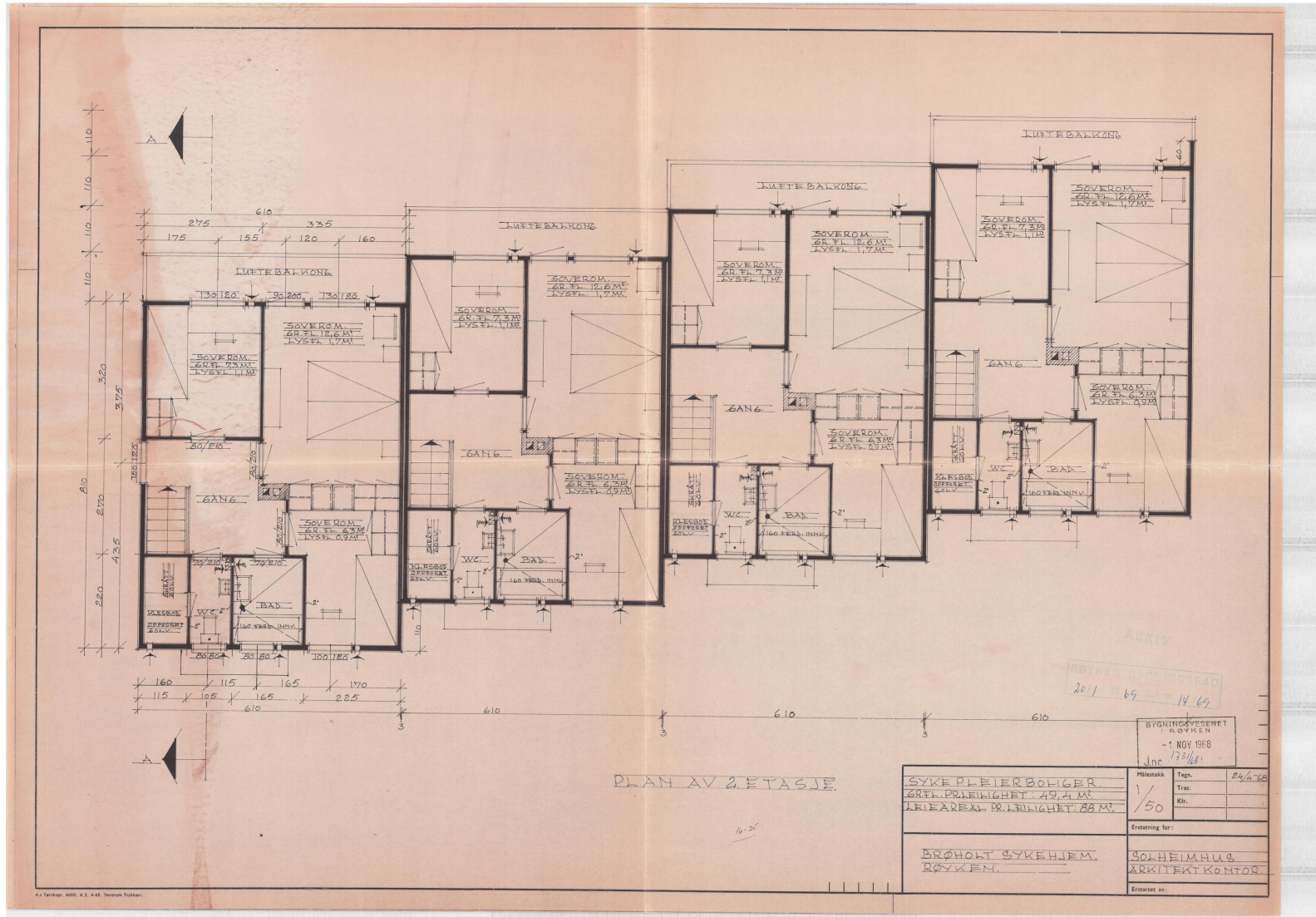
J. J. J. T. N.

