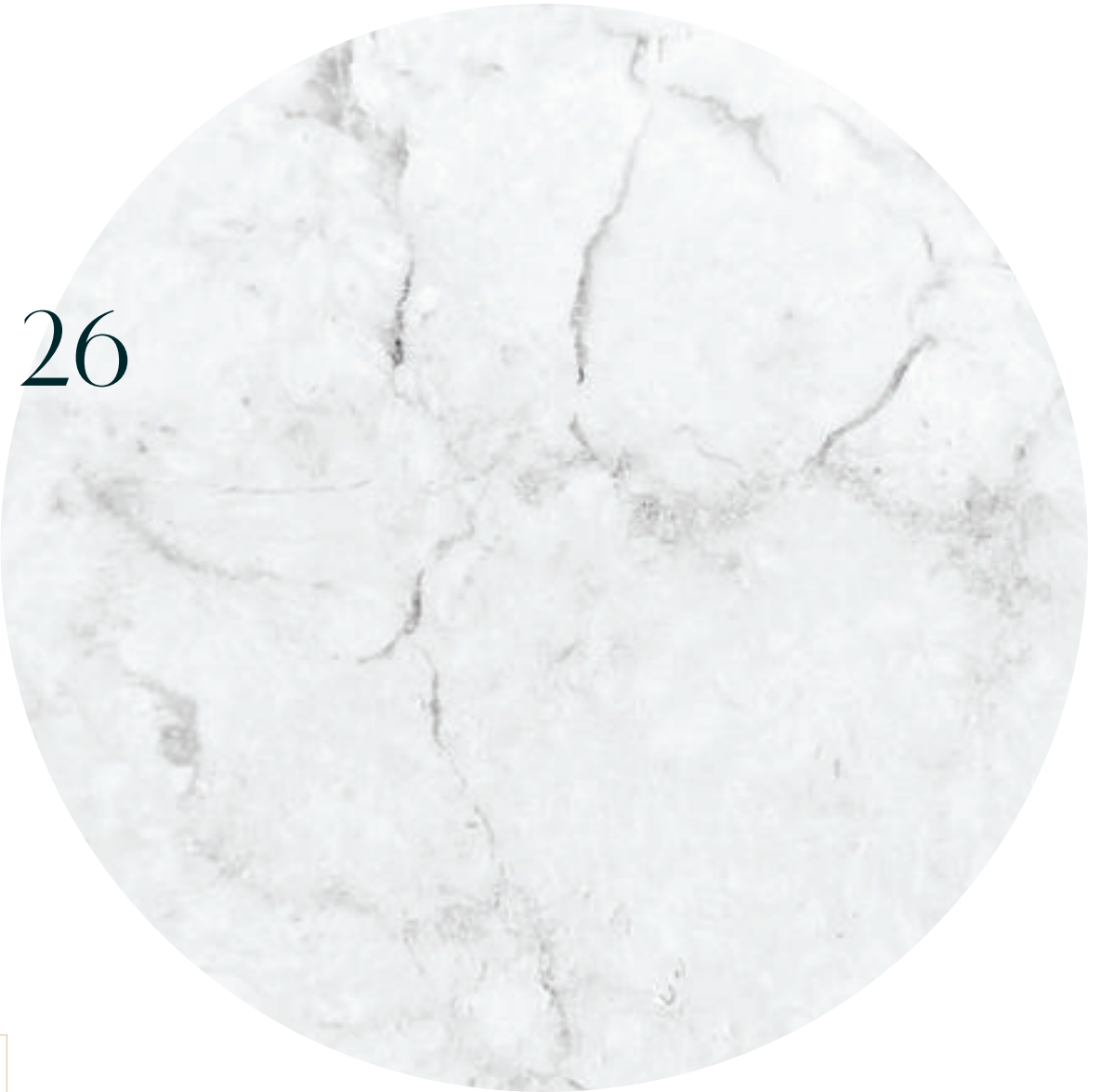


Hønsveien 26



Velkommen til

Hønsveien 26



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

Høn / Asker

Delikat halvpart tomannsbolig - Flotte utearealer med gode solforhold - Kort vei til skole, fjorden og tog. Godkjent rammetillatelse!

Prisantydning	8 490 000,-
Omkostninger	231 100,-
Totalpris	8 721 100,-
BRA-i	217 kvm
Totalt BRA	224 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1970

Megler	Alexander Fossum
Telefon	930 40 668
E-post	a.fossum@nordvikbolig.no
Megler 2	Julie Danielsen
Telefon	994 72 853
E-post	j.danielsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hønsveien 26 – en moderne og innbydende halvpart tomannsbolig, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker. Her bor du solrikt og sentralt i en attraktiv gate på Høn – perfekt for barnefamilier! Kort vei til skole, tog, buss og strandliv på Hvalstrand. Boligen er påkostet og stilfullt oppgradert, med en flott hage og stor frittstående terrasse – et lite paradis for store og små.

Dette kommer du til å elske:

- Lekker bolig over tre etasjer
- Stor stue med peis og gode soner
- Oppgradert i 2012–2017
- Barnevennlig tomt med solrik hage
- 300 meter til Hofstad barneskole
- 10 minutters gange til togstasjon
- Godkjent rammetillatelse fra 2025 gir spennende utviklingsmuligheter!

Her får du komfort, beliggenhet og muligheter i skjønn forening!

Arealer og innhold

BRA-i:	217 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	224 kvm
TBA:	139 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
Kjeller 48 kvm: Hybel med stue/kjøkken, sovealkove, WC, vaskerom/bad.
1. etasje 88 kvm: Entré, gang/trapperom, 2 soverom, omkledningsrom, baderom, vaskerom.
2. etasje 81 kvm: Stue, spisestue, kjøkken, baderom, soverom.

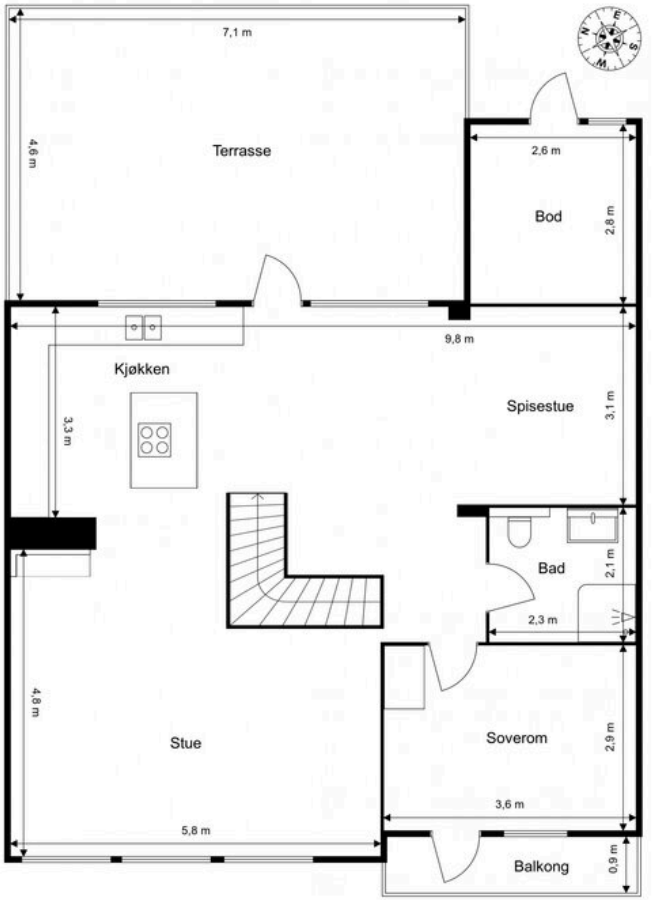
Eksternt bruksareal (BRA-E):
Bod med utvendig adkomst: 7 kvm.

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.
TBA (Terrasse- og balkongareal): 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 datert 05.04.2025, utført av Johannes Barbantonis v/Boligtakstmannen.no. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Hønsveien 26 1384 Asker

