NORDVIK

Hønsveien 2

4 soverom | 196 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hønsveien 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
36	Om boligen
50	Nabolagsprofil
52	Vedlegg
78	Egenerklæringsskjema
86	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.04.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik og arkitekttegnet enebolig med sekundærenhet - Solrik tomt - Flere fine uteplasser - Hagestue - Garasje

Prisantydning	**8 250 000,-**
Omkostninger	**207 630,-**
Totalpris	**8 457 630,-**
BRA-i	**196 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Hønsveien 2, presentert av Nordvik Asker.

Her får du en velholdt og innholdsrik enebolig med utleiedel, beliggende i etablert og familievennlig område. Boligen kombinerer gode oppgraderinger med originale kvaliteter og særpreg, og byr på fleksible løsninger som passer både for familier og deg som ønsker utleiemuligheter.

Eiendommen ligger i nærhet til E18, noe som gir enkel adkomst til Oslo og omkringliggende områder, men som også medfører noe støy og støv utendørs.

Høydepunkter:

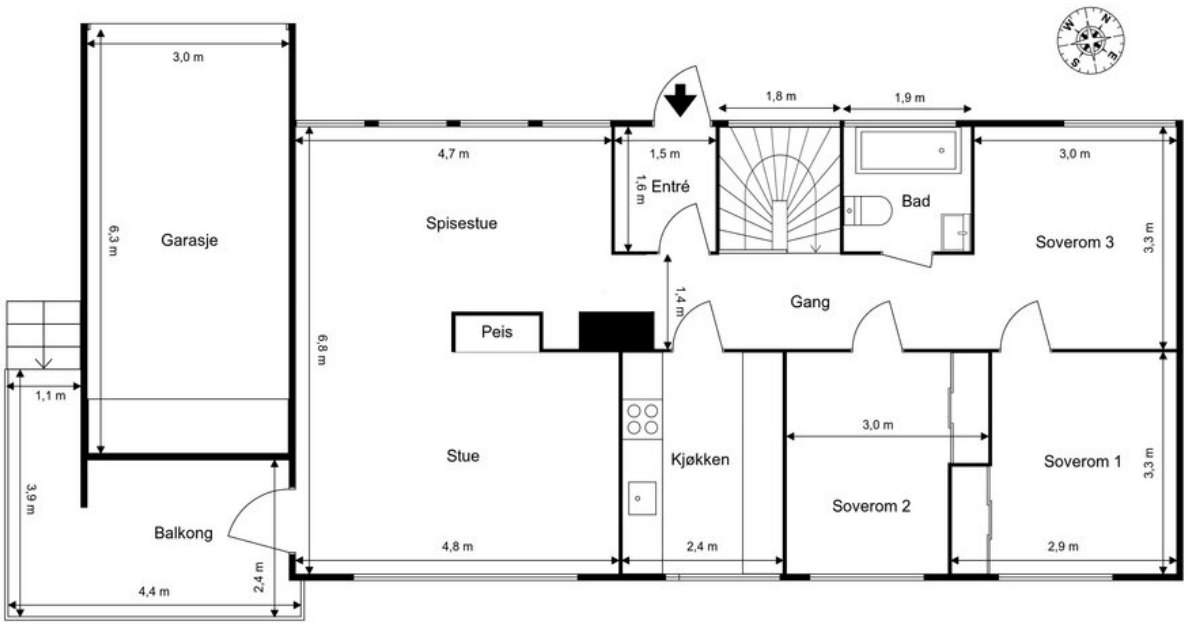
- Hagestue fra 2021 på ca. 13 m²
- Integrert garasje
- Kjøkken fra 2016
- Oppgradert kjeller med bad og elektrisk anlegg fra 2010
- Solrik naturtomt med frukttrær, bær og kjøkkenhage
- Kort vei til Hvalstrand
- Flotte turmuligheter i nærområdet
- Kort vei til skole, barnehager og kollektiv

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 104 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

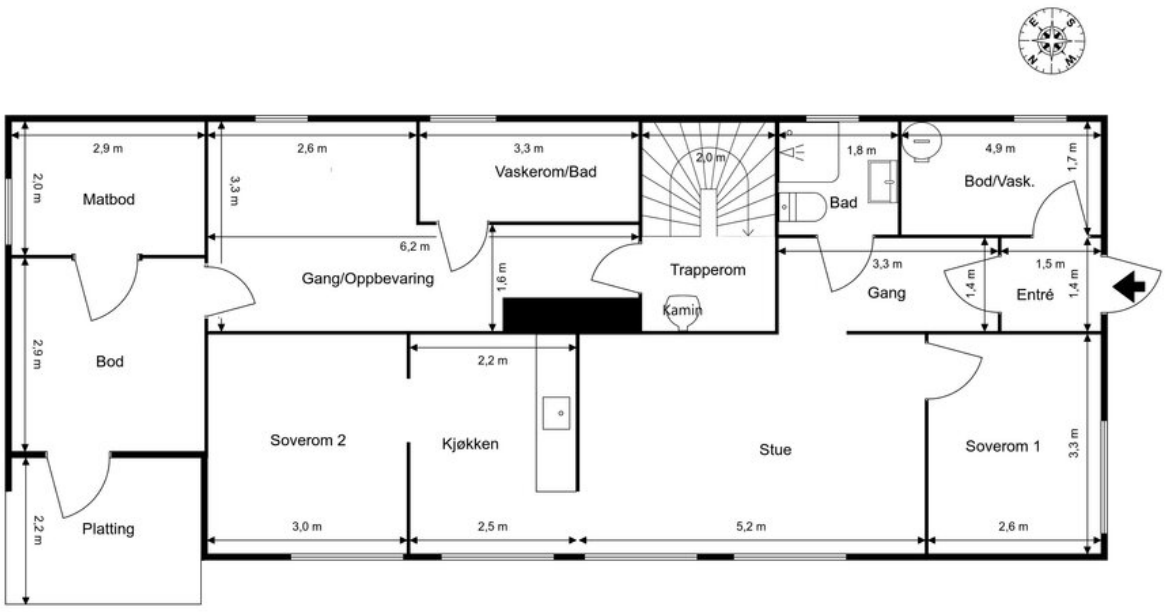
Hønsveien 2 1384 Asker
1. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Hønsveien 2 1384 Asker
U. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

Underetasje
BRA-i: 105 kvm
Total BRA: 105 kvm










































Miele




Miele







































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0238/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hønsveien 2, 1384 ASKER
Gnr 26, bnr 60 i Asker kommune

Selger
Audhild Renstrøm Jakobi

Kjøpesum og omkostninger
8 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
206 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
207 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
227 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 457 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 477 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer og innhold
BRA-i: 196 kvm
BRA-e: 37 kvm
Totalt BRA: 233 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

Enebolig med sekundærenhet.
Underetasje:
BRA-i: 105 kvm. Bolig: Trapperom, gang/oppbevaring, bod og matbod (under garasjen).
Sekundær enhet: Entré, gang, bod, baderom, stue, kjøkken og to soverom.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 6 kvm. Platting på utsiden av bod.

1. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré gang, kjøkken, baderom, spisestue, stue og 2 soverom.
BRA-e: 19 kvm. Garasje.
BRA-e: 5 kvm. Redskapsbod.
BRA-e: 13 kvm. Hagestue.
Total BRA: 128 kvm.
TBA: 13 kvm. Syd-vestvendt balkong med tilgang fra stue.
TBA: 4 kvm. Platting langs forsiden i hagestue.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis / Findens, datert 13.03.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
VELKOMMEN TIL DITT NYE HJEM

Velholdt enebolig med sekundærenhet beliggende i etablert og familievennlig område. Boligen er oppført i 1961 og fremstår med flere oppgraderinger over tid, samtidig som den har bevart originale kvaliteter og særpreg.

Boligen har en funksjonell planløsning med gode romstørrelser og flere oppholdsrom som gir fleksible bruksmuligheter. Hoveddelen inneholder entré, gang, kjøkken, spisestue, stue med peis og utgang til balkong, samt to soverom. Det var opprinnelig tre soverom i etasjen, og vegg og dør mellom det ene rommet og gangen er fjernet. Dette kan enkelt tilbakeføres dersom man ønsker et tredje soverom. Det er også direkte adkomst til integrert garasje.

Kjøkkenet i hoveddelen ble montert i 2016 og har innredning fra Drømmekjøkken med glatte fronter, integrerte hvitevarer og gode oppbevaringsløsninger. Stuen oppleves som romslig med plassbygget peis og gode lysforhold.

Underetasjen består av bad og vaskerom, boder og oppbevaringsrom, samt en egen sekundærenhet med entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. Sekundærenheten gir gode muligheter for utleie eller bruk som generasjonsdel.

Boligen er oppgradert gjennom flere år med blant annet hagestue oppført i 2021, kjøkken i hoveddel fra 2016, oppgradert kjeller med nytt bad og vaskerom samt elektrisk anlegg i 2010, og kjøkken og bad i sekundærenhet oppgradert i 2012. I 2005 ble det gjennomført støy og ventilasjonstiltak med blant annet nye vinduer og ventilasjonsanlegg.

Boligen fremstår med flere originale og tidstypiske detaljer som gir et særpreget uttrykk, herunder teakdører fra byggeår som fortsatt er i god stand, håndskårne vindusbrett og den karakteristiske klinker teglsteinen som boligen er oppført med. Teglfasaden er solid og svært enkel å vedlikeholde, lydisolerende, og kan enkelt rengjøres ved spyling.

Eiendommen har flere uteplasser, inkludert balkong og hagestue, som gir gode sol og oppholdsforhold. Tomten er lettstelt og egner seg godt til både rekreasjon og sosiale sammenkomster.