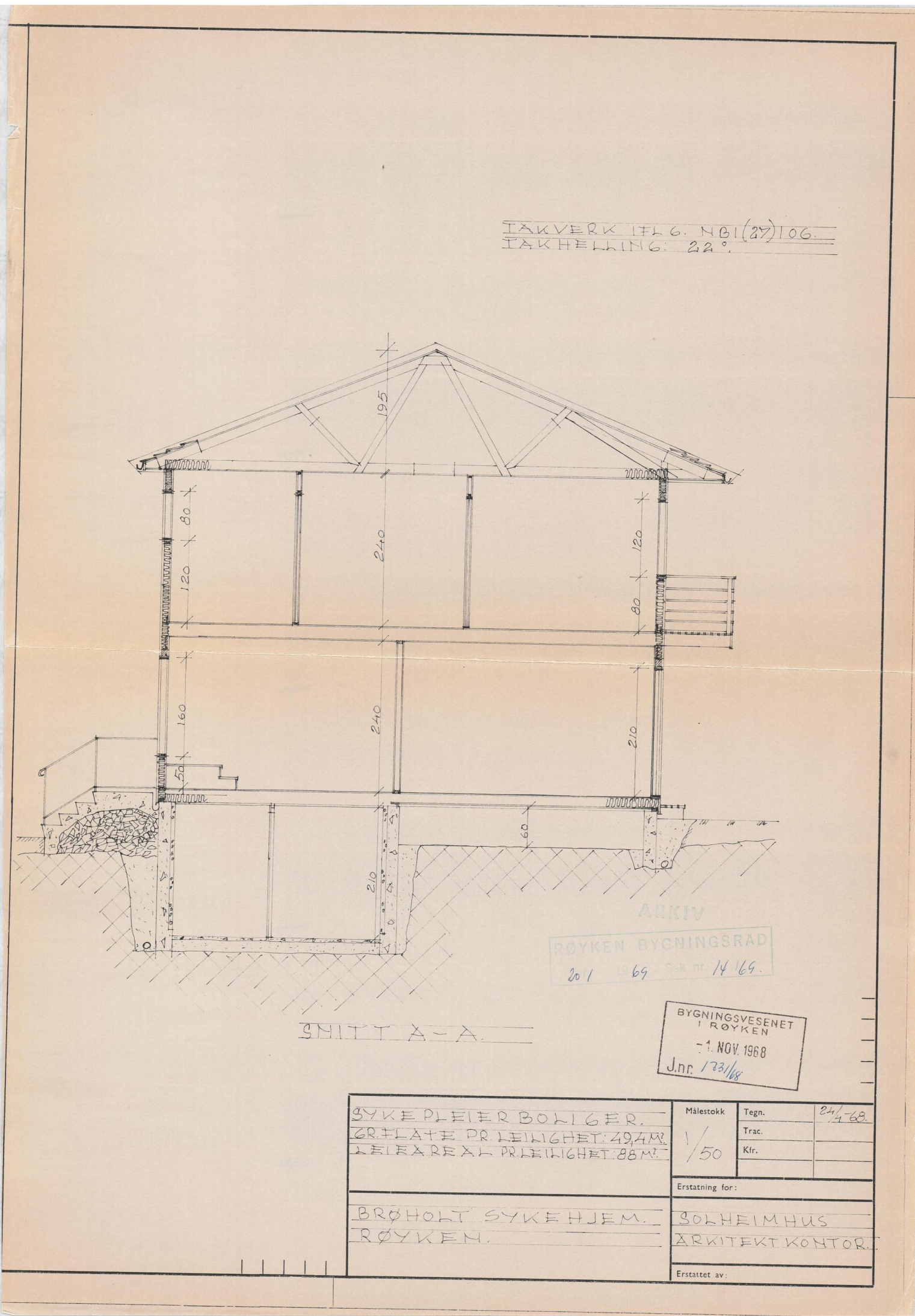
Rett kopi

116-98









Nabolagsprofil

Brøholtveien 18 - Nabolaget Dagslet/Brøholt - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brøholt	10 min	1
Linje 261	0.8 km	
Spikkestad stasjon	5 min	2
Linje L1	2.8 km	
Spikkestad	5 min	2
Buss, tog	2.8 km	
Sætre bussterminal/sentrum	19 min	2
Totalt 8 ulike linjer	17 km	
Slemmestad brygge	20 min	2
Linje B20, B22	15 km	

Skoler

Spikkestad skole (1-7 kl.)	5 min	2
402 elever, 20 klasser	2.8 km	
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	2
443 elever, 26 klasser	3.3 km	
Røyken videregående skole	13 min	2
820 elever	9.5 km	
Bleiker videregående skole	24 min	2
460 elever, 32 klasser	18.9 km	