2. Etasje



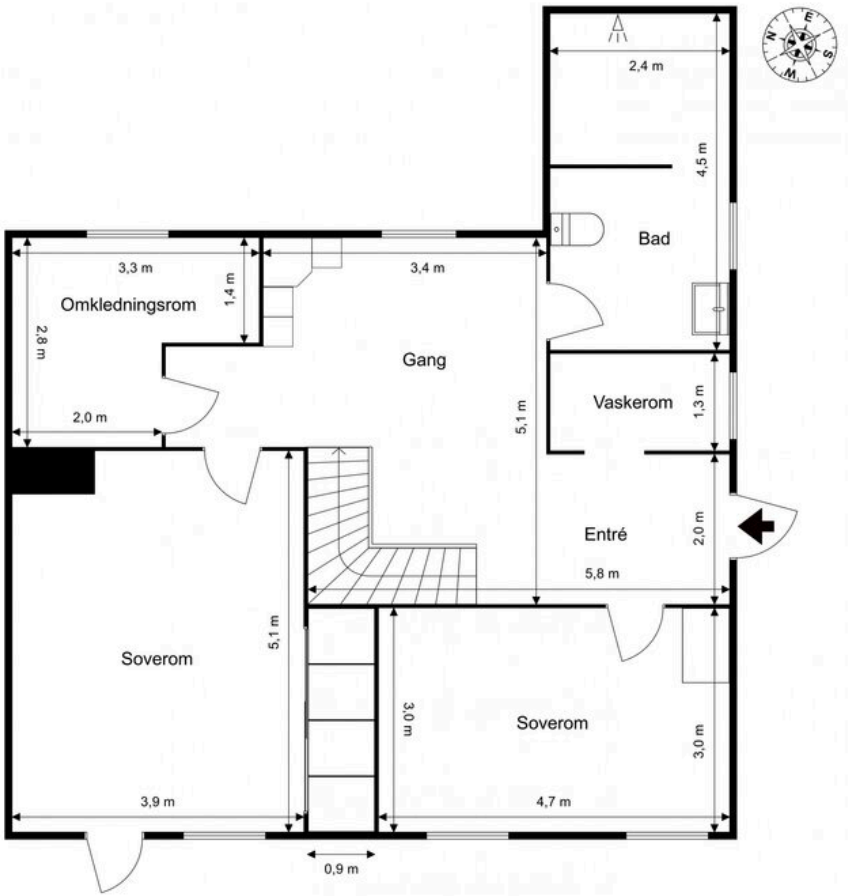
FIDENS

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet

Hønsveien 26 1384 Asker

1. Etasje



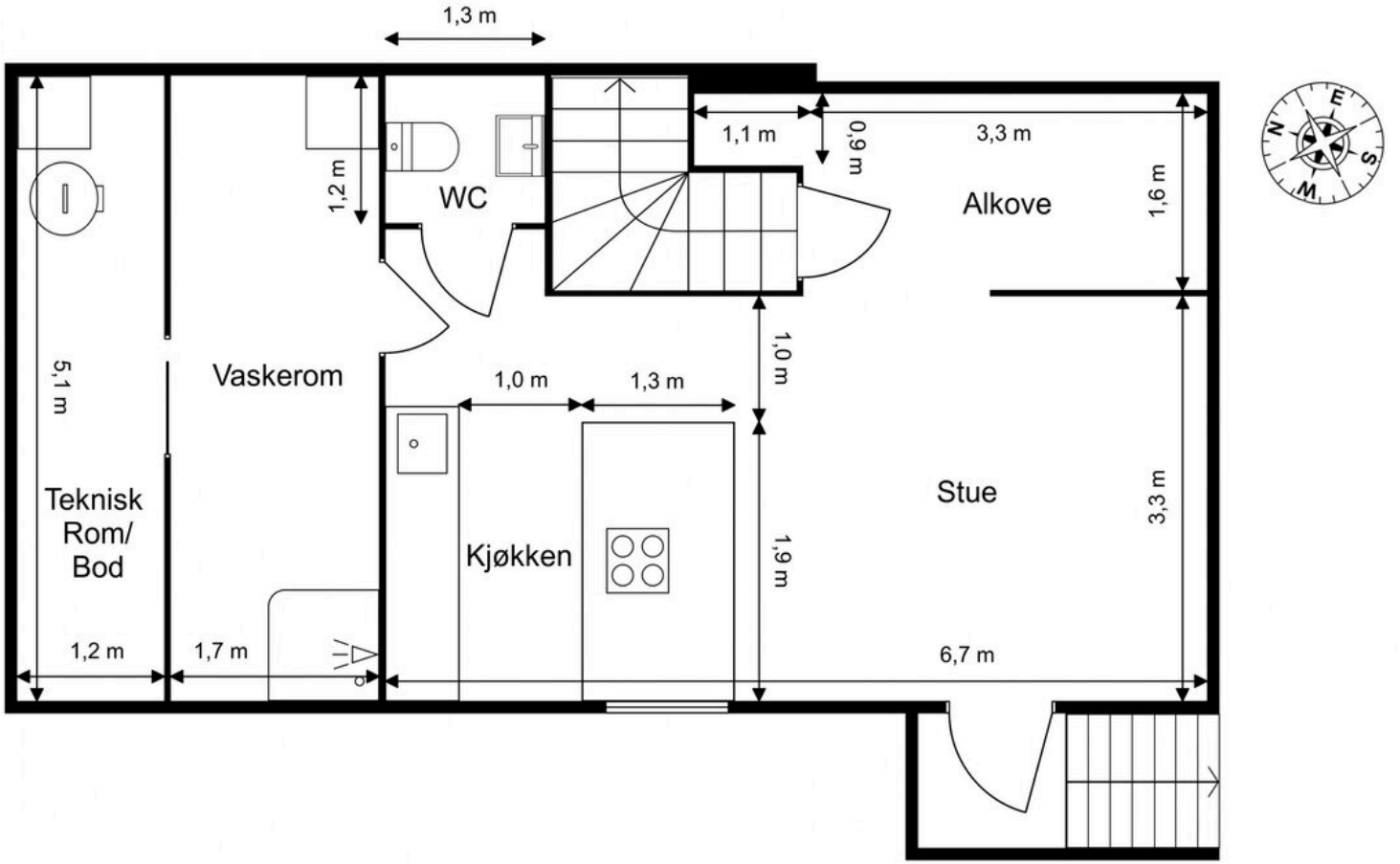
FIDENS

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet

Hønsveien 26 1384 Asker

Kjeller



FIDENS

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet














































































GELATI
CAFFE









Informasjon

Hønsveien 26

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0058/23

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Hønsveien 26, 1384 ASKER
Gnr 26, bnr 94 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Kai Daniel Ha Stiberg
Maja Skogstad

Kjøpesum og omkostninger
8 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
17 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
213 600,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
231 100,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
8 703 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
8 721 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
1970

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 217 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 224 kvm
TBA: 136 kvm

Standard
Første etasje

Entré og gang
Boligen har trappefri adkomst via steinlagt inngangsparti, og ytterdøren er svart med smalt glassfelt. Både entré og gang er flislagt og har gulvvarme. Videre innover i gangen er det garderobeskap med god plass til oppbevaring av sko- og yttertøy. Fra entréen er det tilgang til separat vaskerom samt et soverom.

Vaskerom
Praktisk separat vaskerom med direkte adkomst fra entréen. Flislagt gulv og malte veggflater. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og

rørfordelingsskap, samt benkeplate med nedfelt kompositt kum og ettgreps blandebatteri.

Bad
Romslig flislagt bad med downlights i himling. Innredet med servant, servantskap, veggmontert WC, mekanisk avtrekk og dusjnisje med glassvegg. Tilstandsrapporten bemerker noe misfarging i fugemasse og enkelte fliser med dårlig feste – forhold det kan være aktuelt å utbedre på sikt.

Soverom
Det er 2 soverom i denne etasjen med mulighet for 3 soverom. Det største har skyvedørsgarderobe og utgang til markterrasse. Det er god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Det andre soverommet er stort og kan enkelt deles opp i to rom. Rommet har også garderobeskap, arbeidspult og downlights. Gulv er nylig fornyet.

Omkledningsrom
Pent innredet walk-in garderobe med åpen løsning og god oppbevaringsplass.

Andre etasje

Stue og spisestue
Store vindusflater og en åpen romfølelse preger denne etasjen. De lyse fargene på vegger og himling gir et moderne uttrykk. Peisen bidrar til en lun og koselig atmosfære. Stuen er i åpen løsning med kjøkken og spisestue, noe som gir et sosialt og innbydende allrom med plass til mange.

Kjøkken
Stilrent kjøkken fra Blum (2014) med høyglans grå fronter og stein benkeplate. Praktisk kjøkkenøy med skuffer, platetopp og frittstående takavtrekk i stål. Kjøkkenet har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, avfallskvern og to ettgreps blandebatterier. Det er god skapplass og store arbeidsflater. Tilstandsrapporten anbefaler ettermontering av komfyrvakt og lekkasjestopper i henhold til gjeldende forskrifter. Fra kjøkken/spisestue er det utgang til vestvendt markterrasse på ca. 33 m^2, etablert i 2021.

Soverom
Romslig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og arbeidspult. Fra rommet er det utgang til balkong.

Bad
Lyst og delikat flislagt bad i gråbeige toner. Badet er innredet med servant, servantskap, veggmontert WC og dusjhjørne med glassvegg. Rapporten bemerker enkelte fliser med svak limheft og usikkerhet rundt utførelse av membran – dette bør vurderes nærmere før eventuell oppgradering.

Kjelleretasje

Det er etablert hybelløsning i kjelleretasjen. Denne er ikke godkjent som egen boenhet – se mer under avsnitt om "Ferdigattest" og "Utleie".

Stue/kjøkken/alkove
Inngang via egen dør. Hybelen har plass til både oppbevaring, sofa og spiseplass. Åpen kjøkkenløsning med slette fronter, laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps batteri. Kjøkkenøy med platetopp og frittstående takavtrekk i stål. Integrerte hvitevarer: stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og

kjøl/frys. Det er satt opp lettvegger bak stuen som skaper en praktisk sovealkove. Gulvet er flislagt med gulvvarme.

Bad
Badet er utstyrt med dusjkabinett, skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Tilstandsrapporten gir dette rommet TG3 grunnet manglende fall til sluk, sprekker i fuger og risiko for fuktbelastning.

Toalettrom
Separat WC med servant og servantskap. Det er ikke etablert drensåpning for innebygd sisterne, og utførelsen vurderes ikke som forskriftsmessig i rapporten (TG2).

Bod
Romslig bod med plass til oppbevaring. Rommet inneholder varmtvannsbereder (over 20 år gammel), stoppekran, vannmåler og ventilasjonsaggregat.

Parkering

Det er flere biloppstillingsplasser foran huset på eget tomt. Det er montert utvendig stikkontakt.

Modernisering og påkostninger

- Renset rør i ventilasjonsanlegg i 2022 (bør gjøres hvert 5. år)
- Ny motor og reim byttet på ventilasjonsanlegg
- Malt innvendig 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte eiendommen i 2021, og har bodd der i 1 år og 8 mnd.

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:
Selger kjøpte eiendommen i 07.08.2021:

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:
2. Tak, fasade, pipe, terrasse, bod etc.:
– Ja. Tidligere eier malte terrassebord og utførte muring (LS Malerservice AS). Nåværende eier pusset opp muren på platting ved ildsted.

4. Elektrisk anlegg:
– Ja, faglært. Total gjennomgang utført av 2 Ponder el AS (tidligere eier), men arbeid vurdert som lite fagmessig. Nåværende eier har utbedret, og ny samsvarserklæring foreligger fra V-el Installasjon AS.

4.1 Kontroll av el-anlegg:
– Ja. Utført av Elvia 30.11.2021.

4.2 Elbillader:
– Nei. Det er lagt opp kurs til parkeringsplass for høytrykkspyler o.l.

6. Endringer eller utbygging:
– Nei, men det foreligger godkjent rammetillatelse til utvikling av eiendommen.

8. Kontroll av oljetank/sentralfyr/ventilasjon:
– Nei. Tidligere eier fjernet oljetank og sentralfyr, og installerte luftvarmepumpe.

11. Feil på bad/vaskerom:
– Ja. Blandebatteri i dusj i første etasje må byttes. Se takstrapport.

13. Feil på drenering, fukt, råte i kjeller/underetasje:

– Nei. Ikke annet enn det som fremgår av takstrapport.

15. Feil med elektrisk anlegg:
– Ja. Se kommentar i punkt 4.

18. Skadedyr/insekter:
– Nei, men det er observert skjeggkre-lignende insekter ved inngang i 1. etasje 2–4 ganger i eierperioden.

21. Utleiedel:
– Ja. Hybel leies ut, men er ikke godkjent for varig opphold. Det foreligger rammetillatelse for endring. Ny eier overtar prosess.

21.1 Godkjent som egen boenhet:
– Nei.

23. Tidligere arealmålinger:
– Ja. Se søknader og dokumentasjon knyttet til rammetillatelsen.

24. Manglende brukstillatelse eller ferdigattest:
– Ja. Se forhold knyttet til rammetillatelse.

25. Reguleringsplaner eller nabovarsel:
– Nei. Anbefales å sette seg inn i kommunens planer for området.

26. Påbud/heftelser/krav:
– Ja. Utleiedel anbefales godkjent jf. rammetillatelsen.

31. Nedgravd oljetank:
– Ja. Tanken ble renset og fylt med lecakuler av tidligere eier. Dispensasjon gitt av kommunen.

31.1 Dispensasjon fra kommunen:
– Ja. Rensing og fylling med leca godkjent av kommunen (Bjørn Nordby, Miljøleder).

32. Annet av betydning:
– Ja. Boblebad ute trenger service.

Bygningssakkyndig

Fidens AS v/ Johannes Barbantonis

Byggemåte

2-mannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs. en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av

salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgraf fra TG1–TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende er kommentert med TG3:
- Toalettrom – Hybel: Vegghengt sisterne er ikke forskriftsmessig montert.
Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000 kr

- Våtrom – Hybel vaskerom med dusjkabinett (overflater): Manglende fall til sluk, riss/sprekker i fuger, bom i flis.
Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000 kr

Følgende er kommentert med TG2:
- Drenering: Fuktindikasjoner i kjellergulv og grunnmur.
- Grunnmur og fundament: Det registreres riss og sprekker.
- Rom under terreng: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i kjellertrapp overflater som er et symptom på fuktvandring også gjennom grunnmur. Begrenset ventilasjon.
- Balkong, terrasse, platting: Krav til rekkverk på balkongen med utgang fra soverom 2. Råte i enkelte bord, behov for vedlikehold.
- Markterrasse: Enkelte terrassebord ved soverom 1 har råteskader.
- Balkongdør: Øverste glass til balkongdøren er sprekt.
- Yttervegger: Riss i fasade og behov for overflatebehandling.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Ved enkel måling ble det i stuen i 2. etasje funnet høydeforskjeller på omtrent 2–3 mm. I gangen i 1. etasje ble det målt større skjevhet, med opptil 22 mm mellom inngangsdøren og omkledningsrommet, og 4 mm mellom badet og soverommet.
- Kjøkken (hoveddel), overflater og innredning: Fuktskade på sidevegg og knekt gulvflis.
- Kjøkken (hybel), overflater og innredning: Sprekker på veggen mot trappoppgangen. manglende oppvaskmaskinfront.
- Kjøkken (hybel), avtrekk: Kullfiltervifte tilfredsstiller ikke luftutskiftningskrav.
- Trapp mellom 1. og 2. etg.: Mangler håndløper og har for stor åpning mellom trinn.
- Trapp fra 1. etg. til kjeller: Mangler håndløper.
- Utvendige trapper: Mangler håndløper.
- Varmesentral: Manglende dokumentasjon på service på varmepumpe. Oljetank på eiendommen som ifølge tidligere eier ble renset og fylt med lecakuler noe som ble godkjent av kommunal teknisk avdeling i Asker.
- Varmtvannsbereder: Over 20 år gammel og med usikker restlevetid.
- Vaskerom (hybel), membran, tettesjikt og sluk: Sluket kunne ikke inspiseres, og det foreligger ikke dokumentasjon på membran.
- Bad 1. etasje, overflater: Vindu er plassert i våtsone.
- Bad 1. etasje, sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Bad 2. etasje, overflater: Vindu er plassert i våtsone. Hullyd under fliser, tegn på dårlig liming.
- Bad 2. etasje, sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Loft (konstruksjonsoppbygging): Ikke tilgjengelig – mangler adkomst.
- Våtrom – Hybel vaskerom (fuktmåling): Hulltaking ikke mulig, ingen tegn til fukt ved måling.
- Våtrom – Bad 1. etasje (fuktmåling): Hulltaking ikke mulig, ingen tegn til fukt ved måling.
- Våtrom – Bad 2. etasje (membran/sluk): Ikke mulig å kontrollere sluk, uklart om membran er riktig utført.

Annet:
- Det er gjennomført en elkontroll i oktober 2022 med avvik. Det er ifølge elektriker ikke helt fagmessig utført el-arbeider på huset. Selger har gjort så godt de kan ut ifra tilsynsrapporten som kom i forsøk på å utbedre dette, men det kan fremdeles være mangler på el-anlegget. Kjøper overtar dette ansvaret.
- Blandebatteri i dusj nede må byttes. Kjøper overtar dette ansvaret.

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.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikroovn.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold iht. rammetillatelsen datert 14.01.2025, men er ikke omsøkt som hybel. Utleie av denne skjer på egen risiko.

Se mer info under punktet «Ferdigattest» i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at det er krav til forsvarlige radonnivåer ved utleie. Det er ikke gjennomført radonmåling på denne boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul

Oppvarming

- Varmekabler på bad, vaskerom og entré
- Luft til vann varmepumpe
- Peis

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er av selger opplyst å utgjøre ca. 36.000 kWh per 2022.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 648,-pr. 2022

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing. Gebyr for vann og avløp betales etter eget forbruk.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 14 254,- pr år.
- Kabel-tv/internett kr 900,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdien som primærbolig var kroner 1.962.393,- i 2021.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 7.064.616,- i 2021.

TV/Internett/Bredbånd

- Fiber Telenor
- Kabel-tv Telia

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 800 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 800,4 m^2 iht. arealbekreftelse datert 28.09.2019. Arealbekreftelse fra Asker kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Pent opparbeidet tomt med gruset gårdsplass og trapper i belegningsstein og tre ned mot huset. Inngangspartiet et steinlagt. Flotte uteplasser med terrasseplatting på to sider av huset. På nedsiden av huset flater tomten ut og har en romslig hage med god plass til lek og moro. Foran huset er en stor markterrasse på ca. 33 m^2 med utgang fra stuen, to plattinger mot sørøst og en stor frittstående terrasse på ca. 53 m^2 med peis og boblebad under pergola. Det er god plass til forskjellige utemøbler i ulike soner. Tomten er skjermet og avgrenset med hekk, gjerde, støttemur og støyskjerm.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hønsveien 26 har en attraktiv beliggenhet i veletablert boligområde, sentralt i

Asker. Området er meget familievennlig med hyggelig naboskap og trygge oppvekstsvilkår. Fra eiendommen er det kort gangavstand til togstasjon og kun ca. tre minutter til Hofstad barneskole med busstopp. Asker Steinerbarnehage og skole ligger også i nærheten. Dagligvarehandelen kan bl.a. gjøre på Joker Vakås eller på Coop Mega Holmen. Asker CrossFit har et flott tilbud for deg som er treningsglad og ligger like ved. For øvrig er det kort vei til E18, Sandvika, Vestmarka og sjøen.

Fra eiendommen er det kun en kort sykkeltur til Leangbukta og populære Hvalstrand bad med sandstrand, stor gresslette og stupetårn. Ved båthavnen i Leangbukta er det mulig å få kjøpt og leid båtplass. De lett tilgjengelige kystområdene gjør det flott å løpe treningsrunden langs sjøen eller å rusle søndagstur med familien. Spaser til Holmenskjæret for bading eller Holmensenteret for shopping. Videre er det også svært gode turmuligheter i nærheten mot Skaugumsåsen og Semsvannet. Det er kort vei til Jansløkka hvor det går flotte, preparerte skiløyper på vinterstid.

Det er kun en kort kjøretur på ca. fem minutter til Asker sentrum som kan by på en mengde spennende butikker, restauranter og kafeer. Kulturhus med kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer og spisesteder. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine totalt 75 butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak.

Asker er kjent for sin vakre og varierte natur, viktige næringsområder og for å være et av de mest populære stedene å bo i Norge. I Asker kan du nyte Oslofjorden og dens fantastiske øyer og øysamfunn, frodige daler, utfordrende fjellsider og dype skoger med mange innsjøer til fiske og bading. Den største innsjøen er Semsvann, og området rundt vannet er populært for utendørsaktiviteter året rundt. Asker er et populært næringsområde for mange viktige selskaper, spesielt store selskaper i teknologi- og offshore- bransjen.

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 midlertidig brukstillatelse, datert 09.10.1974.

Følgende arbeider gjenstår:
Iflg. brukstillatelsen gjensto følgende arbeider den gang:
"1. Diverse gjenstående arbeider i kjeller, u. etg. og 1. etg.
2. Stige for tak henges opp på egnet sted.
3. Ventilasjonskanaler mellom himling og taktro må isoleres."

Punkt 2 som er utført. Det er uklart om Punkt 1 og 3 er utført. Kjøper overtar ansvaret for dette.

Ferdigattest og byggesaksregler:

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke

trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Forhold til originale godkjente byggetegninger:
Opprinnelig var kjelleretasjen (hybel) et uinnredet tomrom som ikke var inkludert i de originale byggetegningene. Denne ble innredet etter at midlertidig brukstillatelse ble gitt. Videre var deler av spisestuen i 1. etasje opprinnelig en garasje, mens gang og garderoberom i underetasjen opprinnelig var byggemeldt som boder.

Disse rommene, samt hele kjelleretasjen, er gitt rammetillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, ref. tegninger tilhørende rammetillatelsen som nevnt under. For at rommene skal være endelig godkjent bruksendret, kreves midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.

Rammetillatelse:
Det foreligger rammetillatelse for tilbygg, bruksendring og ny carport datert 14.01.2025.

Tillatelsen omfatter følgende:
- Tilbygg.
- Bruksendring av eksisterende kjellerplan fra tilleggsdel til hoveddel.
- Riving av eksisterende inngangsparti, overbygg og pergolaer.
- Mindre fasadeendringer, utskiftning av enkelte vinduer og dører.
- Oppføring av frittstående carport.

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Kjøper må være oppmerksom på at bruksendringen er en del av rammetillatelsen og tiltaket skal ha igangsettelsestillatelse og avsluttes med midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest. Hvis tillatelsen bortfaller, kan det påvirke bruken av enkelte rom og kjelleretasjens lovlig bruk som oppholdsrom. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette.

Dokumentasjon og videre ansvar:
Rammetillatelsen, søknad med tegninger og illustrasjoner følger som vedlegg til salgsoppgaven, men komplett informasjon finnes i lenken under.

Vi oppfordrer deg som interessent til å sette seg deg inn sakshistorikken på kommunens innsyns portal:

https://asker-bygg.innsynsportal.no/postjournal-v2/d3aab42c-a204-438d-8e99-5189ae2ff468?params=%7B%22search%22%3A%22H%C3%B8nsveien+26%22%7D

Kjøper overtar videre alt ansvar, kostnad og risiko for gjennomføring av tiltaket. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Ta kontakt med megler ved spørsmål knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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

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 eiendommen er avstått til veiformål.

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

Kommuneplan for Asker 2023 - 2035, underpunkt 14. Bestemmelser til småhusområder, punkt 14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11-9, nr. 5 og 6), og under punkt 14.3.2 Utnyttelse sier at: «I boligområder, der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m2) og/ eller ikke gir høyere utnyttelse, skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal.»

Nordlige del av tomten ligger i hensynssone H370_2, høyspenningsanlegg.

Søker har vært i kontakt med ledningseier Elvia, som har uttalt at tiltaket (iht. rammetillatelse) ligger utenfor 6 meter fra ytterste fasen på høyspentlinjen, som er minimumsavstandskravet for blanklinje. Elvia stilte derfor ingen bygningskrav, og opplyste samtidig om at høyspentlinjen var i ferd med å bli fjernet i store deler av Hønsveien. Kommunen anser derfor at hensynssonen ikke er til hinder for at tiltaket kan gjennomføres på forsvarlig vis.

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.

Støy:
Selv om kommunens støysonekart har avsatt eiendommen i rød støysone, en nøye støyberegning av område gjort av Planakustikk AS den 05.06.2023 viser at tomten ligger faktisk i gul støysone.

Kommuneplanen kan fås ved forespørsel til megler. Resten av kommunale opplysninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

30.09.1981 - Dokumentnr: 20817 - Bestemmelse om veg - Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn, Bestemmelse om gjerde.

Meglers kommentar: Servitutten omhandler avtale inngått mellom Asker kommune og eier av gnr. 26, bnr. 94 (Hønsveien 26) vedr. opparbeidelse av av vei som er smalere enn 4 meter.

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

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

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 11. april 2025

Megler

Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93040668

Megler 2

Julie Danielsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99472853

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Hønsveien 26

Hønsveien 26

Nabolaget Høn - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hofstad skole (1-7 kl.)	**4 min**
344 elever, 16 klasser	0.3 km
Jansløkka skole (1-7 kl.)	**7 min**
384 elever, 21 klasser	2.8 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....	**6 min**
348 elever, 25 klasser	3.5 km
NTG-U Asker (8-10 kl.)	**6 min**
94 elever, 6 klasser	4 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl....	**9 min**
322 elever, 18 klasser	3.5 km
Asker videregående skole	**8 min**
486 elever	3.3 km
Nesbru videregående skole	**8 min**
715 elever, 37 klasser	4.5 km

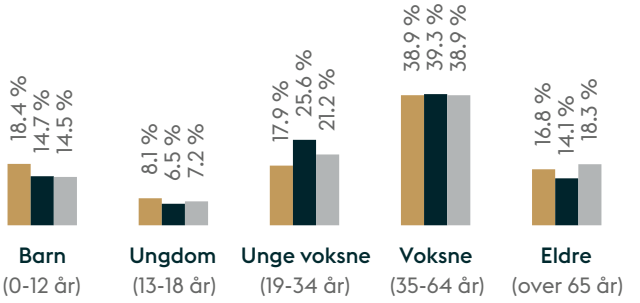
Offentlig transport

Vakås stasjon	**11 min**
Linje L1	0.9 km
Hvalstrand	**12 min**
Linje 250, 250E, 250N, 260E	1 km
Oslo S	**26 min**
Totalt 18 ulike linjer	24.7 km
Oslo Gardermoen	**58 min**

Barnehager

Bjørndalen (1-5 år)	**9 min**
78 barn	0.7 km
Haugtussa barnehage (1-2 år)	**14 min**
13 barn	1.1 km
Hval Gård barnehage Hvalsveien...	**18 min**
92 barn	1.5 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 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Hofstad skole	2 min
Haugboskogen	14 min
Asker Squash og Fitness	14 min
Nr1 Fitness Nesbru	6 min

«Flott rolig villaområde»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Hønsveien 26
1384 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1970
BRA: 224 m^2
BRA-i: 217 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	19	19	2	4

Supertakst
GNR: 26 BNR: 94
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lanima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Hønsveien 26
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 opplysningspliikt 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/28706

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Toalettrom: Hybel

Oppsummering

Kassa til vegghengt sisterne er ikke forskriftsmessig montert. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne. En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres en åpning et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne. Kassa til vegghengt må utbedres og toalettskålens plassering bør rettes opp. Utførelsen av arbeid på rommet virker ikke fagmessig utført.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Hybel vaskerom med dusjkabinett

Oppsummering av overflater

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall på gulv.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv og "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Det mangler lister i overganger gulv fra kjøkken mot baderom og vaskerom.
Utførelsen av arbeid på rommet virker ikke fagmessig utført.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt kun benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, frem til rommet eventuelt skal renoveres.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se "rom under terreng"

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stuen på hybelen mot øst. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i kjellertrapp overflater som er et symptom på fuktvandring også gjennom grunnmur. Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering av rom under terreng bør etableres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er derfor krav til rekkverk på balkongen med utgang fra soverom2, men som var godkjent på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav for rekkverk i plattinger eller terrassene.

Anbefalte tiltak

Det var snø på de fleste overflatene på befaringsdagen, men det ble likevel observert at bl.a. enkelte bod i markterrasse ved soverom1 har råte og må byttes (se eget punkt).
Balkong gulv og rekkverk med behov for overflatebehandling, knekt planke i rekkverk på høyre side må byttes ut.

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Oppsummering

Enkelte terrassebord i markterrasse ved soverom1 har råtnet.

Anbefalte tiltak

Det var snø på de fleste overflatene på befaringsdagen, men det ble likevel observert at bl.a. enkelte terrassebord i markterrasse ved soverom1 har råte og må skiftes ut.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel navigering er det i stue i 2re etg målt ca. 3 mm fra verandadør mot vinduene og 2 mm målt fra peis mot motsatt vegg. I 1te etg i gangen er det målt ca. 22 mm fra inngangsdør mot omkledningsrom og ca. 4 mm fra baderom mot motsatt soverom. Ellers registreres det mindre avvik eller skader, dvs målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det er ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret at det blir noen skjevheter på gulv som kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Blum kjøkken fra 2014 med høyglans grå fronter. Innredningen består av både over- og underskap, samt høyskap. Benkeplate i stein, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med avfallskvern og med 2stk svingbare blandings batterier i krom. Kjøkkenøy med steinplate, induksjonstopp, skuffer og frittstående tak hengt avtrekksvifte i stål. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det må monteres komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).
Det er registrert fuktskade nederst i sideveggen på kjøkkenøy, samt en knekt flis på gulvet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha komfyrvakt over stekesonen og lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder, samt komfyrvakt ved kokesonen. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.
Fuktskadet sidevegg på kjøkkenøy samt knekt flis på gulvet bør utbedres/skiftes ut.

Kjøkken: Hybel

Oppsummering av overflater og innredning

Laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri. Slette fronter. Kjøkkenøy med skuffer, platetopp og frittstående takavtrekk i stål. Det er kun kullfiltervifte (omluftsvifte) og ikke separat avtrekk fra rommet. Det er noen sprekker på veggen mot trappoppgangen, noe som tyder på bevegelse i konstruksjonen. Fronten til oppvaskmaskin mangler.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha komfyrvakt over stekesonen og lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder, samt komfyrvakt ved kokesonen. Kravet gjelder for rom som har vann installasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Observerte sprekker i vegg mot trappoppgangen bør overflatebehandles, det anbefales å følge med eventuell utvikling over tid. Fronten til oppvaskmaskin bør monteres på nytt, alternativt skifte ut oppvaskmaskinen.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

Trapp: mellom 1. og 2. etg.

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: fra 1. etg til kjeller

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Utvendige trapper

Oppsummering

Det mangler håndløper.

Anbefalte tiltak

Håndløpere på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert i begge utetrapper.

Varmesentral

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av varmepumpe.
Det er etablert en nedgravd oljetank på eiendommen som ifølge tidligere eier ble renset og fylt med lecakuler noe som ble godkjent av kommunal teknisk avdeling i Asker.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.
Dokumentasjon på sanering bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Hybel vaskerom med dusjkabinett

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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. Ikke mulig å verifisere eller få dokumentert at membran ble montert når det oppgis at rommet ble delvis renovert i 2014. Utførelsen av arbeid på rommet virker ikke fagmessig utført.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å kun benytte dusjkabinett ved dusjing, dette for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad 1. etg

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i dusjsonen bør utbedres, skadet flis på gulv under vasken bør byttes og gulvfliser som ikke har god nok feste bør limes på nytt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Våtrom: Bad 2. etg

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone. Det ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten.

Anbefalte tiltak overflater

Gulvfliser med manglende hefte bør tas opp og limes på nytt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er takluke, men ingen tilrettelagt adkomst til loftet på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre tilgang til kaldloft, med f. eks. installasjon av en skyvestige.

Våtrom: Hybel vaskerom med dusjkabinett

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke tegn på fukt.

Våtrom: Bad 1. etg

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betong yttervegg mot våtsone samt at vegg vender mot yttervegg. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke tegn på fukt.

Våtrom: Bad 2. etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er mulig at ny membran ble lagt til i 2016 uten at gamle ble fjernet. Det er i så fall feil utført. Sluket i dusjsonen kan ikke kontrolleres.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Dersom det i 2016 ble lagt ny membran uten den eksisterende membran ble fjernet er dette å regne som feil utførelse. Videre undersøkelser anbefales.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Hybelen ble byggesøkt hos kommunen i 2025.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller godkjenning av hybelen som utleie enhet er under behandling og ny eier må selv overtar ansvaret for dette. Hybelen ble ifølge eieren byggesøkt hos kommunen i 2025.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter (hovedbolig og hybel).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.3.2025	**24.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kai Daniel Ha Stiberg**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Maja Skogstad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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**
Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. 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 er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan."
Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap, tepper eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.
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 26, 1384 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**26**	Bruksnr:	**94**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1970**						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med profilerte stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Huset fikk et generelt løft med nytt kjøkken, nye vinduer og ny fasade.	Nei
2014	Hybelen ble etablert i sin nåværende form.	Nei
2017	Nytt baderom i 1te etg og adkomst utvendig tilgang til hybelen i 2017.	Nei

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig med utleieenhet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	48	48	0	0	0
1. etasje	95	88	7	0	136
2. etasje	81	81	0	0	3
Totalt m²	**224**	**217**	**7**	**0**	**139**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	48	42	6	Hybel med stue/kjøkken, sovealkove, WC, vaskerom (bad).	Bod.
1. etasje	88	88	0	Entre, gang/trapperom, 2 soverom, omkledningsrom, baderom, vaskerom.	
2. etasje	81	81	0	Stue, spisestue, kjøkken, baderom, soverom.	
Totalt m²	**217**	**211**	**6**		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal er det en utebod på ca. 7 m2. Vestvendt markterrasse på ca. 30 m2 med utgang fra kjøkken/stue. Østvendt balkong på ca. 3 m2, med utgang fra soverom i 2re etg. Det er etablert en platting mot nordøst ved inngangspartiet på ca. 10 m2. Sydvendt markterrasse med utgang fra soverom1 på ca. 25 m2. Opphøyd uteområde i hagen med bl.a. pergola, utepeis og boblebad på ca. 58 m2. Platting ved siden av uteområde på ca. 13 m2. Flere biloppstillingsplasser foran huset på eget tomt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se "rom under terreng"

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur mot vest utenfor kjøkkenet er oppført i betongblokker, og støttemur i betong ved biloppstillingsplassene. .	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**

6.4 Rom under terreng



Fuktmålinger på overflater til yttervegg i stue - rom under terreng - viser normale fuktverdier.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Vegger i rom under terreng ble foret ut innvendig når hybelen ble etablert.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stuen på hybelen mot øst. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i kjellertrapp overflater som er et symptom på fuktvandring også gjennom grunnmur. Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering av rom under terreng bør etableres.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Balkong, Platting
Det er etablert en vestvendt markterrasse på ca. 30 m2 med utgang fra kjøkken/stue. Østvendt balkong på ca. 3 m2, med utgang fra soverom i 2re etg. Det er etablert en platting mot nordøst ved inngangspartiet (deler i flislagt gulv, resten i trevirke) totalt på ca. 10 m2. Sydvendt markterrasse med utgang fra soverom1 og tilgang terreng/hage på ca. 25 m2. Opphøyd uteområde i hagen med bl.a. pergola, utepeis og boblebad på ca. 58 m2. Platting ved siden av uteområde på ca. 13 m2. Samtlige uteplasser er med impregnerte terrassebord, unntatt den ene delen ved inngangspartiet som er flislagt.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er i følge eier fra byggeår, plattingen i 2021, uteområde i hagen ble etablert i 2018. Markterrassen mot vest ble ifølge eier etablert i 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er derfor krav til rekkverk på balkongen med utgang fra soverom2, men som var godkjent på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav for rekkverk i plattinger eller terrassene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det var snø på de fleste overflatene på befaringsdagen, men det ble likevel observert at bl.a. enkelte bod i markterrasse ved soverom1 har råte og må byttes (se eget punkt). Balkong gulv og rekkverk med behov for overflatebehandling, knekt planke i rekkverk på høyre side må byttes ut.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Type	Terrasse
Det er etablert en sydvendt markterrasse med utgang fra soverom1.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Enkelte terrassebord i markterrasse ved soverom1 har råtnet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det var snø på de fleste overflatene på befaringsdagen, men det ble likevel observert at bl.a. enkelte terrassebord i markterrasse ved soverom1 har råte og må skiftes ut.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass. Isolert inngangsdør i aluminium med glass fra 2014. Inngangsdøren til hybelen er i PVC og ble montert i 2016.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 2012. Inngangsdør med glass fra 2014 og hybel inngangsdøren 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**

6.8 Yttervegger

Type fasade	Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegger ble i 2014 overflatebehandlet med fiberpuss på harde isolasjonsplater.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**
Det registreres riss i fasaden, som det anbefales å sparkle/male.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-IU**
Det er takluke, men ingen tilrettelagt adkomst til loftet på befaringsdagen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å utbedre tilgang til kaldloft, med f. eks. installasjon av en skyvestige.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.12 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere salgsoppgave ble taket tekket med profilerte stålplater i 2009.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	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**

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Støpt gulv på grunn og Siporex-dekke mellom kjeller og underetasje. Trebjelkelag forøvrig.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

Ved enkel navigering er det i stue i 2re etg målt ca. 3 mm fra verandadør mot vinduene og 2 mm målt fra peis mot motsatt vegg. I 1te etg i gangen er det målt ca. 22 mm fra inngangsdør mot omkledningsrom og ca. 4 mm fra baderom mot motsatt soverom. Ellers registreres det mindre avvik eller skader, dvs målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret at det blir noen skjevheter på gulv som kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.15 Ildsted/Skorstein



Plassbygd åpen peis plassert mellom stue og kjøkken.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**

Blum kjøkken fra 2014 med høyglans grå fronter. Innredningen består av både over- og underskap, samt høyskap. Benkeplate i stein, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med avfallskvern og med 2stk svingbare blandings batterier i krom. Kjøkkenøy med steinplate, induksjonstopp, skuffer og frittstående tak hengt avtrekksvifte i stål. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det må monteres komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).
Det er registrert fuktskade nederst i sideveggen på kjøkkenøy, samt en knekt flis på gulvet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha komfyrvakt over stekesonen og lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder, samt komfyrvakt ved kokesonen. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.
Fuktskadet sidevegg på kjøkkenøy samt knekt flis på gulvet bør utbedres/skiftes ut.

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.	

6.17 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri. Slette fronter. Kjøkkenøy med skuffer, platetopp og frittstående takavtrekk i stål. Det er kun kullfiltervifte (omluftsvifte) og ikke separat avtrekk fra rommet. Det er noen sprekker på veggen mot trappoppgangen, noe som tyder på bevegelse i konstruksjonen. Fronten til oppvaskmaskin mangler.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Boliger som er bygget etter 2010 skal ha komfyrvakt over stekesonen og lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder, samt komfyrvakt ved kokesonen. Kravet gjelder for rom som har vann installasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Observerte sprekker i vegg mot trappoppgangen bør overflatebehandles, det anbefales å følge med eventuell utvikling over tid. Fronten til oppvaskmaskin bør monteres på nytt, alternativt skifte ut oppvaskmaskinen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.	

Anbefalte tiltak avtrekk
Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Hybelen ble byggesøkt hos kommunen i 2025.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter (hovedbolig og hybel).	

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Ferdigattest eller godkjenning av hybelen som utleie enhet er under behandling og ny eier må selv overtar ansvaret for dette. Hybelen ble ifølge eieren byggesøkt hos kommunen i 2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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

6.19 Toalettrom: Hybel

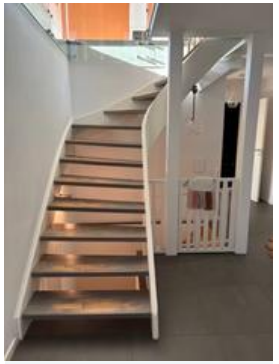
Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom	TG-3
Kassa til vegghengt sisterne er ikke forskriftsmessig montert. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne. En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bør etableres en åpning et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne. Kassa til vegghengt må utbedres og toalettskålens plassering bør rettes opp. Utførelsen av arbeid på rommet virker ikke fagmessig utført.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.20 Trapp: mellom 1. og 2. etg.



Trappen mellom 1. og 2. etg er en åpen tretrapp.

Beskrivelse	
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm (målt til ca. 14 cm) og utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.21 Trapp: fra 1. etg til kjeller



Trapp mellom kjeller og 1. etg.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.22 Trapp: Utvendige trapper



Utvendig trapp er en betongtrapp med tre trinn.



Kjellertrapp til hybelen er en betongtrapp.

Beskrivelse	
Utvendig trapp til kjelleren er en betongtrapp, trapp fra port til hovedinngangen er i støpt betong med trinn i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Det mangler håndløper.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløpere på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert i begge utetrapper.	

6.23 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er ifølge tidligere salgsrapport skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og baderom.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.24 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i vegg på vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/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?	Nei
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-1**

Fordelerskap er plassert på vaskerom i 1te etg. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.25 Elektrisk



Kursfortegnelse sikringsskap.



Sikringsskap til hybelen.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i oktober 2022. Det foreligger samsvarserklæring fra selskapet V-el Installasjon AS v/Vegard Jaksland på utbedring av følgende punkter:
Utbedret el kontroll: Byttet 4 ujordede stikk til stikk med jord, terminert kabel på vaskerom, byttet 16a sikring til 10a, terminert kabel på soverom, fjernet lask til overspenningsvern og byttet 1 asd deksel. Tilkoblet vifte i bad/vaskerom (2025) og byttet 1 lampe på hybelen.
Takstmannens kontroll er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringsskap plassert i teknisk rom i kjelleren.

6.26 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Luft til varmtvann. Radiatorer i flere rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Anlegget var slått av på befarings dagen, ukjent for takstmannen om funksjonaliteten til det.
Synlige rør og radiatorer hadde ingen skade.

6.27 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til varmtvann varmepumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble i følge tidligere salgsrapport montert i 2017.	
Når var siste service på anlegget?	
Sist service er ifølge eier gjennomført i 2019.	

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ja
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Det finnes ingen dokumentasjon på service av varmepumpe.
Det er etablert en nedgravd oljetank på eiendommen som ifølge tidligere eier ble renset og fylt med lecakuler noe som ble godkjent av kommunal teknisk avdeling i Asker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.
Dokumentasjon på sanering bør fremskaffes.

6.28 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i vaskerom/teknisk rom i kjelleren.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2001	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.29 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i store deler av boligen. Ventilasjonsaggregat er plassert på kaldloft, med tilgang via takluke i spisestue. Mekanisk avtrekk på baderom og i kjøkkenets stekeområde.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eieren opplyser om at anlegget ble oppgradert i 2022 med bl.a. ny pumpe.	
Når var siste service på anlegget?	
2022	
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**

6.30 Våtrom: Hybel vaskerom med dusjkabinett

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malte overflater vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på rommet ble ifølge tidligere salgsoppgave delvis oppgradert i 2014. Dette gjelder flis på gulv og installasjon av dusjkabinett. Utførelsen av arbeid på rommet virker ikke fagmessig utført.	
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?	Ja
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?	Ja

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-3**
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall på gulv. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv og "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Det mangler lister i overganger gulv fra kjøkken mot baderom og vaskerom. Utførelsen av arbeid på rommet virker ikke fagmessig utført.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt kun benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, frem til rommet eventuelt skal renoveres.	
Utbedringskostnader overflater	**50 000 - 150 000**

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?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
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. Ikke mulig å verifisere eller få dokumentert at membran ble montert når det oppgis at rommet ble delvis renovert i 2014. Utførelsen av arbeid på rommet virker ikke fagmessig utført.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å kun benytte dusjkabinett ved dusjing, dette for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Dusjkabinett, varmtvannsbereder og opplegg vaskemaskin. I 2025 ble det montert ny vifte.	
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
Rommet har godkjent avtrekk så lenge det ikke monteres en sperring (dør eller lignende) mellom baderom og teknisk rom. Det ble i 2025 montert elektrisk avtrekk i vegg på teknisk rom.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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-IU
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.31 Våtrom: Bad 1. etg



Baderomssluk plassert i dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert i 2017.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



Fuktmålinger på overflater i baderom viser normale fuktverdier.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
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
Vindu er plassert i våtsone.	

Anbefalte tiltak overflater
Misfarget fugemasse i dusjsonen bør utbedres, skadet flis på gulv under vasken bør byttes og gulvfliser som ikke har god nok feste bør limes på nytt.

Membran, tettesjikt og sluk

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-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne, og egen dusjnisje med regndusj, adskilt fra rommet med fast montert skillevegg i herdet glass.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

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-IU
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betong yttervegg mot våtsone samt at vegg vender mot yttervegg. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.32 Våtrom: Bad 2. etg



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet ble i følge tidligere salgsoppgave oppgradert i 2016. Der opplyses det om at det er lagt membran over gamle fliser før nye fliser ble lagt.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei



Hovedsluk baderom 2 etg.



Hjelpesluk i dusjsonen baderom 2re etg.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
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
Vindu er plassert i våtsone. Det ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten.	

Anbefalte tiltak overflater
Gulvfliser med manglende hefte bør tas opp og limes på nytt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk. Plastdekselet på hjelpesluk er midlertidig og burde fjernes. Gir ikke mulighet å kontrollsjekke sluket der. Tidligere eier opplyser at det ble lagt ny membran over gamle flis før nye fliser ble lagt over. Dette strider med våtromskrav dersom det fra før finnes tettesjikt.

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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-IU
Det er mulig at ny membran ble lagt til i 2016 uten at gamle ble fjernet. Det er i så fall feil utført. Sluket i dusjsonen kan ikke kontrolleres.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Dersom det i 2016 ble lagt ny membran uten den eksisterende membran ble fjernet er dette å regne som feil utførelse. Videre undersøkelser anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servant, servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger i herdet glass.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

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?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.33 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Vertikaldelt tomannsbolig med utleieenhet

Kjeller



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stiberg, Kai Daniel Ha	9578-5995-4-541386	2025-04-13 12:08:15
Skogstad, Maja	9578-5993-4-1989032	2025-04-13 12:15:23

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
13. apr. 2025

Oppdragsnummer
33-0058/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hønsveien 26, 1384 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Maja Skogstad, Kai Daniel Ha Stiberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. august 2021

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: 28815913
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

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

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om maling av terrassebord og muring. Dette ble gjort av LS Malerservice AS Nåværende eier pusset også opp muren på platting ved ildsted i hage.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Den tidligere eieren opplyste i sin egenerklæring at firmaet 2 Ponder el AS hadde gjennomført en total gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert renovering av sikringsskap og diverse stikkontakter. I etterkant ble anlegget inspisert, med en kommentar om at arbeidet bar preg av lite fagmessig utførelse. Dagens eier har i ettertid utbedret anlegget, og en ny samsvarserklæring er vedlagt sammen med øvrige dokumenter for overlevering til megler. Ny samsvarserklæring fra V-el Installasjon AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 30.11.2021 - Elvia

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

Eventuell kommentar: Kurs lagt opp til parkeringsplass for bruk av høytrykkspyler etc.

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

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.?
Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger en godkjent rammetillatelse til utvikling av eiendommen

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?
Nei

Eventuell kommentar: Oljetank og sentralfyr er iflg.tidl eier montert bort og installert luftvarmepumpe av tidligere eier

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

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

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: Blandebatteri i dusj første etasje må byttes. Se øvrig takstrapport.

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)
Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn foreskrevet i takstrapport

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?
Ja

Beskriv: Se tidligere kommentar.

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?
Nei

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.
Nei

Eventuell kommentar: Observasjon av sannsynligvis noe som ligner skjeggkre ved inngang 1.etg 2-4 ganger i eierperioden.

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

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?
Nei

Eventuell kommentar: Rammetillatelse for endring er godkjent. Ny eier overtar oppdrag med gjennomføring av rammetillatelsen

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

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? Se søknader og dokumentasjon knyttet til rammetillatelsen

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

Beskriv: Se forhold knyttet til rammetillatelse.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Anbefaler å lese seg opp på kommunens planer for området.

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

Beskriv: Utleiedel anbefales godkjent jf.rammetillatelsen.

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?
Ja

Beskriv: Oljetank ble renset og fyllt med leca av tidligere eier. Denne dispenasjonen ble gitt av Bjørn Nordby, Miljøleder kommunalteknisk avdeling.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Ja

Beskriv: Oljetank ble renset og fyllt med leca av tidligere eier. Denne dispenasjonen ble gitt av Bjørn Nordby, Miljøleder kommunalteknisk avdeling.

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

Beskriv: Boblebad ute trenger service.

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: 33-0058/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Skogstad, Maja	2025-04-13	Stiberg, Kai Daniel Ha	2025-04-13
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Skogstad, Maja		bankID Stiberg, Kai Daniel Ha	

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

Asker kommune

FRISTED ARKITEKTER AS
Strøket 9
1383 ASKER

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2024/1627-9	26/94/0/0	14.01.2025

Delegasjonssak 2301/24

26/94 Hønsveien 26 - Rammetillatelse - Tilbygg, bruksendring og ny carport

Vi viser til søknad om rammetillatelse for ovennevnte tiltak, mottatt 01.05.2024, og supplerende dokumentasjon, mottatt 20.11.2024 og 18.12.2024. Søknaden var komplett til behandling 18.12.2024.

Søknad om rammetillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. De tiltak som omfattes av tillatelsen fremgår av dette brevet med vedlegg.

Før det kan gis igangsettingstillatelse må det sendes inn oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.

Før det kan gis igangsettingstillatelse eller andre tillatelser på eiendommen skal eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Informasjon om igangsetting av tiltak
Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag
Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Kommunedelplan for E18-korridoren i Asker, Slependen-Drengsrud

Eiendommen er uregulert. Den er avsatt til boligbebyggelse og ligger i et område med generell bebyggelse (felt GB) i kommuneplanens arealdel. Nordlige del av tomten ligger i hensynssone H370_2, høyspenningsanlegg.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om følgende tiltak:

- Tilbygg, se gebyrforskriften § 2.6.3. a.
- Bruksendring av eksisterende kjellerplan fra tilleggsdel til hoveddel, se gebyrforskriften § 2.5.1. c.
- Riving av eksisterende inngangsparti, overbygg og pergolaer.
- Mindre fasadeendringer, utskiftning av enkelte vinduer og dører.
- Oppføring av frittstående carport, se gebyrforskriften § 2.5.1. a.

Det søkes om unntak (tidligere betegnet som fravik) fra byggteknisk forskrift (TEK17) for følgende bestemmelser:

- § 14-3, se gebyrforskriften § 2.8.1.

Sakshistorikk
Det er ikke avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med omsøkte tiltak.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse		**m²**
BYA Nytt	Tilbygg	13,2 m²
	Carport	36 m²
BYA Eksisterende	Bolig	115 m²
	Bod	5 m²
	Parkering	36 m²
	Uthus	8,2 m²
BYA Rives	Deler av bolig	24,3 m²
	Bod og uthus	13,2 m²
BYA total		**139,9 m²**
BRA i ny situasjon	Underetasje	82,5 m²
	Første etasje	97,4 m²
	Andre etasje	95 m²
	Carport	33,3 m²
BRA total		**308,2 m²**
Maksimal tillatt tomteutnyttelse		**25 % eller 144,6 m²**
Tomteutnyttelse		**24,19 % eller 139,9 m²**

Nabovarsel og merknader
Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på gårds- og bruksnummer 26/83, som er den andre halvparten av tomannsboligen.