Boligen er tegnet av arkitekt Egil Mørck, kjent for blant annet det tidligere Sjølyst-bygget, noe som ytterligere understreker boligens arkitektoniske kvaliteter og særpreg.

Dette er en innholdsrik bolig med fleksible løsninger, gode oppgraderinger og særpregede kvaliteter, godt egnet for både familier og for deg som ønsker utleiemuligheter.

Innvendige overflater
1. etasje:
Gulvene består hovedsakelig av parkett i stue og spisestue, laminat på soverom og korkbelegg i entré, gang, kjøkken og ett rom. Vegger og himlinger har i hovedsak malte overflater. Kjøkkenet har fliser mellom benkeplate og overskap.

Garasjen har epoxybelegg på gulv og malte overflater på vegger og himling.

Underetasje:
Gulvene er flislagt med varmekabler i oppbevaringdelen. Bad og vaskerom har flislagte gulv og vegger med varmekabler. Øvrige rom har malte overflater og murpuss i boder.

Sekundærenhet:
Gulvene består av parkett i stue og gang, fliser i entré, kjøkken og bad, samt teppe og fliser på soverom. Vegger og himlinger har i hovedsak malte overflater, med enkelte innslag av panel. Badet er flislagt med varmekabler. Denne er på ca 61 kvmBRA-i inklusive bod.

Parkering
Garasje med plass til én bil, samt oppstillingsplass for én bil.

Modernisering og påkostninger
2021:
- Oppføring av hagestue.

2016:
- Montering av kjøkken i hoveddelen av boligen.

2012:
- Ny kjøkkeninnredning i sekundeærenhet.
- Renovering av baderom i sekundærenhet.

2010:
- Renovering av kjellerdel tilhørende boligen, inkludert nytt bad/vaskerom.
- Oppgradering av det elektriske anlegget.

2009:
- Ny garasjeport.

2005:
- Statens vegvesen gjennomførte støy- og ventilasjonstiltak som følge av boligens beliggenhet nær E18. Dette inkluderte blant annet etterisolering, montering av nye vinduer med isolerglass samt installasjon av balansert ventilasjonsanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: O.Volan AS Rørleggerfirma Vaskerom i kjeller bolig ble omgjort til bad m dusjkabinett, WC, vask og opplegg til vaskemaskin. 2010 Bad i sekundærenhet ble oppgradert. 2010 Ny bane membran på gulv begge steder utført av : Tom Takstmann Byggkonsult Bad i 1. etasje bolig ble oppgradert av Rørlegger Volan i 1995. Uten membran.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tom Takstmann Byggkonsult i forbindelse med oppgradering i 2010. Bad underetasje bolig og bad i sekundærenhet. Bane membran på gulv, rørmansjett toalett og vask. Bad i hovedetasje bolig fra 1995 mangler membran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei.
Eventuell kommentar: Ikke bilder men dokumentert at utført av faglærte.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hedmark Taksenter. Ny taktekking m stålplater og takrenner 2017 Terje Pettersen tak og blikkenslagerverksted. Ny takhatt 2010 Pipe og Peis Spesialisten AS. Rehabilitering av teglestein skorstein m utbedring av fuger og topp plate. 2025 Ny garasjeport satt inn i 2009. Portsenteret AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borgen Elektriske. Kai Øiseth. 2010 Tekst fra faktura : Elektrisk arbeide med oppgradering til jordet utstyr i 1.etg.samt utleie leilighet i underetasjen. Montert varmekabler i bad, montert nytt tidsmessig utstyr i begge sikringsskap, modernisert kjøkken. Samsvarerklæringer datert : 12.10.2010 og 03.04.2012.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Kontroll ble utført 23.09.2022. Godkjent og avsluttet 11.10.2022 For Elvia. Rejlers Elsikkerhet AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etter tett avløp på bad i sekundær enhet i des. 2022 ble det foretatt 2 spylinger fra dusj og kjøkkenavløp og rørinspeksjon. Plastpose i avløp ble avdekket. Firma : Vann og avløpsteknikk AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ettergodkjenning av bruksendring, fasade endring og underbygg ble godkjent av Asker Kommune 22.02.2026. Ferdigattest 09.03.2026. Vesentlig formalisering av allerede utført arbeid i 1962 av murermester Arild Renstrøm.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Miljøparafintank er støpt inn i eget rom i garasjen. Kontroll og service på brenner og pumpe gjøres hver høst i forbindelse med oppfyring. Balansert ventilasjon fra 2005 har jevnlig service , filterskifte og rens.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Hagestue ble bygd i perioden 2021-2023. Utført av pensjonert familiemedlem som er utdannet snekker.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2025/26. Radonbrønn blir satt inn 18.03.26. Ny måling med dokumentasjon vil deretter foreligg.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Tett sluk på bad i sekundær enheten. Se punkt 5.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer). Ja.
Beskriv: Godkjent drenering mangler. Fukt er registrert i vegger som er under terreng. Se tilstandsrapport.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: Tett sluk i sekundær enhet 2022. Se punkt 5.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja.
Beskriv: Tidvis mus i garasje og utebod men ikke i hus.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja.
Beskriv: Godkjent som sekundær enhet av Asker Kommune 22.02.26

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport 2026.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Nei.
Eventuell kommentar: Ferdigattest 09.03.2026.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja.
Beskriv: Detaljregulering for bygging av fortau i Hønsveien. Rekkefølgekrav vedtatt av Asker Kommune 15.12.2025 Sak 2704/25.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.
Eventuell kommentar: Miljøparafin tank på 1000 l finnes i eget støpt rom innerst i garasjen.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Fidens AS v/ Johannes Barbantonis

Byggemåte
Boligen består av en enebolig med sekundærenhet i U-etg. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og sementblokker, og er utvendig kledd med malt murpuss og murstein. Taket har saltaksform tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med foldet glass, og 2+1 lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 19
TG-2: 11
TG-3: 2
TG-IU: 1

Følgende er kommentert med TG3:
- Drenering: Boligen mangler grunnmursplast.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

- Baderom 1 etasje: Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

Følgende er kommentert med TG2:
- Rom under terreng: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater under terreng, indikeres fukt.
- Balkong, terrasse, platting: Gulvbelegg med behov for overflatebehandling.
- Vinduer og dører: Mot nordvest. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
- Avløpsrør: Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år.
- Vannledninger: Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Varmtvannsbereder, bolig: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
- Varmtvannsbereder, kjøkken: Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.
- Bad/vaskerom bolig: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er nesten flatt med svakt fall mot sluk.
- Bad sekundærenhet, overflater: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er neste flatt med svakt fall mot sluk.
- Bad sekundærenhet, membran, tettesjikt og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Bad sekundærenhet, fukt: Fuktmålinger i rommets overflater viser tegn på fukt.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Bad/vaskerom bolig: Sluket er plassert under et dusjkabinett.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende forhold:
- Innvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Rekkverkshøyden er målt til ca. 78 cm, og åpninger mellom spiler er målt til ca. 13 cm (krav maks 10 cm). Dette gir et lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard og kan medføre risiko for personskade.
- Rekkverk på balkong er målt til ca. 80 cm, hvilket er lavere enn dagens krav på 100 cm. For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker og oppfyller ikke gjeldende sikkerhetskrav.
- Det er montert snøfanger ved inngangspartiet mot nordvest, men det mangler snøfanger på takflaten mot sydøst. Manglende snøfanger kan medføre risiko for snø- og isras, med fare for skade på personer, kjøretøy og bygningsdeler. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger:
Bolig:
- Kjøkken: Kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn medfølger
- Kjellerbod: Eldre, stor fryser kan medfølge dersom den er i funksjon.

Sekundærenhet:
- Kjøkken: Kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin medfølger

Følger ikke med:
- Miele vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tiffany lysekrone i stue 2 (evt 3. soverom)
- Ekstra kjøl frys i bod.

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

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

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Bolig (hoveddel):
- Plassbygd peis i stue (1. etasje).
- Jøtul vedovn i spisestue.
- Kamin i trapperom (kjeller) (omgjort til bruk med miljøparafin i 2018)
- Varmekabler på bad/vaskerom (kjeller).
- Varmekabler i gang/oppbevaring kjeller
- Varmekabler i bad 1 etasje.

Sekundærenhet:
- Varmekabler på baderom.
- Gulvvarme på soverom 1.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 900 kWh for boligen og ca. 9 000 kWh for sekundærenheten. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av

avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 539,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring: Forsikret i IF, avtalenr. 3221741, kr 9 005,- per år
- Miljøparafin: Ca. 1 200 liter per år. Sesong 2025/2026 utgjorde ca. kr 26 700,-
- Telenor: TV og streaming kr 849 per måned. Bredbånd 500,- kr 1 148,- per måned
- Nedre Høn Vel: kr 350,- per år

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 2 102 229,-
Som sekundærbolig: kr 8 408 916,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 332 kvm (Eiertomt)
Eiendommen byr på en frodig og innholdsrik tomt med et naturlig preg, kombinert med flere gode uteplasser som gir fleksible bruksmuligheter gjennom store deler av året. Hagen er opparbeidet som en naturhage, noe som gir et levende og variert uterom med gode muligheter for både dyrking, lek og rekreasjon.

Det er etablert et rikt utvalg av beplantning, herunder solbærbusker, rips, jordbær og bringebær, samt flere frukttrær med blant annet eple og kirsebær. I tillegg finnes det kjøkkenhage med blant annet poteter og urter, samt blomster som roser, pioner og georginer.