«Koselig, for det er så mange andre barnefamilier i umiddelbar nærhet. Rolig, selv om vi bor tett, sjelden støy fra naboene.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

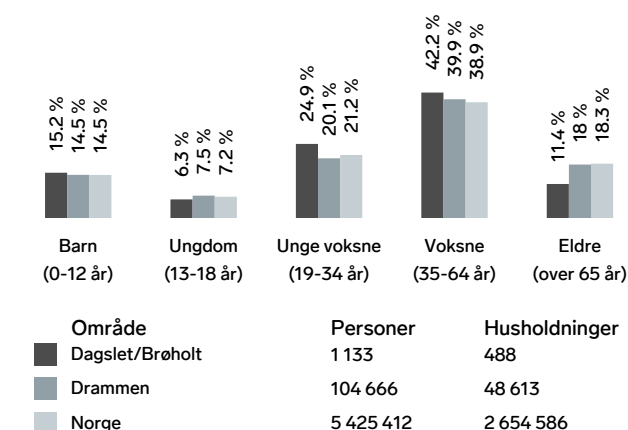
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Carpe Diem barnehage (1-5 år)	2 min	1
40 barn	0.2 km	
Spikkestad Kanvas-barnehage (1-5 år)	5 min	2
51 barn	2.3 km	
Helledammen Fus barnehage (1-5 år)	5 min	2
28 barn	2.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Spikkestad	4 min	2
Post i butikk, PostNord	2.3 km	
Kiwi Spikkestad	5 min	2
PostNord	2.4 km	

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

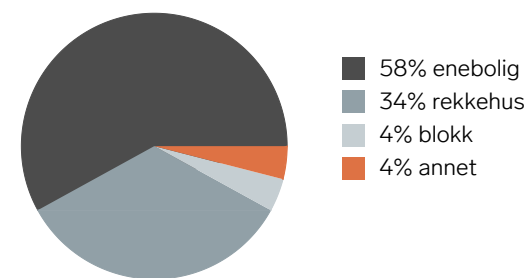
Spikkestad skole 5 min
Aktivitetshall, fotball 2.3 km