Merknaden går på at hovedsikringsskapet for begge enhetene er plassert på veggen av garasjen på tiltakshavers side. Det bes i merknaden om at skapet må være tilgjengelig til enhver tid. Utover det har naboen ingen merknader til det omsøkte prosjektet.

Søkers svar på merknad

> *Vi vil forsikre naboene om at under oppføringen av de omsøkte tiltakene vil det bli tatt hensyn til tilgangen til hovedstrømsikringsskapet. Det vil legges til rette for at sikringsskapet forblir tilgjengelig på en sikker og praktisk måte for begge eiendommene gjennom hele byggeprosessen og etter at tiltakene er gjennomført.*

Det er mottatt avstandserklæring fra hjemmelshaverne for begge eierseksjoner på gårds- og bruksnummer 26/45 som samtykker til plassering av tilbygg og balkong inntil henholdsvis 3,0 og 3,9 meter fra eiendomsgrensen.

Vurdering av søknad om unntak fra TEK17 § 14-3
Tiltaket er i strid med TEK17 § 14-3 om minimumskrav til energieffektivitet. En tillatelse forutsetter at kommunen godkjenner søknad om unntak, jf. plan- og bygningsloven § 31-4.

Søker begrunner søknaden med følgende:

> *Det anses som uforholdsmessig dyrt å oppgradere hele den eksisterende boligen med de isolasjonstykkelser som kreves i dag. Dette ville vært å etterisolere vegger, bytte samtlige vinduer og bytte tak. Det er kun ønskelig med mindre innvendige endringer i eksisterende bolig, samt utbytting av noen vinduer/dører.*
>
> *Da tilbygget er såpass lite og endringer innvendig er minimale er tiltaket ikke ansett som en hovedombygging av hele boligen. Tilbygget vil forholde seg til eksisterende vegger. På grunn av tilbyggets størrelse og utforming vil tilbygget ikke kunne ha en betydelig innvirkning på det totale energiregnskapet i bygningen. Tilbygget er ikke avgrenset fra eksisterende bolig i volum eller planløsning og utgjør såpass lite areal at det er vurdert til ikke relevant.*
>
> *Det vurderes til at tiltaket likevel tilfredsstiller krav til miljø og helse, samt brannsikkerhet.*

Vår vurdering av søknad om unntak fra TEK17
Vi vurderer det som forsvarlig ut fra hensyn til sikkerhet, helse og miljø å gi unntak fra minimumskravene til energieffektivitet i TEK17 § 14-3. Det er ikke hensiktsmessig å tilpasse byggverket til tekniske krav fordi det vil være uforholdsmessig kostnads- og ressurskrevende sett opp mot størrelsen på det omsøkte tilbygget. Vi slutter oss til søkers poeng om at tilbygget ikke kan antas å ha en betydelig innvirkning på det totale energiregnskapet i bygningen, som i dag nesten er femti år gammel. Selv om det å etterisolere boligen ville vært positivt, anser vi at det omsøkte tiltaket også vil bidra til å sette boligen i bedre stand.

Plan- og bygningslovens vilkår for å gi unntak fra tekniske krav er oppfylt, og søknad om unntak fra TEK17 § 14-3 *innvilges*.

Kommunedirektørens vurdering

Naturmangfold
Ingen spesielle naturtyper eller arter er registrert i tiltaksområdet, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er derfor ivaretatt.

Estetikk
Vi vurderer det dithen at de omsøkte tiltakene vil gi eiendommen en ryddigere og mer moderne fremtoning. Vår vurdering er derfor at tiltakene har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til deres funksjon og i forhold til deres omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Den nordlige delen av eiendommen ligger, som nevnt, i hensynssone H370_2, faresone for høyspentanlegg. Det følger av kommuneplanens bestemmelser, punkt 21.5.2 c., at tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 ikke tillattes uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter. Søker har vært i kontakt med ledningseier Elvia, som har uttalt at tiltaket ligger utenfor 6 meter fra ytterste fasen på høyspentlinjen, som er minimumsavstandskravet for blanklinje. Elvia stilte derfor ingen bygningskrav, og opplyste samtidig om at høyspentlinjen var i ferd med å bli fjernet i store deler av Hønsveien. Kommunen anser derfor at hensynssonen ikke er til hinder for at tiltaket kan gjennomføres på forsvarlig vis.

Eiendommen ligger hovedsakelig i rød støysone i kommunens støysonekart. Søker viser til en støyrapport fra Planakustikk AS som viser at den reelt sett ligger i gul støysone. Det ser ut til at vilkårene i kommuneplanens punkt 9.3.4.2 om tiltak på eksisterende bebyggelse innenfor gul støysone er oppfylt.

Det arbeides med en detaljregulering for Hønsveien i forbindelse med regulering av nytt fortau. Fortauet skal anlegges på nordsiden av veien, men arbeidene gjør at kommunen ikke kan godkjenne at carporten plasseres nærmere eiendomsgrensen enn 1 meter. Søker omprosjekterte derfor carporten slik at plasseringen kan godkjennes i lys av reguleringsarbeidet.

Det omsøkte tiltaket medfører en reduksjon i bebygd areal (BYA). BYA har tidligere vært høyere enn 25 %, som er det tillatte i GB-områder. Nå reduseres det til 24,19 %, et nivå som er innenfor kommuneplanens grenser. Kommunen ser dette som positivt.

Konklusjon
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden om rammetillatelse.

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 2024/1627. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

5

Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Anders Thinn Breian
rådgiver

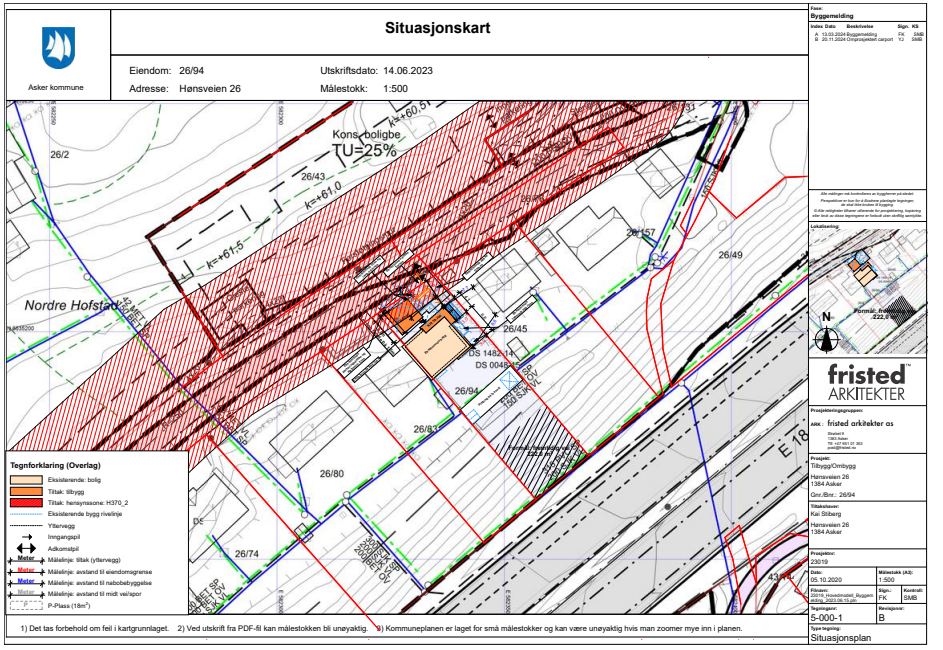
Dokumentet er elektronisk godkjent.

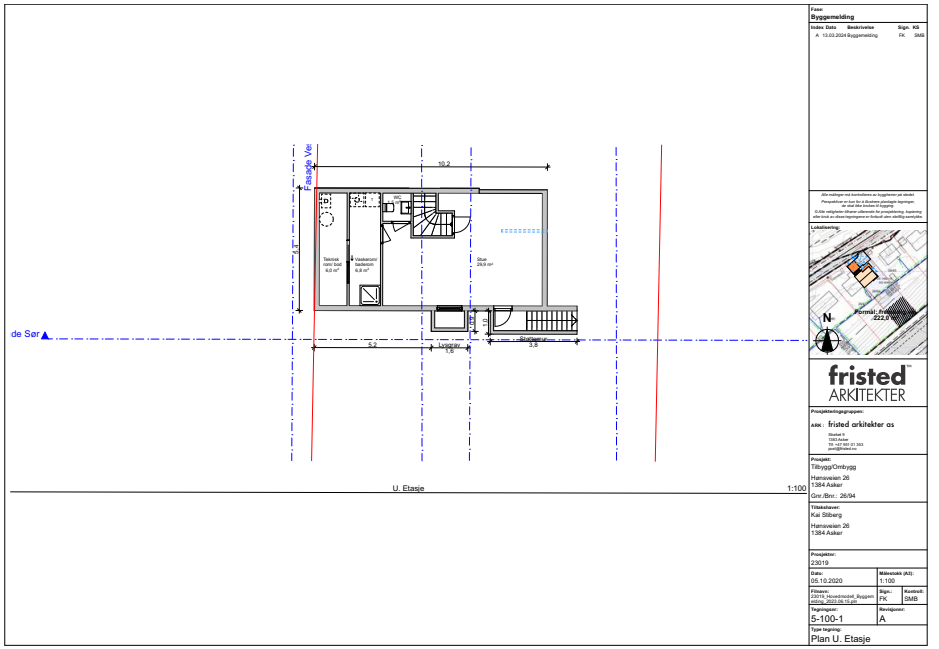
Vedlegg

1	Gebyr_1658-Sak24-1627
2	Gjennomføringsplan
3	ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_FRISTED ARKITEKTER AS
4	5-000-1 Situasjonsplan
5	5-400-1 Utv. perspektiv 01
6	5-250-3 Fasade N, Ø, S og V - Garasje
7	5-250-2 Fasade Sør og Øst
8	5-100-2 Plan 2. Etasje
9	5-200-2 Snitt B og C
10	5-000-2 Utomhusplan

Til
FRISTED ARKITEKTER AS

Kopi til
Kai Stiberg
NIKOLCHE MITREVSKI
KATERINA MITREVSKA





Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
A	13.03.2024	Byggemelding	FK	SMB

Alle maålinger ved kontrollmåres av byggherre på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte løsninger.
Møbler er ikke medtatt.
Endelig valg/plan tilhører utførende for prosjektering. Avpasning eller bruk av denne tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:

fristed ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:
ARK.: fristed arkitekter as
Storhol 9
1383 Asker
Tlf: 64 80 37 383
post@fristed.no

Prosjekt:
Tilbygg/Ombygg
Hønsveien 26
1384 Asker
Gnr./Bnr.: 26/94

Tiltakshaver:
Kai Stiberg
Hønsveien 26
1384 Asker

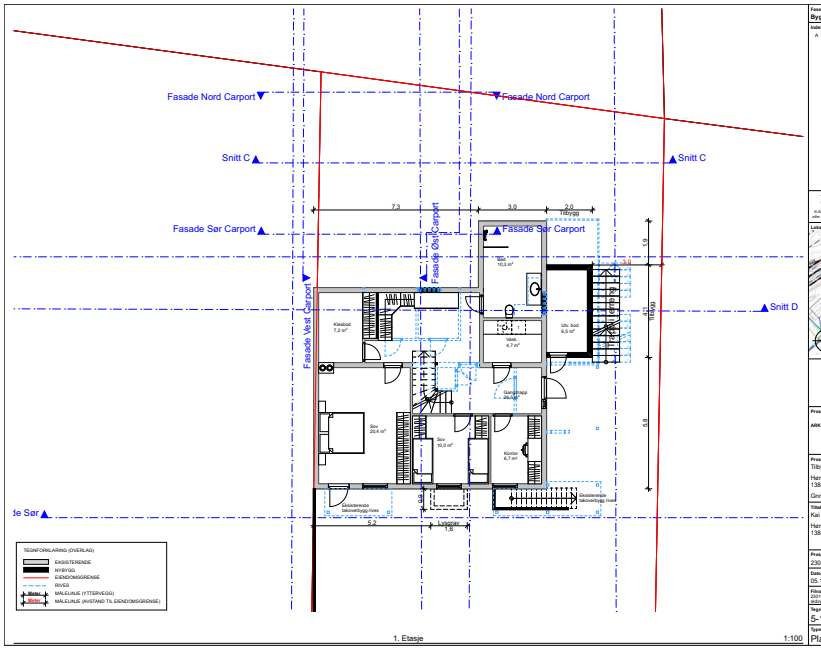
Prosjektnr:
23019

Dato:	Målestokk (A3):
05.10.2020	1:100

Filnavn:	Sign.:	Kontroll:
23019_Hovedmodell_Byggem elding_2023.09.15.pln	FK	SMB

Tegningsnr:	Revisjonsnr:
S-100-1	A

Type tegning:
Plan U. Etasje



Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
A	13.03.2024	Byggemelding	FK	SMB

Alle maålinger ved kontrollmåres av byggherre på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte løsninger.
Møbler er ikke medtatt.
Endelig valg/plan tilhører utførende for prosjektering. Avpasning eller bruk av denne tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:
ARK.: fristed arkitekter as
Storhol 9
1383 Asker
Tlf: 64 80 37 383
post@fristed.no

Prosjekt:
Tilbygg/Ombygg
Hønsveien 26
1384 Asker
Gnr./Bnr.: 26/94

Tiltakshaver:
Kai Stiberg
Hønsveien 26
1384 Asker

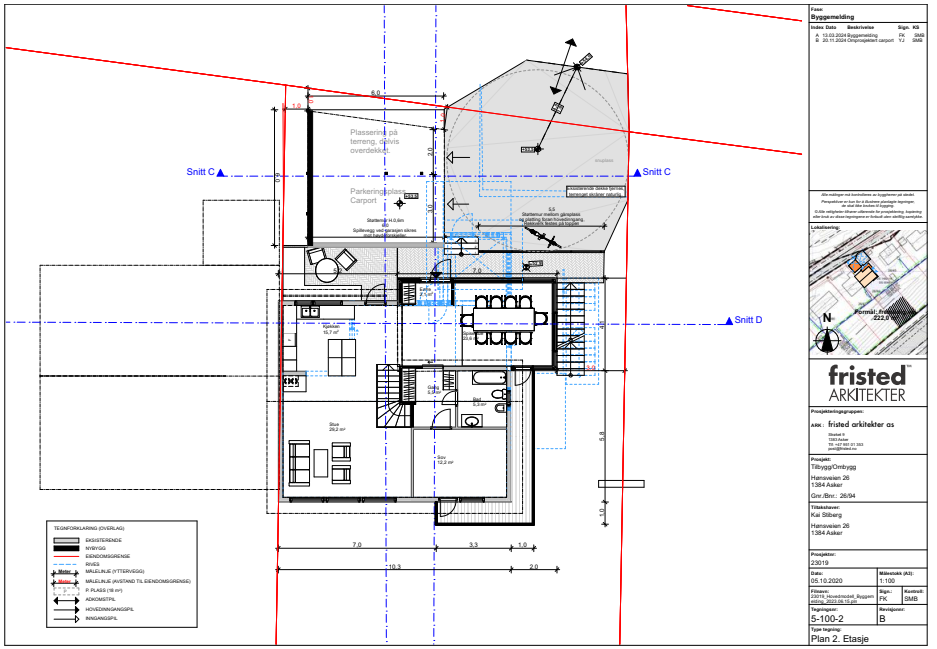
Prosjektnr:
23019

Dato:	Målestokk (A3):
05.10.2020	1:100

Filnavn:	Sign.:	Kontroll:
23019_Hovedmodell_Byggem elding_2023.09.15.pln	FK	SMB

Tegningsnr:	Revisjonsnr:
S-100-2	A

Type tegning:
Plan 1. Etasje



Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
A	13.03.2024	Byggemelding	FK	SMB
B	20.11.2024	Omprosjektert carport	TJ	SMB

Alle målinger ved kontrollmåles av byggherre på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere plastiske løsninger.
Møblering er ikke medtatt.
Endelig valg/utførelse tilfaller utførende for prosjektering. Avpassing eller bruk av viste løsninger er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:

Formål: Fritidsbolig
222.0 m²

fristed ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:
ARK.: fristed arkitekter as
Storhol 9
1384 Asker
Tlf: 415 80 31 383
post@fristed.no

Prosjekt:
Tilbygg/Ombygg
Hønsveien 26
1384 Asker
Gnr./Bnr.: 26/94

Tiltakshaver:
Kai Stiberg
Hønsveien 26
1384 Asker

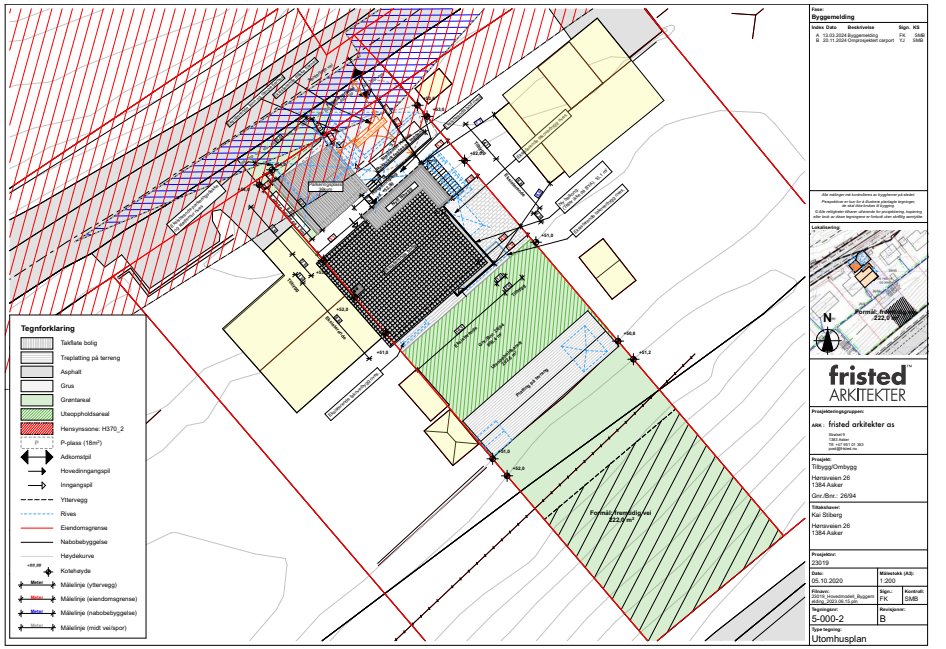
Prosjektnr:
23019

Dato:	Målestokk (A3):
05.10.2020	1:100

Filnavn:	Sign.:	Kontroll:
23019_Hovedmodell_Rapport.dwg_2023.09.15.pln	FK	SMB

Tegningsnr:	Revisjonsnr:
S-100-2	B

Type tegning:
Plan 2. Etasje



Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
A	13.03.2024	Byggemelding	FK	SMB
B	20.11.2024	Omprosjektert carport	TJ	SMB

Alle målinger ved kontrollmåles av byggherre på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere plastiske løsninger.
Møblering er ikke medtatt.
Endelig valg/utførelse tilfaller utførende for prosjektering. Avpassing eller bruk av viste løsninger er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:

Formål: Fritidsbolig
222.0 m²

fristed ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:
ARK.: fristed arkitekter as
Storhol 9
1384 Asker
Tlf: 415 80 31 383
post@fristed.no

Prosjekt:
Tilbygg/Ombygg
Hønsveien 26
1384 Asker
Gnr./Bnr.: 26/94

Tiltakshaver:
Kai Stiberg
Hønsveien 26
1384 Asker

Prosjektnr:
23019

Dato:	Målestokk (A3):
05.10.2020	1:200

Filnavn:	Sign.:	Kontroll:
23019_Hovedmodell_Rapport.dwg_2023.09.15.pln	FK	SMB

Tegningsnr:	Revisjonsnr:
S-000-2	B

Type tegning:
Utomhusplan



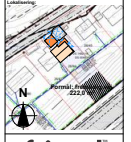


Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	13.03.2024	Byggemelding	FK	SMB
B	20.11.2024	Omprosjektert carport	TJ	SMB

Alle maålinger må kontrolleres av byggherre på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte løsninger.
Fargevalg kan avvike.
Endelig valg/utførelse tilfaller utførende for prosjektering. Ingåelse eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™
ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK.: **fristed arkitekter as**
Storhol 9
1383 Asker
tlf: 67 80 37 383
post@fristed.no

Prosjekt:
Tilbygg/Ombygg
Hønsveien 26
1384 Asker
Gnr./Bnr.: 26/94

Tiltakshaver:
Kai Stiberg
Hønsveien 26
1384 Asker

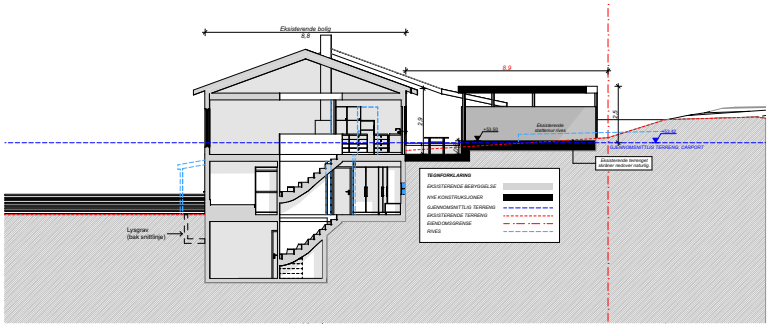
Prosjektnr:
23019

Dato:	Målestokk (A3):
05.10.2020	

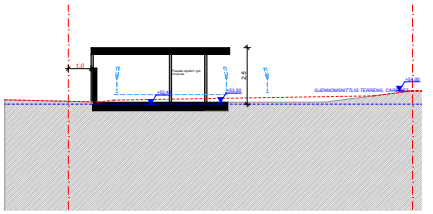
Filnavn:	Sign.:	Kontroll:
23019_Hovedmodell_Byggem elding_2023.09.15.pln	FK	SMB

Tegningsnr:	Revisjonsnr:
S-400-1	B

Type tegning:
Utv. perspektiv 01



1:100 Snitt B



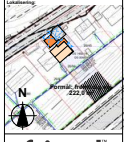
1:100 Snitt C

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	13.03.2024	Byggemelding	FK	SMB
B	20.11.2024	Omprosjektert carport	TJ	SMB

Alle maålinger må kontrolleres av byggherre på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte løsninger.
Fargevalg kan avvike.
Endelig valg/utførelse tilfaller utførende for prosjektering. Ingåelse eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™
ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK.: **fristed arkitekter as**
Storhol 9
1383 Asker
tlf: 67 80 37 383
post@fristed.no

Prosjekt:
Tilbygg/Ombygg
Hønsveien 26
1384 Asker
Gnr./Bnr.: 26/94

Tiltakshaver:
Kai Stiberg
Hønsveien 26
1384 Asker

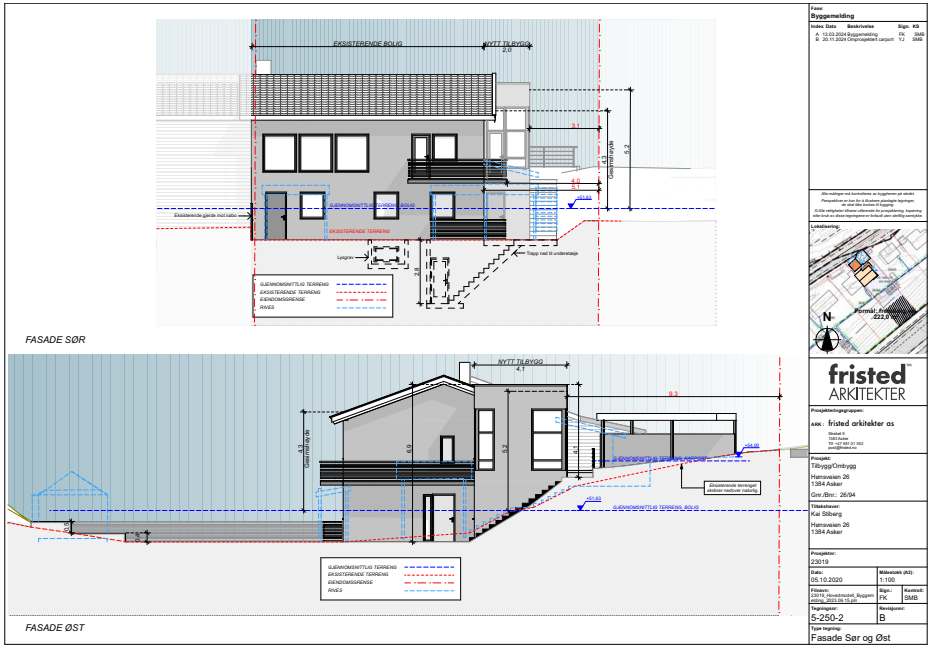
Prosjektnr:
23019

Dato:	Målestokk (A3):
05.10.2020	1:100

Filnavn:	Sign.:	Kontroll:
23019_Hovedmodell_Byggem elding_2023.09.15.pln	FK	SMB

Tegningsnr:	Revisjonsnr:
S-200-2	B

Type tegning:
Snitt B og C



FASADE SØR

FASADE ØST

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
A	13.03.2024	Byggemelding	FK	SMB
B	20.11.2024	Oppmarkjelert carport	TJ	SMB

Alle mål/linjer må kontrolleres av byggherre på stedet. Perspektiver er kun for å illustrere plastiske løsninger. Kan avvike fra virkelighet. Endre valgfrihet tilhører utførende for prosjektering. Ingenting eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:

fristed ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:
ARK.: fristed arkitekter as
Storhol 9
1383 Asker
Tlf: 415 80 313
post@fristed.no

Prosjekt:
Tilbygg/Ombygg
Hønsveien 26
1384 Asker
Gnr./Bnr.: 26/94

Tiltakshaver:
Kai Stiberg
Hønsveien 26
1384 Asker

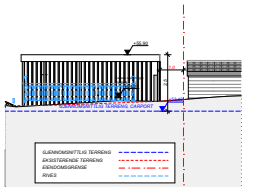
Prosjektnr:
23019

Dato:	Målestokk (A3):
05.10.2020	1:100

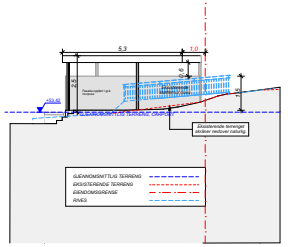
Filnavn:	Sign.:	Kontroll:
23019_Hovedmodell_Byggemelding_2023.09.15.pln	FK	SMB

Tegningsnr:	Revisjonsnr:
5-250-2	B

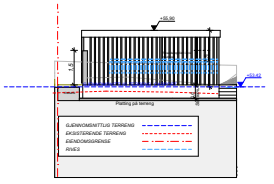
Type tegning:
Fasade Sør og Øst



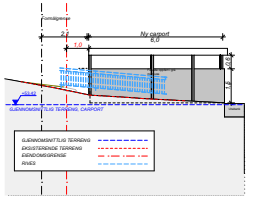
1:100 Fasade Nord Carport



1:100 Fasade Øst Carport



1:100 Fasade Sør Carport



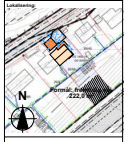
1:100 Fasade Vest Carport

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
A	13.03.2024	Byggemelding	FK	SMB
B	20.11.2024	Oppmarkjelert carport	TJ	SMB

Alle mål/linjer må kontrolleres av byggherre på stedet. Perspektiver er kun for å illustrere plastiske løsninger. Kan avvike fra virkelighet. Endre valgfrihet tilhører utførende for prosjektering. Ingenting eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:
ARK.: fristed arkitekter as
Storhol 9
1383 Asker
Tlf: 415 80 313
post@fristed.no

Prosjekt:
Tilbygg/Ombygg
Hønsveien 26
1384 Asker
Gnr./Bnr.: 26/94

Tiltakshaver:
Kai Stiberg
Hønsveien 26
1384 Asker

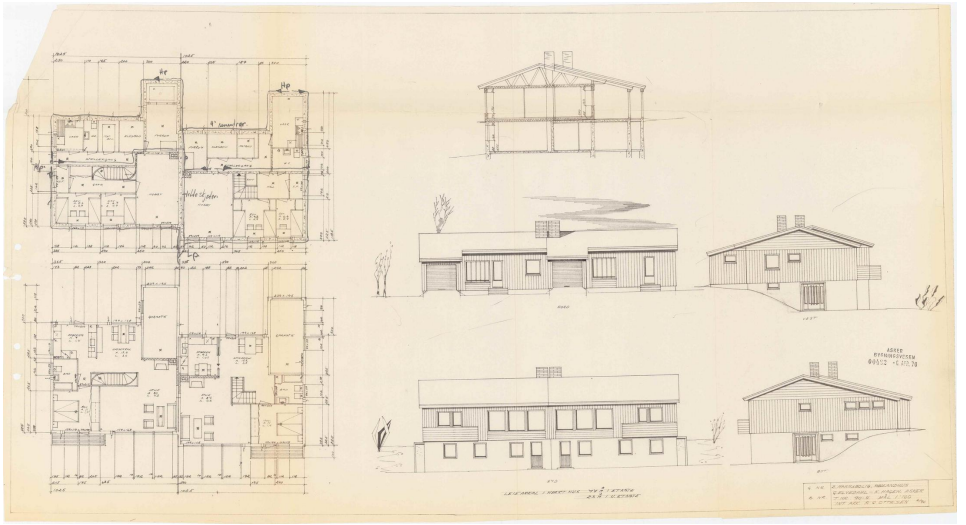
Prosjektnr:
23019

Dato:	Målestokk (A3):
05.10.2020	1:100

Filnavn:	Sign.:	Kontroll:
23019_Hovedmodell_Byggemelding_2023.09.15.pln	FK	SMB

Tegningsnr:	Revisjonsnr:
5-250-3	B

Type tegning:
Fasade N, Ø, S og V - Garasje



ASKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Midlertidig brukstillatelse.

Arbeidssted	Gnr. 26, bnr. 17 Hønsveien 28	Journalnr. 452/70	Tegn. Dato
Arbeidets art	Nybygg	Innlevert 6/4-70	
Bygningens art	Tømmerinnstøling		
Byggherre	Gunnar Elvedalen		
Ansvarshavende	Byggm. Unge Bjørkeland 1830 Ytre Enebakk		

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 9/5-74... Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 26/5-75...

1. Diverse gjenstående arbeider i kjeller, u. etg og 1. etg.

2. Stige for tak henges opp på egnet sted

3. Ventilasjonskanaler mellom himling og taktro må isoleres.

Ejnpart sendt byggherren

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

Asker kommune, bygningssjefen, den 26/2-75

Uten tiltredb.

Bygningssjef.

Utskriftsdato: 04.05.2023

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3025	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	94	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hønsveien 26, 1384 ASKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202018001
Navn	Kommuneplan Asker 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/5913/2018001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 222 m^2 **Arealbruk** Veg,Framtidig
	Delareal 578 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** o_

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2020 - 2034
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016014
Navn	E18 Slependen-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf

Boligområde

Ekstra informasjon: http://webhotel2.gisline.no/gislinefaktaark/0220/Bestemmelser_boligkart/Boligkart_kategorier.pdf

Type	B
Beskrivelse	Boligområder med utfyllende bestemmelser

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/94
Adresse: Hønsveien 26
Dato: 04.05.2023
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

Bygge- og deleforbud
- Bygge- og deleforbudsområde
- Bygge- og deleforbudsbegrensning

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Annet byggeområde
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Jernbane
- Annet trafikkområde (på land)
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringshus/-anlegg
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel

- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning
- Ahc Tomtenummer

Asker kommune

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

Dato: 04.05.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**26**	Bnr:	**94**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hønsveien 26, 1384 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 26, Bruksnr 94	**Kommune:**	3025 Asker
Adresse:			
Veiadresse:	Hønsveien 26, gatenr 1086 1384 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	801 Høn 3 Hofstad
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070101 Asker 801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.04.1975	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	800,4 kvm	**Skyld:**	0,01		
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:	01.01.2020	Mottaker	3025/26/94	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skyldeling	Forretning:	09.04.1975	Avgiver	3025/26/83	-801,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3025/26/94	801,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hønsveien 26	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:	149860231			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

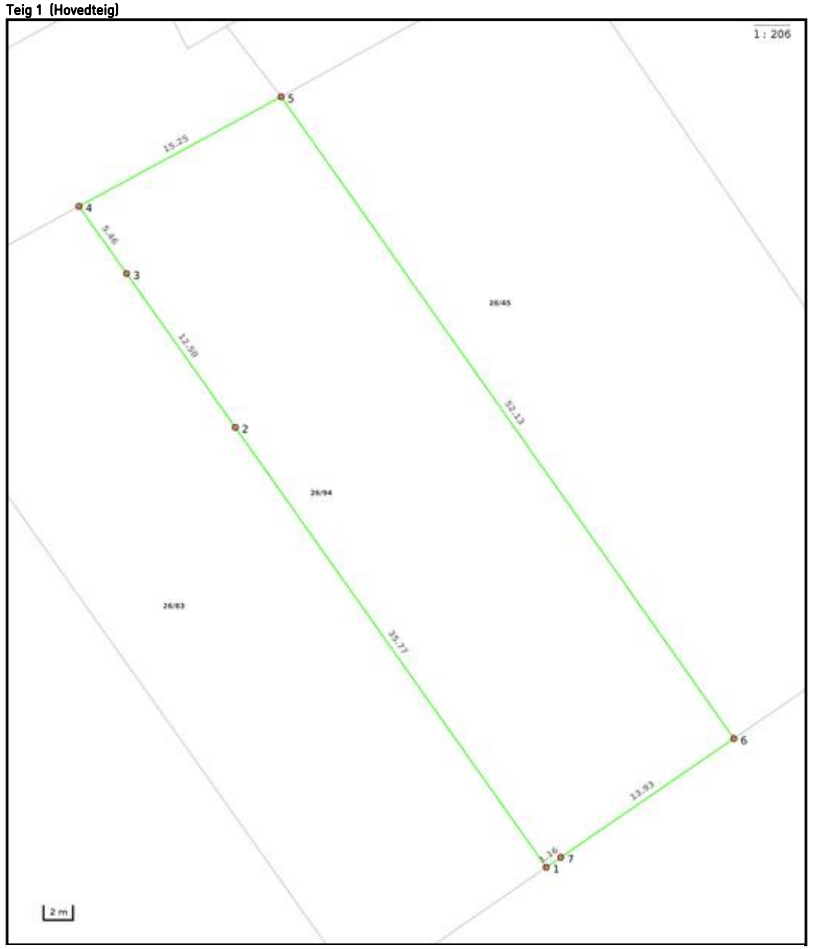
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 800,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

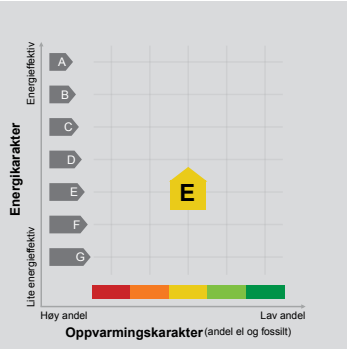
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 635 163,07	582 356,98	35,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 635 190,29	582 333,78	12,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 635 199,80	582 325,67	5,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 635 203,96	582 322,13	15,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 635 212,42	582 334,82	52,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 635 172,71	582 368,60	13,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 635 163,82	582 357,87	1,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hønsveien 26
Postnummer	1384
Sted	ASKER
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149860231
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	91436e91-1cb0-4903-8c8b-27c424c6fd45
Dato	16.05.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	217
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hønsveien 26
Postnr/Sted: 1384 ASKER
Bolignr: H0101
Dato: 16.05.2023 9:08:17
Energimerkenr: 91436e91-1cb0-4903-8c8b-27c424c6fd45

Gårdsnr: 26
Bruksnr: 94
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 149860231

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 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.

nordvikbolig.no/kontorer/asker

66 78 71 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0058/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hønsveien 26 1384 ASKER

Betegnelse: Gnr 26, bnr 94 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no