Eiendommen har gode solforhold med sol gjennom store deler av dagen og til langt ut på kvelden, samt utsyn mot Nesodden.

Fra stuen er det utgang til en syd-vestvendt balkong på ca. 13 kvm, med adkomst både fra boligen og fra terreng. Balkongen har gode solforhold og egner seg også godt til plantevekst.

Videre er det etablert flere plattinger, blant annet en platting på ca. 6,3 kvm utenfor bod i underetasjen, en platting på ca. 4 kvm langs hagestuen, samt en stenhelle platting til grill ca 7 kvm. Disse gir flere soner for uteopphold, med mulighet for både solrike og mer skjermede sitteplasser.

Hagestuen, oppført i 2021 og på ca. 13 kvm, fremstår som et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret og gir gode rammer for både sosiale sammenkomster og rolige stunder. Området rundt er delvis skjermet med beplantning i sommerhalvåret som bidrar til en lun følelse.

Eiendommen ligger i nærhet til E18, noe som medfører noe støy og støv utendørs. Innvendig er det gjennomført tiltak som bidrar til et meget godt lydnivå. I henhold til selger foreligger det planer i forbindelse med E18 Vestkorridoren om lokk over veistrekningen forbi området, blant annet av hensyn til nærliggende skole. Dette kan på sikt bidra til forbedrede forhold.

Radonmåling
Radonbrønn ble installert i 2026, og målinger viser nå svært lave radonverdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen i Hønsveien 2 ligger i et veletablert og familievennlig boligområde sentralt i Asker. Selger fremhever det gode naboskapet og trygge oppvekstsvilkår, med kort vei til både skole, barnehager og kollektivtransport. Det er gangavstand til togstasjon,

og kun få minutter til Hofstad skole, som oppleves som et godt tilbud for barnefamilier. I tillegg ligger Asker Steinerskole i nærområdet.

Noe av det selger vil savne mest er den frodige hagen, som byr på et rikt utvalg av frukt, bær og blomster gjennom sesongene. Hagen har gitt gode rammer for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster, og hagestuen har vært mye brukt til avslapning og hyggelige sammenkomster i sommerhalvåret. Nærheten til Hvalstrand Bad trekkes også frem som en stor kvalitet, med ca. 15 minutters gange fra boligen.

Området byr på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Selger har særlig benyttet Syverstadskogen, samt turer gjennom Hvalskogen og langs kyststien mellom Hvalstrand og Leangbukta. Det er også kort vei til sjøen for bading, kajakkpadling og båtliv, samt fine turmuligheter mot Semsvannet og Skaugumsåsen.

Nærmiljøet beskrives som godt og inkluderende, med hjelpsomme naboer. Velforeningen Nedre Høn Vel trekkes frem som aktiv og positiv for området. Samtidig opplyses det om at det kan være noe trafikk i Hønsveien og Reistadjordet, særlig i forbindelse med skoletrafikk. Det er vedtatt etablering av fortau langs Hønsveien frem til Høn stasjon, men tidspunkt for gjennomføring er ikke avklart.

Området har et rikt dyreliv med blant annet rådyr, fugler og sporadisk grevling. Flere katter ferdes også i området.

Dagligvarehandel kan blant annet gjøres på Joker Vakås eller Coop Mega Holmen, og Holmensenteret er et naturlig samlingspunkt med butikker, serveringstilbud og servicetilbud, inkludert kommunens innbyggertorg. For trening ligger Asker CrossFit i nærheten, og på Holmen finnes også fasiliteter som svømmehall, idrettsanlegg og øvrige aktivitetstilbud.

Det er gode kollektivforbindelser fra området, samt kort vei til E18 for enkel adkomst til blant annet Sandvika og Oslo. Asker sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kulturtilbud, inkludert Trekanten senter.

SELGER FORTELLER
Selger fremhever spesielt den frodige og innholdsrike hagen som noe av det som vil bli savnet mest. Eiendommen har et rikt utvalg av frukttrær, bærbusker og blomster gjennom sesongene, noe som gir gode opplevelser både til hverdags og ved sosiale anledninger. Hagestuen har vært et naturlig samlingspunkt sommerstid, brukt til både avslapning og selskapeligheter. I tillegg trekkes nærheten til Hvalstrand Bad frem, med ca. 15 minutters gange fra boligen.

Nærområdet byr på gode turmuligheter året rundt. Selger har særlig benyttet Syverstadskogen, spesielt vår og høst, samt turer gjennom Hvalskogen og langs kyststien fra Hvalstrand til Leangbukta.

Bomiljøet beskrives som godt og trygt, med hjelpsomme naboer. Nærmeste nabo er en familie med to barn, og området for øvrig oppleves som inkluderende. Velforeningen Nedre Høn Vel trekkes frem som aktiv og positiv for nærmiljøet.

Området har et rikt dyreliv. Det er observert både rådyr og grevling i nærområdet, og det er godt med fugleliv rundt boligen. Enkelte katter ferdes også i området.

Når det gjelder infrastruktur, opplyses det at det kan være noe trafikk i Hønsveien og Reistadjordet, særlig i forbindelse med skole i nærområdet. Det er vedtatt etablering av fortau langs Hønsveien frem til Høn stasjon, men tidspunkt for gjennomføring er ikke avklart.

For barnefamilier fremheves nærheten til Hofstad skole, som ligger like i nærheten og har et godt omdømme. Av barnehager nevnes Bjørndalen barnehage (ca. 10 minutters gange) og Hval gård barnehage (ca. 20 minutters gange).

Eiendommen har også gode kollektivforbindelser, med ca. 10–12 minutters gange til både Vakås stasjon og Høn stasjon, samt bussforbindelse ved Hvalstrand.

Dagligvare- og servicetilbudet i området er godt. Holmensenteret trekkes frem som et sentralt knutepunkt med butikker, serveringstilbud og kommunale tjenester, inkludert innbyggertorg. I tillegg finnes dagligvarebutikker som REMA 1000 Nesbru og KIWI Vettre, samt apotek og veterinærtjenester ved Asker Dyreklinikk.

For fritidsaktiviteter er det gode tilbud på Holmen, med blant annet svømmehall, turnhall, bowling og fotballanlegg. I tillegg er det kort vei til sjøen med bademuligheter ved Holmenskjæret, kajakkpadling ved Holmen Fjordhotell og båtplasser i Leangbukta.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Hofstad barneskole og Torstad ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Læringsverkstedet Bjørndalen, Hval Gård barnehage og Båstadmyra andelsbarnehage. Asker Steinerbarnehage og skole ligger også i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, men det foreligger et byggetillatelseskort, datert 01.08.1961.

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for ettergodkjenning av diverse utførte tiltak i underetasje på enebolig, datert 09.03.2026.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:
Det foreligger tegninger av boligen ifm. bruksendring, datert 03.02.2026, som for det meste stemmer med dagens bruk.
Det ene soverommet i 1. etasje er i dag åpnet opp mot gangen. Etasjen hadde opprinnelig tre soverom, og vegg samt dør er fjernet. Dette kan enkelt tilbakeføres dersom man ønsker et tredje soverom. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, og tilhører generelle boligområder (felt GB) i Kommuneplanen for Asker Kommune 2023 - 2035. Eiendommen grenser til E18, og deler av tomten er avstått til veiformål. Ifølge Askerkart vil også østsiden av boligen bli berørt av arealer regulert til veiformål. Se vedlagte kart i salgsoppgaven.

Eiendommen ligger i rød støysone som følge av støy fra E18. Rød støysone er definert som en sone med høyt støynivå, hvor ny støyfølsom bebyggelse som hovedregel ikke tillates. For eksisterende bebyggelse innebærer dette begrensninger på blant annet utvidelser, bruksendringer og etablering av nye boenheter.

Kjøpere oppfordres til å sette seg inn i gjeldende regelverk og eventuelle krav til støyreduserende tiltak ved fremtidige tiltak på eiendommen.

Eiendommen tilhører også kommunedelplanen E18 Slependen-Drengsrud (Id: 02202016014), men forholder seg til bestemmelsene i kommuneplanen.

Andre planer i området:
- Det arbeides med en detaljregulering for Hønsveien i forbindelse med regulering av nytt fortau. Fortauet skal anlegges på nordsiden av veien
- Det er ingen andre kjente planer for bebyggelse, men det gjøres oppmerksom på at det på den andre siden av Hønsveien, gnr. 26 og bnr. 43, er regulert et større areal til konsentrert boligbebyggelse. Kjøper må påregne bebyggelse der en gang i fremtiden.

Eiendommen er ikke detaljregulert i dag, og kommuneplanens bestemmelser gjelder. Det er samtidig igangsatt arbeid med ny detaljregulering for område.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
15.02.1961 - Dokumentnr: 675 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Meglers kommentar: Dokumentet er et eldre skjøte fra 1961 som viser tidligere eierskifte fra Stiftelsen Barnehjemmene Alfredheim til privatperson. Skjøtet har i dag begrenset relevans for kjøper, og inneholder ingen opplysninger om heftelser eller forhold av betydning for eiendommens nåværende bruk.

30.09.1981 - Dokumentnr: 20813 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Dokumentet er en erklæring fra 1981 hvor eier avstår grunn vederlagsfritt til Asker kommune til veiformål i henhold til gjeldende reguleringsplan. Erklæringen innebærer at kommunen kan benytte arealet til vei og tilhørende tekniske anlegg, og at kommunen ikke er ansvarlig for skader på gjerder som står nær veien.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 82 500,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. april 2026

Ansvarlig megler
Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).


ANTON SPORT
ARK
PÅHÅRET
Lucky Bowl
JERNIA
sunkost
nille
PRINCESS
Godt Brød
HOLMEN ZOO
Krogh Optikk
H&M
APOTEK 1
coop
mega
Holmen
SENTER



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Hønsveien 2

Nabolaget Høn - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hofstad skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	**2 min** 0.1 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 395 elever, 21 klasser	**5 min** 2.5 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 326 elever, 20 klasser	**6 min** 3.3 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	**6 min** 3.9 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 319 elever, 20 klasser	**7 min** 3.7 km
Asker videregående skole 486 elever	**6 min** 3.1 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**7 min** 4.5 km

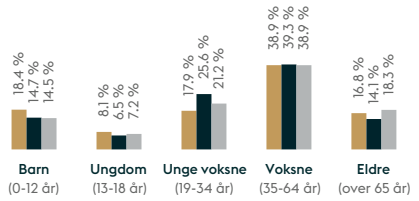
Offentlig transport

Vakås stasjon Linje L1	**9 min** 0.7 km
Hvalstrand Linje 250, 250E, 250N, 260E	**10 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 22.4 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

Bjørndalen barnehage (1-5 år) 80 barn	**10 min** 0.7 km
Haugtussa barnehage (1-2 år) 14 barn	**12 min** 1 km
Hval Gård barnehage Hvalsveien... 98 barn	**15 min** 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høn	1 188	466
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Hofstad skole	2 min
Holmen idrettspark	12 min
Asker Squash og Fitness	12 min
EVO Asker	6 min

«Flott rolig villaområde»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025


HOFSTAD



Hønsveien 2
1384 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig med sekundærenhet.
Byggeår:	1961
BRA:	233 m^2
BRA-i:	196 m^2
Rapportdato:	13.3.2026 (Gyldig til 13.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	19	11	2	1

Supertakst

GNR: 26 BNR: 60

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Hønsveien 2
1384 Asker

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40635

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Boligen mangler drenering.
Våtrom: Baderom 1 etg. - Våtrom	Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater under terreng, indikeres fukt.
Balkong, terrasse, platting	Gulvbelegg med behov for overflatebehandling.
Vinduer og dører: Mot nordvest.	Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
Avløpsrør	Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år.
Vannledninger	Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Varmtvannsbereder: Bolig.	Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Varmtvannsbereder: Kjøkken.	Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.
Våtrom: Bad/vaskerom bolig. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er nesten flatt med svakt fall mot sluk.
Våtrom: Bad sekundærenhet. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er neste flatt med svakt fall mot sluk.
Våtrom: Bad sekundærenhet. - Membran, tettesjikt og sluk	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Våtrom: Bad sekundærenhet. - Fukt	Fuktmålinger i rommets overflater viser tegn på fukt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vaskerom bolig. - Membran, tettesjikt og sluk	Sluket er plassert under et dusjkabinett.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde (målt til 78 cm), og store åpninger mellom rekkverkesspiler (målt til 13 cm, kravet er maks 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard og kan forårsake personskader.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong ble målt til ca. 80 cm, noe som er lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på 100 cm. Forholdet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er montert snøfanger ved inngangspartiet til boligen mot nordvest. Det er ikke montert snøfanger mot sydøst. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.3.2026	**13.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Audhild Renstrøm Jakobi**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hønsveien 2, 1384 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**26**	Bruksnr:	**60**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1961**						
Boligtype:	**Enebolig med sekundærenhet.**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen består av en enebolig med sekundærenhet i U-etg. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og sementblokker, og er utvendig kledd med malt murpuss og murstein. Taket har saltaksform tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med foldet glass, og 2+1 lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009	Ny garasjeport.	Ja
2010	Delen i kjelleren som tilhører boligen ble renovert i 2010. Nytt bad/vaskerom. Det elektriske anlegget ble oppgradert.	Ja

2012	Ny kjøkkeninnredning på kjøkkenet i kjelleren. Baderommet i sekundærenhet ble renovert.	Ja
2016	Kjøkkenet i boligen ble montert.	Ja
2021	Hagestuen ble bygd.	Ja
2005	Statens vegvesen gjennomførte støy og ventilasjons tiltak i boligen pga av boligens beliggenhet ved E18. Det ble gjennomført utbedring av isolasjon med bl.a. montering av nye vinduer med isolerglass, samt installasjon av ventilasjonsanlegg.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Enebolig med sekundærenhet.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**105**	**105** Romfordeling: Bolig: Trapperom, gang/oppbevaring, bad/vaskerom, bod og matbod (under garasjen). Sekundær enhet: Entre, gang, bod, baderom, stue, kjøkken og to soverom.	**0**	**0**	**6**
1. etasje	**128**	**91** Romfordeling: Entre, gang, kjøkken, baderom, spisestue, stue og 3 soverom (det ene soverommet er blitt åpnet opp og er uten dør mot gangen, kan enkelt tilbakestilles).	**37** Romfordeling: Garasje, hagestue og redskapsbod.	**0**	**17**
Totalt m²	**233**	**196**	**37**	**0**	**23**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en redskapsbod på ca. 5 m2 og en hagestue på ca. 13 m2. Syd-vestvendt balkong med tilgang fra stue og terreng på ca. 13 m2. Platting på utsiden av bod i kjeller på ca. 6,3 m2 og en platting langs forsiden i hagestue på ca. 4 m2. Garasje i tilknytting til boligen på ca. 19 m2. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-3**
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En god måte å ivareta en tørt kjeller er det å drenere rundt boligen, noe som anbefales. For videre omtale se "rom under terreng".	
Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Rom under terreng



Fuktmålinger på overflater til yttervegg mot nord i kjelleren (gang/oppbevaringsrom - rom under terreng) - viser forhøyde fuktverdier.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking.
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Les over om punktet om drenering. Fukt i vegger kan også skyldes kapillært fukt som er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Den beste løsningen er å etablere drenering, men man kan også f. eks. installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting

Det er etablert en syd-vestvendt balkong på ca. 13 med tilgang fra stue og fra terreng. Gulvet er med epoxy belegg, rekkverk i malt mur og treverk. Platting på utsiden av bod i kjeller på ca. 6,3 m2 og en platting langs hagestue på ca. 4 m2. Gulvet i disse er med impregnerte terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Epoxybelegg på gulv ble lagt i 2014/15, og har behov på overflatebehandling.
Platting ved hagestue er fra 2021.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Gulvbelegg i balkongen med behov for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandling på gulv i balkongen kan påregnes.

6.5 Vinduer og dører: Mot sydøst.

Beskrivelse	
Vinduer mot sydøst er med doble vinduer bestående bl.a. av et 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Balkongdør er 2-lags isolerglass. Tre inngangsdør fra byggeår. Innvendige dører med slette dørblader. Eieren opplyser at innvendige dører har blitt byttet etter byggeår. Bolig ca. 2000, Sekundær ca. 1995, Kjellerbod ca. 2010.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene mot E18 ble skiftet ut i 2005. Fastkarmsvindu i trappeoppgang er fra 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.6 Vinduer og dører: Mot nordvest.

Beskrivelse	
Vinduer mot nordvest er koblet vinduer fra byggeår, med 1+1 enkle glass vinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fastkarmsvindu i trappeoppgang er med 2-lags isolerglass fra 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Mer enn halve levetiden av vinduene er oppbrukt. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass. Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettets funksjon er å lede vann vekk fra vindu og fasade, og fungerer også som en visuell innramming av selve vinduet. Det skal være en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Det ble registrert stedvis noe oppsprekking av utvendige vinduskarmer. Overflatebehandling på enkelte utvendige rammer bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig innramming av vinduer der dette er aktuelt må justeres til å ha en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Konsekvens, dersom dette ikke utbedres, kan bli at innramming kan slå sprekker og vinduer mister deler av sin tiltenkt funksjon.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Teglstein, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1

Selskapet Pipe og peis spesialisten AS, gjennomførte den 18.08.2025 en utbedring av fuger, beslag mm. i skorsteinen. Ved tilsyns kontroll av brann og redningsetatene til kommune datert 26.09.2025 ble det gjennomført tilsyn uten at det ble registrert noen avvik.
Det registreres heller ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedene ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen. Det gjøres likevel oppmerksomt på at pipa er en eldre teglsteinspipe og erfaringsmessig vet vi at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

Loft med adkomst via luke i gangen. Kaldloftet mangler gulv og er derfor inspisert kun fra takluke. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles lite fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Lakkerte stålplater

Tekket med taksteins emitterte stålplater (Decra eller tilsvarende).

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking ble skiftet ut i 2017.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.11 Kjøkken: Bolig.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken montert i 2016 med glatte fronter. Innredningen består av både høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i limtre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er installert en egen varmtvannsbereder under vasken. Det er montert komfyrvakt, det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenvifte med utblåsning ut av rommet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.12 Kjøkken: Sekundær enhet.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Ingen integrerte hvitevarer. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Boligen ble i 2026 godkjent som enebolig med sekundærbolig.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest for oppføring av sekundørenheten datert 09.03.2026.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde (målt til 78 cm), og store åpninger mellom rekkverkesspiler (målt til 13 cm, kravet er maks 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard og kan forårsake personskader.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong ble målt til ca. 80 cm, noe som er lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på 100 cm. Forholdet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er montert snøfanger ved inngangspartiet til boligen mot nordvest. Det er ikke montert snøfanger mot sydøst. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet gjennom flere omganger i årene løp, bl.a. i forbindelse med oppgradering av bad/vaskerom i U. etg i 2010 og kjøkkenet i 2016.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.15 Vannledninger



Rørfordelerskap bad/vaskerom bolig.



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/vaskerom og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kobber vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i kjellerbod.



Rørfordelerskap sekundærenhet plassert i bod, i vegg mot baderom.

6.16 Elektrisk: Bolig.



Sikringsskap med automatsikringer plassert i matbod i kjelleren.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en el-kontroll av det lokale el tilsyn datert 23.09.2022. Det ble ikke registrert noen avvik og kontrollen ble lukket med bekreftelse datert 11.10.2022.



Kursfortegnelse sikringsskap bolig.

6.17 Elektrisk: Sekundærenhet.



Kursfortegnelse sikringsskap sekundærenhet.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn datert 23.09.2022. Det ble ikke registrert noen avvik og kontrollen ble lukket med bekreftelse datert 11.10.2022.



Sikringsskap sekundærenhet med automatsikringer plassert i entre.

6.18 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Eget tankrom
Er det pålegg om sanering?	Ja
Har oljetank lekkasjesikring?	Nei
Totalvurdering av oljetank	**TG-1**

Oljetank plassert i eget rom innerst i garasjen. Tanken er på 1.000 liter og fylles med miljøparafin.

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Oljefyr
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget ble omgjort til bruk med miljøparafin i 2018.

Når var siste service på anlegget?

2025.

Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Nei
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei

Totalvurdering av varmesentral	TG-1

6.20 Varmtvannsbereder: Bolig.

Plassering bereder
Under trapp.

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2004

Størrelse
198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er installert en egen varmtvannsbereder under vasken. Den store berederen er plassert under trapp som er et rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil. Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bør monteres vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra bereder.

6.21 Varmtvannsbereder: Sekundærenhet.

Plassering bereder
Bod

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2010

Størrelse
116 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom i 2010 som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere (NEK 400-8-823). Det anbefales derfor å tilkoble varmtvannsberederen med fast tilkobling.

6.22 Varmtvannsbereder: Kjøkken.

Plassering bereder
Kjøkkenbenk

Fundament
Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall
2010

Størrelse
ca. 5 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er av type RM5 3 kw Mini OSO U/BL, er plassert i rom uten sluk og har ikke automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra bereder.

6.23 Ventilasjon: Bolig.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det ble installert balansert ventilasjon i 2005.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det skiftes filter hvert år, aggregatet er plassert i skap på soverom1.	
Når var siste service på anlegget?	
2025	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Soverom3 brukes ikke som soverom i dag, det er åpnet opp mot gangen. Skal endringen reverseres mangler rommet eget avtrekk og dette må i så tilfelle installeres.	

6.24 Ventilasjon: Sekundærenhet.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i boligen. Aggregatet er plassert i boden.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ventilasjonsanlegget ble montert i 2005.	
Når var siste service på anlegget?	
2025	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.25 Våtrom: Baderom 1 etg.



Baderomsluk er et eldre støpejernssluk.



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (gang) viser normale fuktverdier.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Teglvegg mot våtsone samt at vegg vender mot yttervegg. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

6.26 Våtrom: Bad/vaskerom bolig.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble renovert i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-IU
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, veggskap, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjkabinett. Benkeplate i tre, opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Teglvegg mot våtsone samt at vegg vender mot yttervegg. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere.

6.27 Våtrom: Bad sekundærenhet.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eieren opplyser at renovering skjedde fra 2010 vann / elektro og med flislegging og innredning i 2012.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det registreres misfarging og sprekker i fug. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i dusjsonen bør utbedres. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk



Fuktmålinger på våtroms overflater viser forhøyde fuktverdier.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, veggskap, gulvmontert klosett og dusjsone med dusjforheng og en skillevegg i glassbyggerstein. Varmekabler i gulv.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-2**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Teglvegg mot våtsone samt at vegg vender mot yttervegg. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser tegn til fukt.

Anbefalte tiltak fukt
Inntil rommet eventuelt renoveres, anbefales det å montere et tett dusjkabinett og ikke dusje direkte på gulv.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremvist dokumentasjon fra utførende selskap.	

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig med sekundærenhet.

U. etasje



1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Audhild Renstrøm Jakobi	9578-5999-4-1700574	2026-03-15 15:11:18

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. mars 2026

Oppdragsnummer
33-0238/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hønsveien 2, 1384 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Audhild Renstrøm Jakobi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. mars 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3221741
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: O.Volan AS Rørleggerfirma Vaskerom i kjeller bolig ble omgjort til bad m dusjkabinett, WC, vask og opplegg til vaskemaskin. 2010 Bad i sekundærenhet ble oppgradert. 2010 Ny bane membran på gulv begge steder utført av : Tom Takstmann Byggkonsult Bad i 1. etasje bolig ble oppgradert av Rørlegger Volan i 1995. Uten membran.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tom Takstmann Byggkonsult i forbindelse med oppgradering i 2010. Bad underetasje bolig og bad i sekundærenhet. Bane membran på gulv, rørmansjett toalett og vask. Bad i hovedetasje bolig fra 1995 mangler membran,

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke bilder men dokumentert at utført av faglærte.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hedmark Taksenter. Ny taktekking m stålplater og takrenner 2017 Terje Pettersen tak og blikkenslagerverksted. Ny takhatt 2010 Pipe og Peis Spesialisten AS. Rehabilitering av teglestein skorstein m utbedring av fuger og topp plate. 2025 Ny garasjeport satt inn i 2009. Portsenteret AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det mangler tidsriktig drenering.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borgen Elektriske. Kai Øiseth. 2010 Tekst fra faktura : Elektrisk arbeide med oppgradering til jordet utstyr i 1.etg.samt utleie leilighet i underetasjen. Montert varmekabler i bad, montert nytt tidsmessig utstyr i begge sikringsskap, modernisert kjøkken. Samsvarerklæringer datert : 12.10.2010 og 03.04.2012

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll ble utført 23.09.2022. Godkjent og avsluttet 11.10.2022 For Elvia. Rejlers Elsikkerhet AS

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etter tett avløp på bad i sekundær enhet i des. 2022 ble det foretatt 2 spylinger fra dusj og kjøkkenavløp og rørinspeksjon. Plastpose i avløp ble avdekket. Firma : Vann og avløpsteknikk AS

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ettergodkjenning av bruksendring, fasade endring og underbygg ble godkjent av Asker Kommune 22.02.2026. Ferdigattest 09.03.2026. Vesentlig formalisering av allerede utført arbeid i 1962 av murermester Arild Renstrøm.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Miljøparafintank er støpt inn i eget rom i garasjen. Kontroll og service på brenner og pumpe gjøres hver høst i forbindelse med oppfyring. Balansert ventilasjon fra 2005 har jevnlig service , filterskifte og rens.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Hagestue ble bygd i perioden 2021-2023. Utført av pensjonert familiemedlem som er utdannet snekker.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2025/26. Radonbrønn blir satt inn 18.03.26. Ny måling med dokumentasjon vil deretter foreligg.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Tett sluk på bad i sekundær enheten. Se punkt 5.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Godkjent drenering mangler. Fukt er registrert i vegger som er under terreng. Se tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Tett sluk i sekundær enhet 2022. Se punkt 5.

---

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

Ja

Beskriv: Tidvis mus i garasje og utebod men ikke i hus.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Bare rutinemessig vedlikehold av ventilasjonsanleggene.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Godkjent som sekundær enhet av Asker Kommune 22.02.26

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2026

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest 09.03.2026

---

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

Ja

Beskriv: Detaljregulering for bygging av fortau i Hønsveien. Rekkefølgekrav vedtatt av Asker Kommune 15.12.2025 Sak 2704/25

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Miljøparafin tank på 1000 l finnes i eget støpt rom innerst i garasjen.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0238/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Audhild Renstrøm Jakobi	**2026-03-15**

Identifikasjon

Audhild Renstrøm Jakobi

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



Adresse	
Hønsveien 2, 1384 ASKER	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263678**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149860185**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **60**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **217,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **198,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Bio-energi, Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

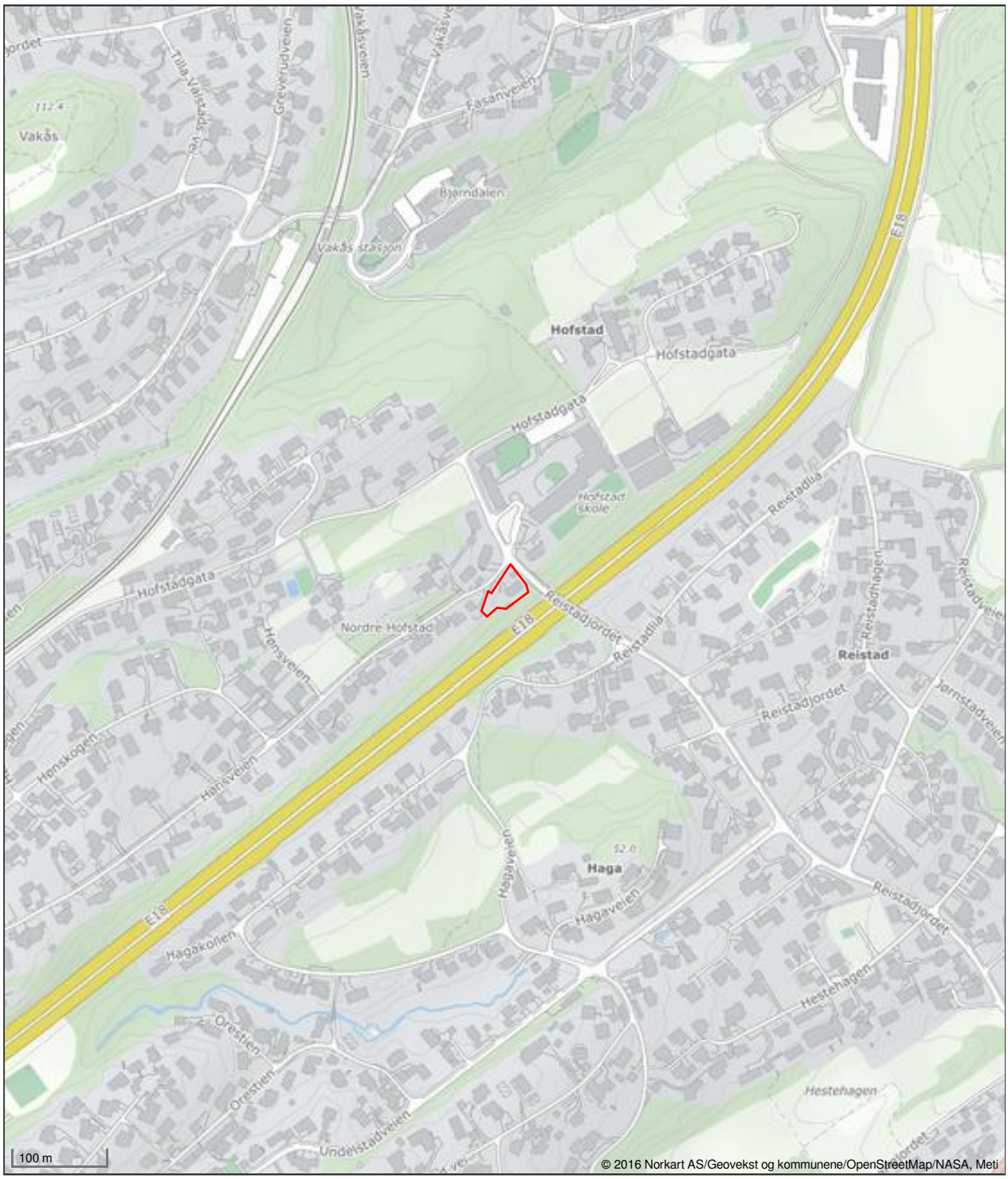
Pr. KVM pr. år
225,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
249,69 kWh/m²	**64 324 kWh**

Utskriftsdato: 21.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 26/60//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 26, Bruksnr 60	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Hønsveien 2, gatenr 1086	**Grunnkrets:**	801	Høn
	1384 Asker	**Valgkrets:**	3	Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 73	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.01.1961	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 332,6 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/26/60	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/26/60	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	18.01.1982	Mottaker	3203/26/60	1 333,6
	Matrikkelført:				
Sammenslåing	Forretning:	18.01.1982	Avgiver	0220/26/101	-305,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/26/60	305,3
Skylddeling	Forretning:	26.02.1980	Avgiver	3203/26/60	-818,3
	Matrikkelført:		Mottaker	0220/26/123	818,3
Skylddeling	Forretning:	30.01.1961	Avgiver	3203/26/1	-1 842,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/26/60	1 842,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hønsveien 2	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149860185			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2017
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300614651			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

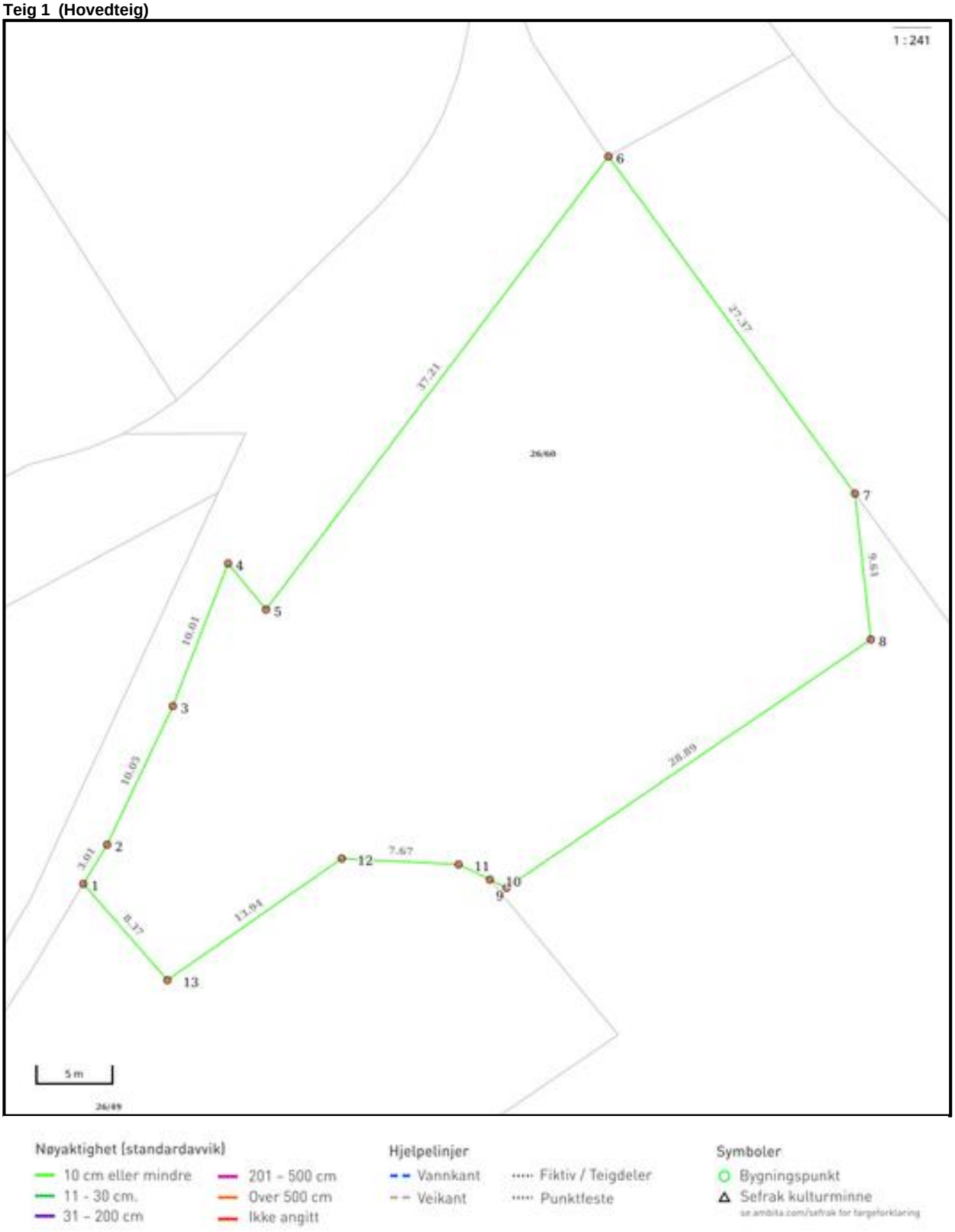
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



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: 1 332,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 635 230,74	582 395,06	3,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 635 233,44	582 396,38	10,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 635 242,87	582 399,85	10,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 635 252,50	582 402,60	3,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 635 249,72	582 405,36	37,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 635 281,31	582 425,02	27,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 635 260,77	582 443,11	9,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 635 251,35	582 445,01	28,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 635 232,99	582 422,71	1,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 635 233,43	582 421,57	2,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 635 234,23	582 419,44	7,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 635 233,93	582 411,78	13,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 635 224,96	582 401,11	8,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Journal nr. 466/59

Gr.nr. 26 br.nr. .....

ANSVARSHAVENDE: Byggherren.

EIER: Arild Rønstrøm,
Utsiktveien 16,
Stabekk.

Byggetillatelseskort

for det på gr.nr. 26 br.nr.....

Parsell av Hofstad anmeldte

og under 9/9 - 61 Tomannsbolig approberte bygningsarbeide.

Ifølge bygningslovens §§ 131, 134 og 136 har den byggende under straffeansvar etter samme lovs § 153 skriftlig til bygningsrådet *minst* 2 dager forut å meddele:

a. Når utstikning av tomten (huset) ønskes foretatt.
b. Når fundamenteringsarbeidet skal påbegynnes.
c. Når drenering er lagt.
d. Hver gang et bjelkelag legges.
e. Når tekning av tak skal påbegynnes.
f. Når utvendig panel skal påsettes.
g. Når golvplanker skal legges over stubbloftsfyllen.
h. Når oppførelse av større ildsteder skal påbegynnes.
i. Når dytting av dører og vinduer er foretatt.
j. Når den bestemte frist for murbygningsinnredning er utløpet.

Før bygningen eller noen del derav tas i bruk, har den ansvarshavende etter skriftlig begjæring hos bygningssjefen å erverve dennes tillatelse dertil.

N B. Dette kort samt bygningsanmeldelsen med tegninger skal alltid has tilstede ved arbeidet. Alle meldinger må innsendes gjennom den ansvarhavende.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet, hvis arbeidet ikke er påbegynt innen et år etter tillatelsens utstedelse. Det samme gjelder, hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 6 måneder. Innstilles arbeidet i lengere tid enn 2 måneder, må det ikke gjenopptas før bygningsvesenet er underrettet derom skriftlig.

Ingen ildsteder må benyttes før de er godkjent.

Bygningssjefen i Asker, den 1. august 1961.

Ruben Gudim
bygningssjef.

Dato for Besiktigelse	Anmerkninger	Besiktiget av
2/6-60.	Plasseringen kan godkjennes som foreslått med forbehold om at huset blir liggende parallelt med nabohus i syd. (2,5 m fra kant Kistle basalt nabohus)	H. Gi
27/6-61	Ufullstendig grunnmur gjelder	J.of
1/8-1961	Ufullstendig armering i dekke over kjeller. Armering i samsvar med tegn.	J.of
29/8-61	Ufullstendig sakkomsbehandling som godkjennes	J.of
3/5-62	Ufullstendig isolasjon i gulv 15 cm Leca i underetasje og 10 cm i 1 etasje	J.of

Dato for Besiktigelse	Anmerkninger	Besiktiget av

Herr Arild Renstrøm,
Utsiktveien 16,
S t a b e k k .

Ad. j.nr. 126/61. Enebolig på gnr. 26. Hofstad.

Deres speilvendte tegninger er mottatt her den 20/2-61, å kan godkjennes på samme betingelser som anført i bygningsrådets approbasjon av 18/8-59.

Asker bygningsvesen, den 27/2.1961.

Reidar Gudim.

Reidar Gudim.

Herr Arild Renstrøm,

Utsiktsveien 16,

Stabekk.

Ad. søknad om ansvarsrett på eget bygg.

Herved meddeles at De godkjennes som ansvarshavende for oppførelse av eget hus på gnr. 26, som søkt.

Asker bygningsvesen, 9/6 -60.

Reidar Gudim.

Nota 7332 kr. 20,-
bet. 20/6-60.

Arkt. Egil Mørck,
Nordarnaksgt. 17,
O s l o .

Tomannsbolig
Ad j.nr. 466/59. ~~XXXXXXX~~ på parsell av gnr. 26.
Eier: Arild Renstrøm.

Deres byggeanmeldelse av 29/5-59, ble behandlet i byg-ningsrådets møte den 29/7-59.

Saken besluttedes oversendt Asker helseråd. Helserådet har under den 13/8-59 sendt saken tilbake med slik uttalelse som ./. vedlagte gjenpart viser.

Under hensyntagen hertil og under forbehold om å komme tilbake til saken når reguleringsplan er godkjent, godkjentes forslaget på betingelser av at bygningslovens alminnelige bestemmelser, dens forskrifter samt de for Asker gjeldende vedtekter følges ved utførelsen.

Plaseringen må godkjennes i marken og intet arbeide må påbegyndes før så er gjort.

Før byggetillatelse kan gis må reguleringen hvor parsellen ligger være godkjent og stadfestet av departementet, godkjent avsvarshavende må være oppgitt og byggegebyr må være betalt.

Asker bygningsråd, den 18/8.1959.
I formannens fravær
R. G.
Reidar Gudim.

Asker Bygningsråd
J. nr. 768.
Dato. 14/8-59

Tilbake til Asker bygningsvesen med bilag.

Asker helseråds møte 11/8 - sak 183/59:

Byggeanmeldelse gnr. 26, eier Arild Renstrøm, Hofstad.

Fra bygningsvesenet vedlagt tegninger helserådet til uttalelse hva hybelleilighet i underetasjen og innlegg av vannklosett angår. J.nr. 669/59.

Befaring av helsekontrolløren.

Vedtak : Etter passering av 7 m^3 septiktank, todelt kan kloakken tilknyttes hovedkloakk.

Hybelleilighet i underetasje godkjennes.

Asker helseråd, 13. august 1959

Arne H. Faye

Arne H. Faye

HJORTH ARKITEKTER AS.
Herstadveien 14
3140 NØTTERØY

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Nikolai Liknes Hansen	2026/379-5	26/60/0/0	09.03.2026

Delegasjonssak 580/26

26/60 Hønsveien 2 - Ferdigattest - Ettergodkjenning av diverse utførte tiltak i underetasje på enebolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.02.2026.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2026/379. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Tamara Radisic
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
HJORTH ARKITEKTER AS.

Kopi til
Audhild Renstrøm Jakobi

3

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

Gebyrpost	Kr
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
SUM	**2570,00**

Utskriftsdato: 21.01.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hønsveien 2, 1384 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 163,02 kr
Feiing	505,00 kr
Renovasjon	4 115,00 kr
Vann	7 755,59 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/60
Adresse: Hønsveien 2
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

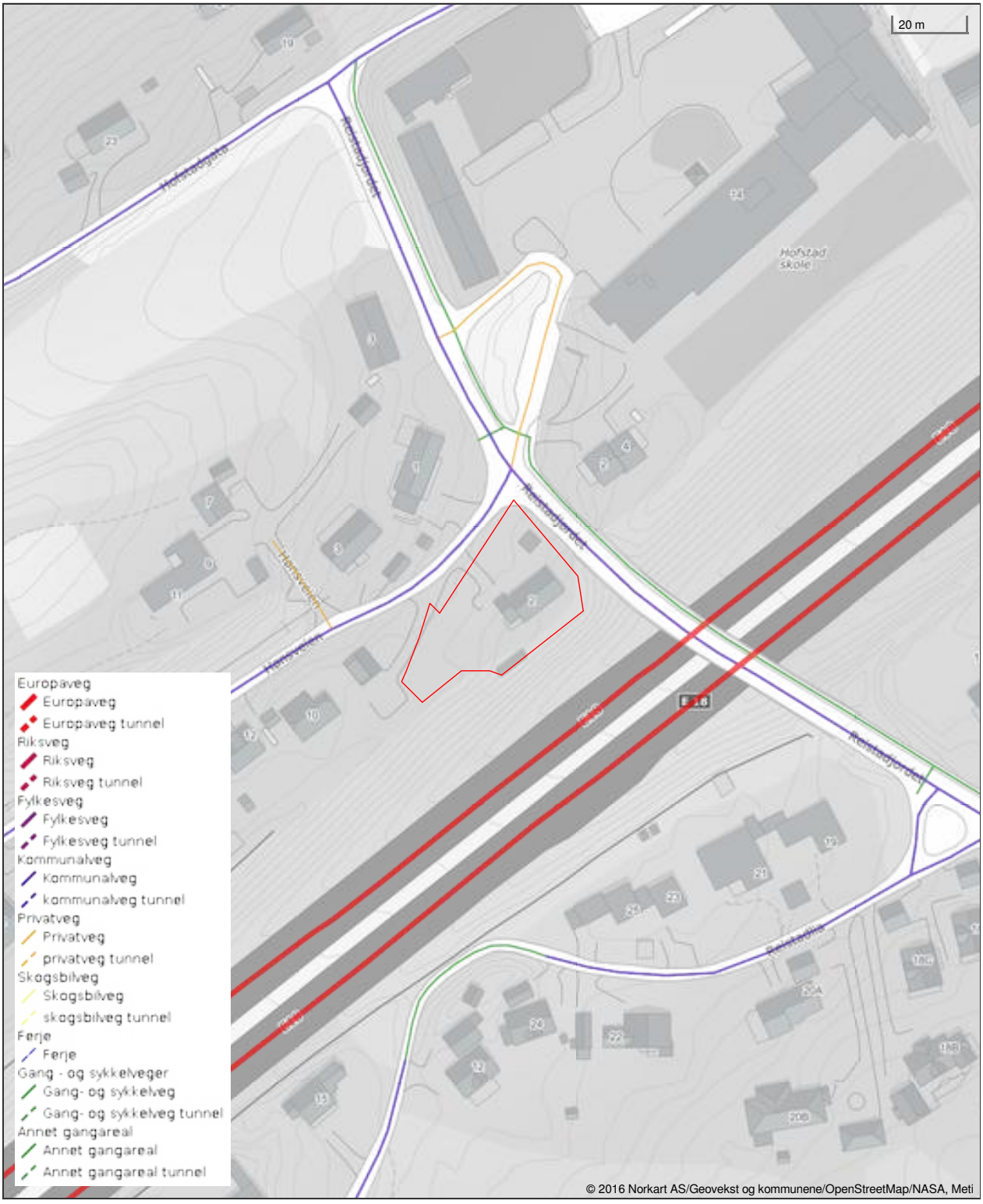
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Annet byggeområde
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

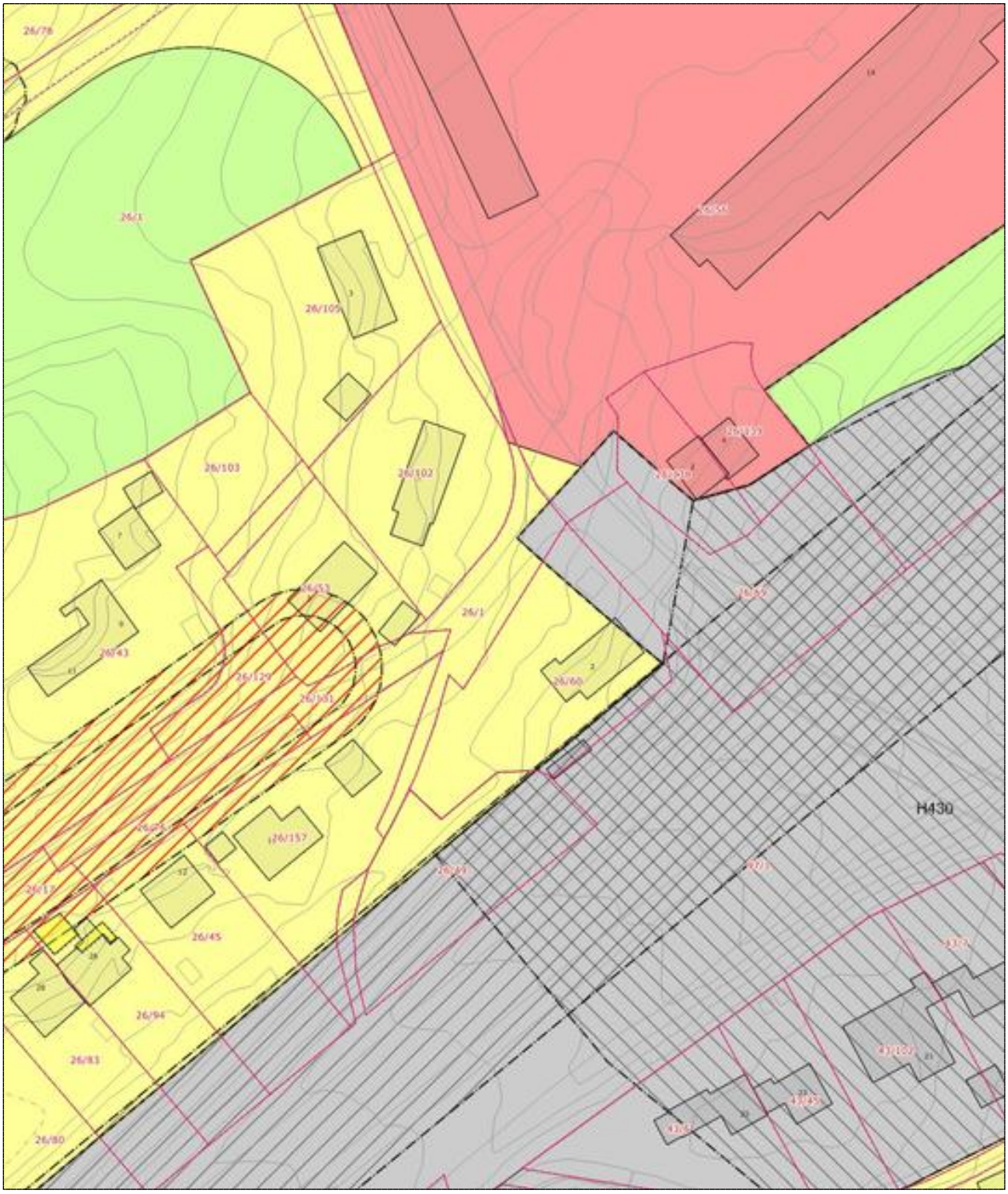
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 21.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 26/60//



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	Kommuneplankart	N
		Målestokk: 1:1000 Dato:22/4-2026 Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Asker kommune

Ledningskart

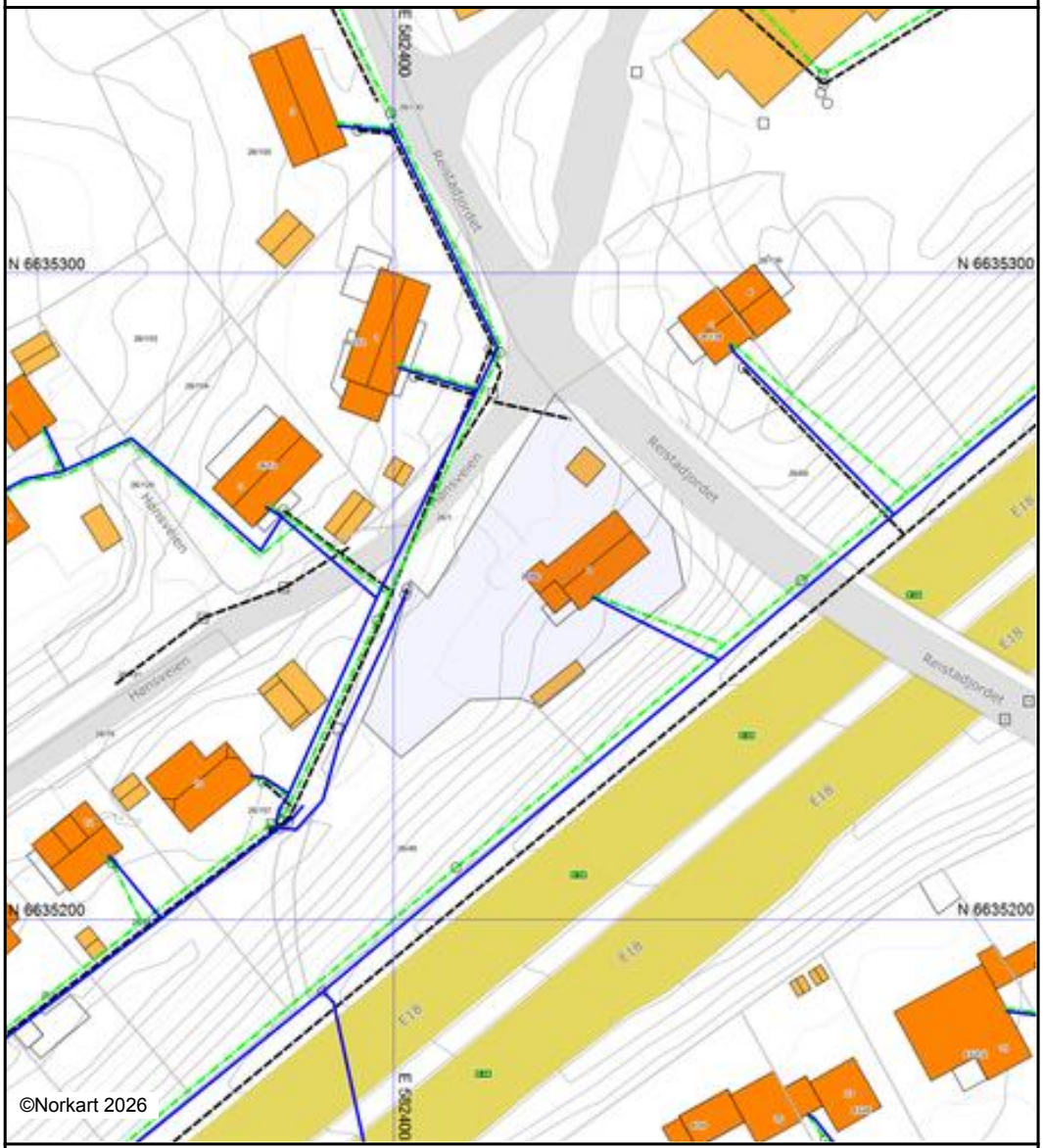
Eiendom: 26/60
Adresse: Hønsveien 2
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



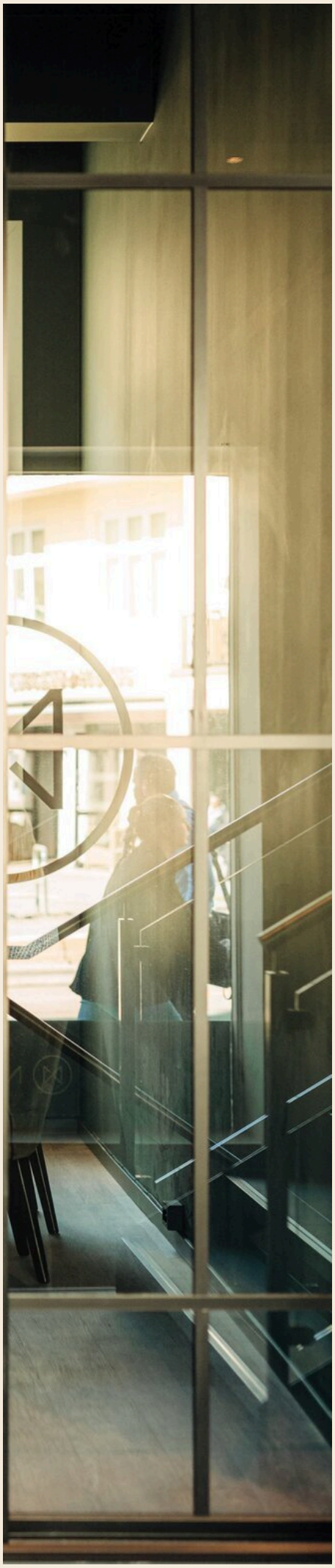
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

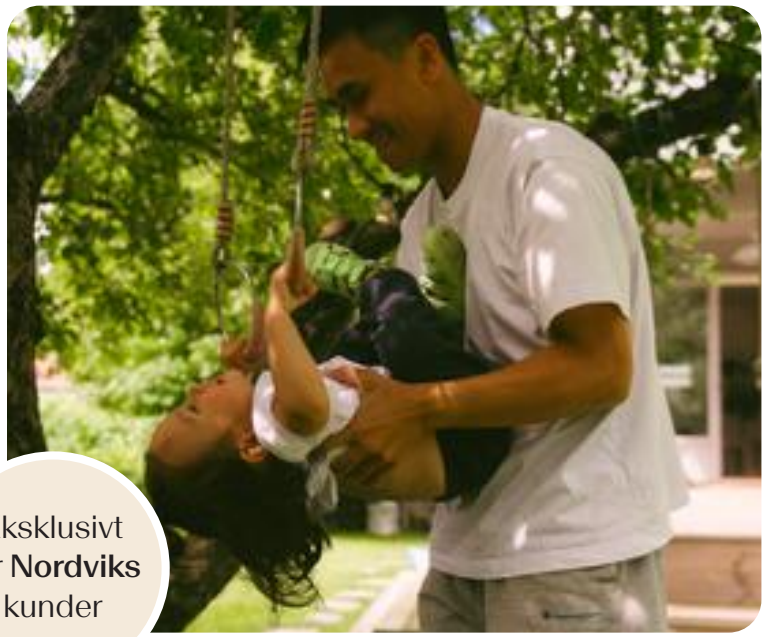


Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

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

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0238/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hønsveien 2 1384 ASKER
Matrikkel: Gnr 26, bnr 60 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Baldur Snær Sveinsson

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046