Engersand 5 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 2.5 km

AK Fryktløs 4 min

Yogahuset 8 min

Boligmasse

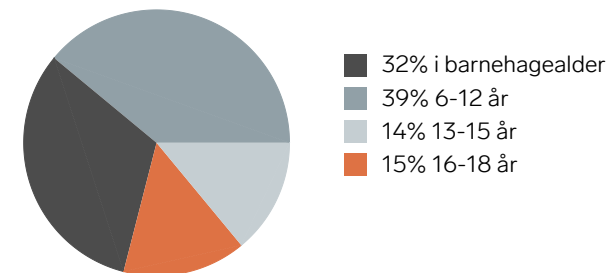


Varer/Tjenester

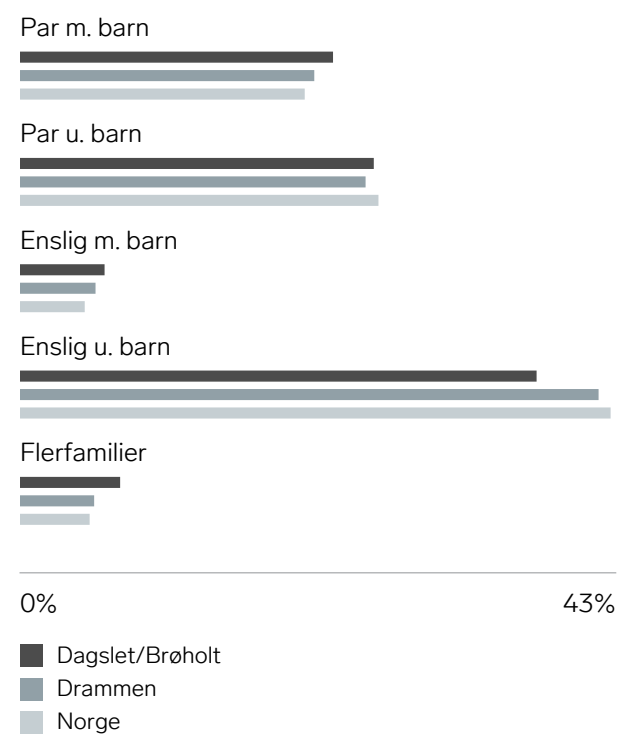
Røyken Sentrum 8 min

Vitusapotek Spikkestad 5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

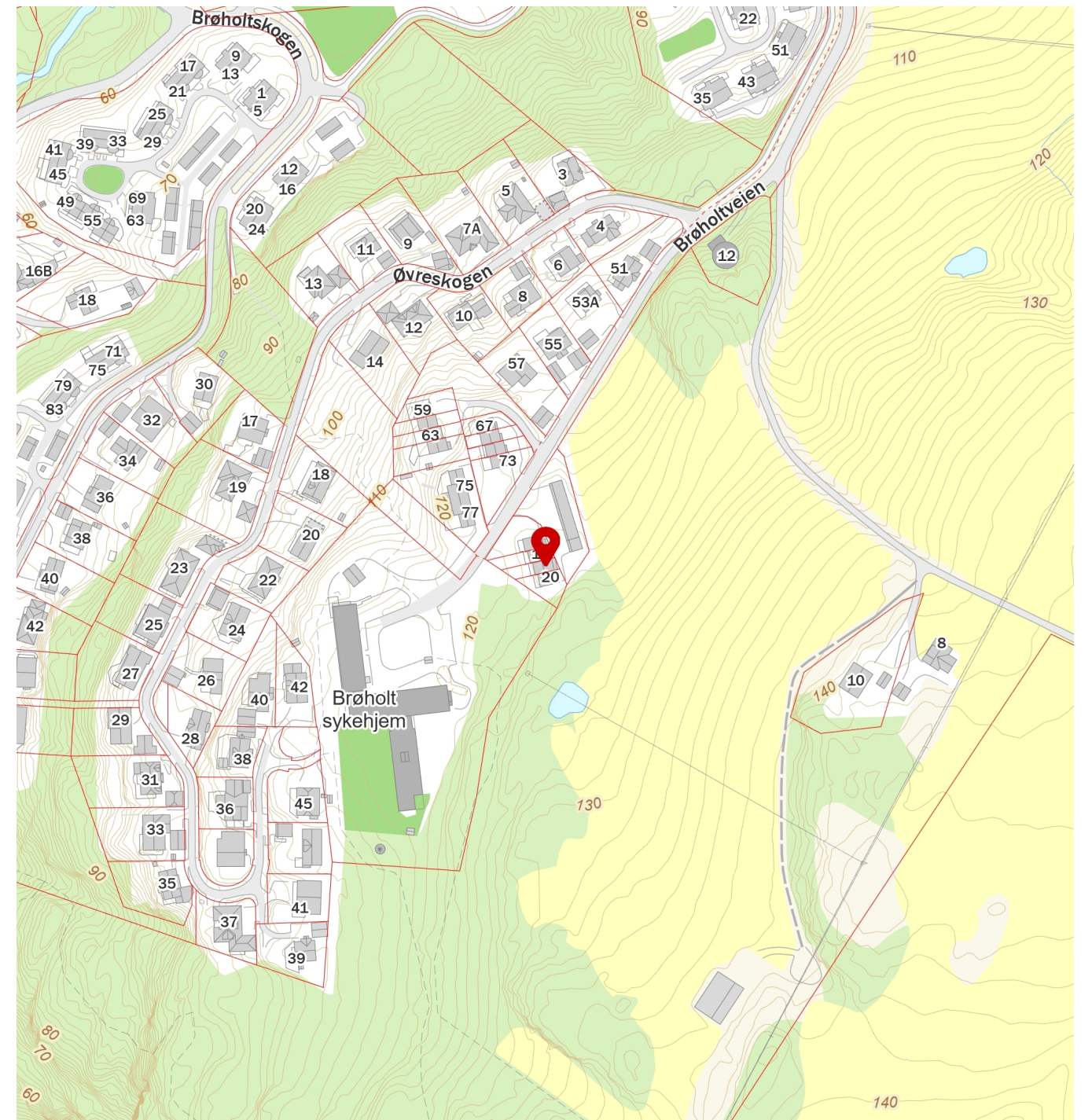


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | 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:

- 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.
 - 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.
 - 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.
 - Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
 - Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
 - 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.
 - 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.
 - 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:
- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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.
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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: _____ Adr: _____

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

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

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

Egne notater:

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

ASKER -Pent rekkehus med flott utsikt



Katharina Bråten

Eiendomsmegler

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
95 18 03 87

katharina@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling