

Støaveien 48



Velkommen til

Støaveien 48



Salgsoppgaven produsert 7. april 2025

Holmsbu/Støa

Praktfull eiendom i ferieparadis uten boplikt - Solrikt med kort avstand til strand - 10 min. gange til Holmsbu

Prisantydning	7 500 000,-
Omkostninger	188 850,-
Totalpris	7 688 850,-
BRA-i	118 kvm
Totalt BRA	118 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1908

Megler	Johanna Finnby
Telefon	468 43 696
E-post	j.finnby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til idylliske Støa og eiendommen Englund.

Støa er kjent som det stedet Holmsbumalerne hadde sitt virke i perioden 1911-1962 og Holmsbu billedgalleri ligger rett ved eiendommen.
Englund ligger kun 70-80 meter fra sjøen med enkel adkomst fra Støaveien. Eiendommen ligger vestvendt på østsiden av den ytre delen av Drammensfjorden, med nydelig sjøutsikt. Eiendommen har sol fra morgen til kveld, og det er kun noen få meter ned til "Støa-stranden", som er et yndet sted for soling og bading for de lokale i Støa om sommeren. Gode parkerigsmuligheter.

Noen høydepunkter:

- Flott beliggenhet med få minutter til stranda
- Totalt 11 sengeplasser
- Nydelige uteplasser
- Betydelig oppusset og påbygget i 2011-2014
- Flotte turmuligheter i området

En eiendom som bør sees og oppleves

Arealer og innhold

BRA-i:	118 kvm
Totalt BRA:	118 kvm
TBA:	40 kvm

Beskrivelse

Hovedhus
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue, spisestue, gang, entré og kjøkken
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Soverom, loftstue og gang
Total BRA: 39 kvm.

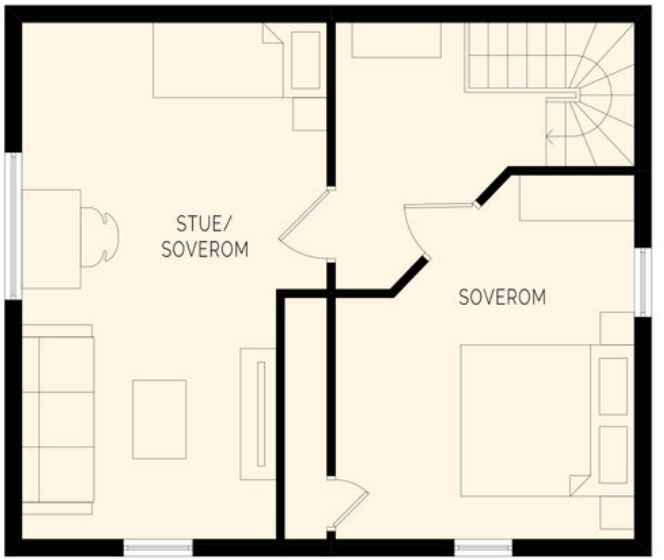
Anneks
1. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Bad, toalettrom, alkove og gang
Total BRA: 19 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

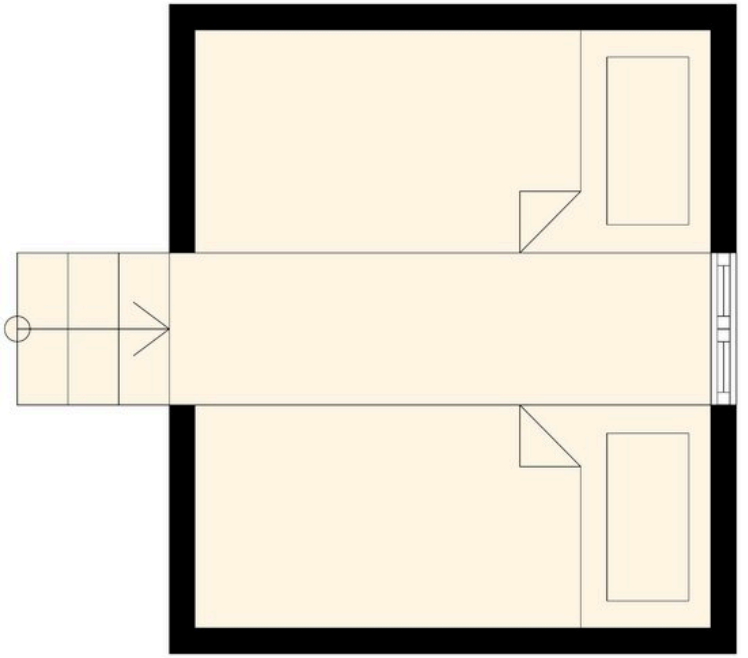
NORDVIK



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK



Eiendomsfoto AS

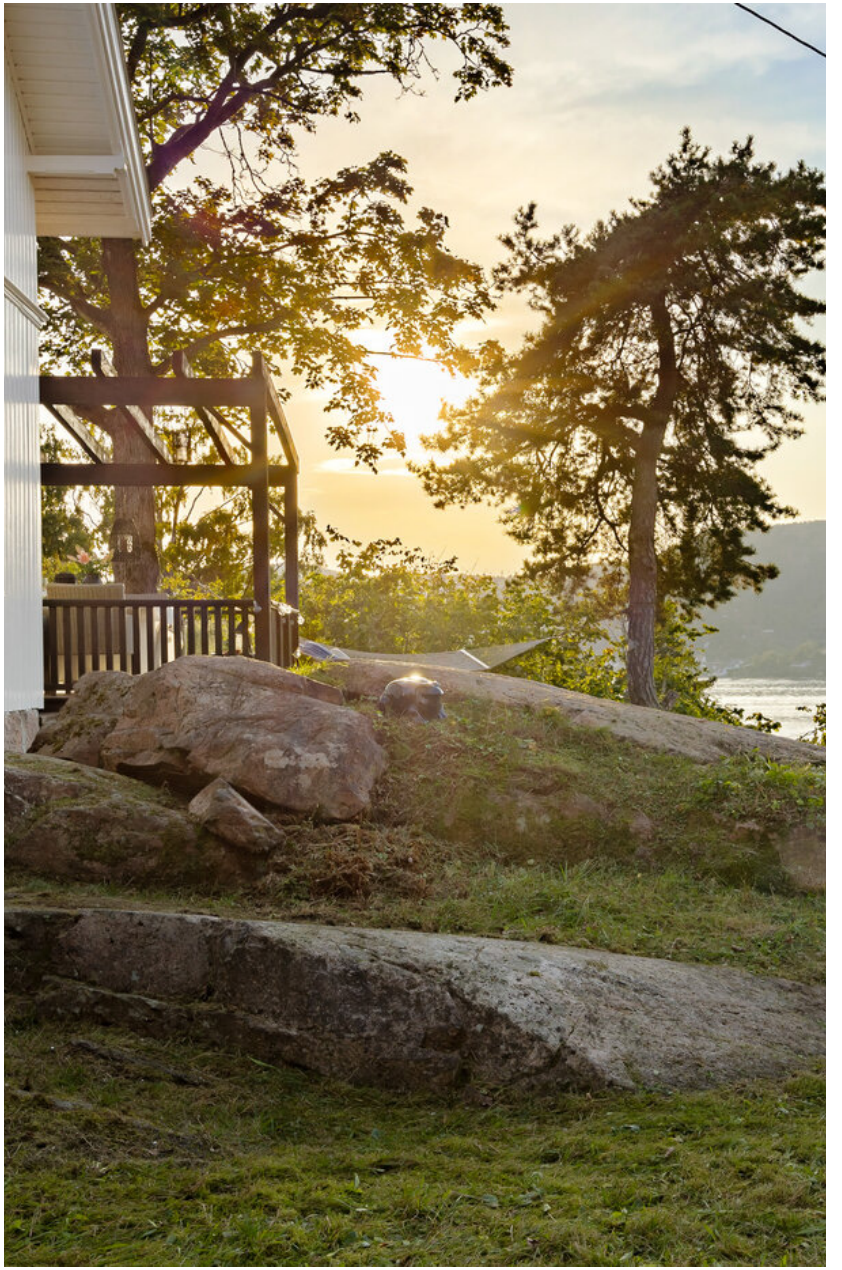
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK






SPARKLING
NON ALCOHOLIC
APPLE
&
LLIAMS PEAR
















Velkommen


























BOSCH


























CAFE
JUNO
HOLMSBU






CAFE
JUNO
HOLMSBU

Informasjon

Støaveien 48

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0320/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Støaveien 48, 3484 HOLMSBU
Gnr 324, bnr 30 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Thomas Verpe

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
208 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 688 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 708 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1908

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 118 kvm
Totalt BRA: 118 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
Hovedhus
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue, spisestue, gang, entré og kjøkken
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Soverom, loftstue og gang
Total BRA: 39 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Bad, toalettrom, alkove og gang
Total BRA: 19 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Loftsetasje med gulvareal på ca. 54 m², hvorav 39 m² er måleverdig.
- Hems i anneks på ca. 5 m². (ikke måleverdig)
- Skap rundt hems på ca. 5 m². (ikke måleverdig)
TBA:
- Inngangsparti på ca. 1 m²
- Terrasse på ca. 20 m²
- Terrasse på ca. 19 m²

Solforhold

Midtsommers har eiendommen sol fra ca. 08.30 om morgenen til ca. 22.30 ifølge selger.

Innhold

Bruksareal hovedhus:
1. etasje: 60 m². Stue, spisestue, gang, entré og kjøkken
Loft: 39 m². Soverom, loftstue og gang

Bruksareal anneks:
1. etasje: 19 m². Bad, toalettrom, alkove og gang

Standard

Boligen holder en god standard og er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert opp gjennom årene.

Gang/entré:
Gangen var tidligere overbygget veranda som ble kledd igjen i 2011. Det ble lagt varmekabler på gulvet og historiske fliser, samt ny, utvendig trapp.
Det er godt med garderobeplass i gangen, og garderobeskapet i heltre følger boligen.

Videre inn kommer du til en trappegang hvor man har tilgang til 2. etasje, eller man kan gå inn på kjøkken eller spisestuen.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra 2011 og er bygget med klassiske detaljer som passer meget godt til den historiske sjarmen til boligen. Det er godt med skap og benkeplass på kjøkkenet, samt komfyr og koketopp i hjørnet.

Peisestue:
Peisestuen har store vinduer med fantastisk utsikt mot fjorden og sikrer godt med naturlig lys inn. I peisestue, kjøkken og spisestuen er veggene i laftet trevirke, trepanel i himling, samt furugulv av god kvalitet på gulvet. Stor og nostalgisk peis med fine detaljer i hjørnet. Ny pipeforing i stål fra 2022. Her er det også utgang til stor terrasse med overbygget pergola fra 2007. Terrassedør fra 2018.

Spisestue:
Romslig spisestue med meget god plass for spisebord med tilhørende møblement. Spisestuen har også store vinduer som gir godt med naturlig lys og sikrer en god

utsikt fra middagsbordet. Her er det en antikk etasjeovn som kan gi godt med varme. Det er også etablert varmepumpe i 2022.

2. etasje:

Tv-stue:
Stort rom som benyttes som kombinert TV-stue, kontor og soverom. Herfra er det nydelig utsikt mot fjorden og solnedgangen. Rommet inneholder et plassbygd skap. Rommet har meget god takhøyde som gir en god romfølelse

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har meget god plass for dobbeltseng og tilhørende garderobeløsning. Det er meget god takhøyde også på hovedsoverommet, som gir en god romfølelse.

Anneks:
Anneks har tilgang fra spisestuen, og ble påbygget i 2014.
Det ble etablert bad, toalettrom, sovealkove, samt en hems med to soveplasser.
Det er også utgang til en koselig terrasse på boligens bakside, hvor man kan nyte morgenkaffen.

Parkering

2 biloppstillingsplasser på eiendommen, en på eiendommens nordside m/ port i gjerde og en på eiendommens sørside mot tilbygget. Gjesteparkering: På den offentlige parkeringsplassen (ca. 30 plasser) rett ved huset på andre siden av Støaveien.

Modernisering og påkostninger

2002:
- Nye heltre furugulv, himlinger og listverk.
- 2 biloppstillingsplasser.

2006:
- Gjerde mot vei med en bilport og en gangport. 1 biloppstillingsplass.

2007:
- Terrasse med pergola.

2011:
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Ny entrè med varmekabler i gulv og historiske fliser og ny utvendig trapp.
- Nytt heltre kjøkken med granittbenkeplate. Komfyr, oppvaskmaskin, innebygd kjøleskap m/fryseboks.
- Nytt utvendig panel og isolasjon av vegger.
- Ny hoveddør, og ett nytt vindu i soverom i 2. etasje.
- 200 liter varmtvannsbereder.

2012:
- Nytt isolert tak med glaserte takstein, snøfangere, feie-stige og vindskibeslag.

2014:
- Nytt tilbygg med toalettrom, bad og hems med 2 sengeplasser. Sovealkove med dobbeltseng. Det er bygget en heltre skapseksjon, samt lagt eikegulv og eiketrapp til hovedhus.
- Ny utedusj med varmtvann på vegg til tilbygg.

2018:
- Ny terrassedør.

2021:
- Heltre garderobeskap laget ved verkstedet på Ullersmo landsfengsel
- Skapseksjon i tilbygg laget ved verkstedet på Ullersmo landsfengsel

2022:
- Ny pipeforing i stål - det er to funksjonelle ildsteder.
- Varmepumpe.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og toalett ble bygget nytt i 2013/2014 av Bygg og tømrermester Ivar Jørstad AS,Hurum elektro AS og Hurum Rør AS. Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet/oppgradert. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny fasade mot vest, syd og øst, nytt tak (og isolert undertak) samt nytt kjøkken montert og nytt vindfang bygd i 2010/2011 av Bygg og tømrermester Ivar Jørstad AS. Nytt Tilbygg (inkl. bad og toalett) og nedre terrasse bygd i 2013/2014 av Bygg og tømrermester Ivar Jørstad AS. Øvre terrasse m/ pergola bygd ca. 2006 av Bygg- og tømrermester Hans-Petter Krane. Pipe rehabilitert med ny stålpipe innsats montert i 2022 av Øysteins Pipe og Ildstedservice.

-3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Boligen står på fjell, det er ingen drenering rundt huset.

-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: Nytt inntak og inntakskabel, ny måler og ny innmat i sikringsskap ble montert av Elektro Automasjons Teknikk i 2010. Elektrisk anlegg i nytt tilbygg i hht. pkt. 2. Diverse elektrisk arbeider i perioden 2010-2024 (inkl. bl.a. montering av varmepumpe m/ ny kurs) i hht. vedlagte samsvarserklæringer.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 30.09.2013

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny VV bereder, nytt røropplegg og avløpsanlegg etablert i forbindelse med bygg av bad og toalett i 2013/2014 iht. pkt.1. Hurum Rør AS. Avløp fra kjøkken med rensing av gråvannet og infiltrasjonsgrøft ble etablert før nåværende eiers tid. Eier har fått byttet mini-renseanlegget for gråvann fra kjøkken på dugnad i 2024.

-6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jmfr. pkt.1 og 2.

-7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er privat vannforsyning fra Støa vannverk. Avløp til tett tank ble etablert etter godkjenning av kommunen ved bygging av tilbygget inkl. bad og toalett. Jmfr. pkt. 1 og 2.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det ble utført kontroll av fyringsanlegget (peisovn, etasjeovn og pipe m.v.) og brannvern i boligen av Asker og Bærum brann og redning IKS i 2022 uten anmerkninger.

-9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet er fra 2011. Gjerde mot vei ble montert av Røa Gjerdefabrikk AS ca 2005/2006. Gulv og himlinger i 1.etg nytt i ca. 2002. Nordveggen ble malt utvendig i 2024. 2.etg. er trolig bygget engang på 1970/80-tallet.

-16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noen sprekker i den ca. 120-år gamle grunnmuren.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Noen sukkermaur har blitt observert ved et par anledninger men i lite omfang. De har blitt fjernet ved hjelp av noen dråper maurmiddel. Har ikke observert rotter eller mus, men har observert muselort i krypkjeller ved et par anledninger.

-19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Varmepumpen ble installert i 2022. Ingen kjente feil

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Nord-veggen har utvendig panel av eldre årgang. Det er kun luftisolasjon mot innvendig tømmervegg. Vestvendt stuevindu i peisestuen (1.etg) er trolig fra da boligen ble oppført i ca. 1907. Dørvrider/lås vestvendt verandadør (fra peisestue) er tidvis litt treg.

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

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

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Byggemåte:
Grunnmasser: antas å bestå av fjell, stein og jord.
Fundament: støpt plate på mark.
Grunnmur: støpt betong på anneks, naturstein for hovedbygg.
Yttervegger: bindingsverk over grunnmur, utvendig stående kledning.
Tak: saltak med glassert takstein.
Takrenner og nedløp: lakkert stål.
Etasjeskiller: trebjelkelag.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kledning grunnet noe svertesopp på kledningen og undertaket på nordsiden samt begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på nordsiden.
- Vinduer grunnet slitte karmer og sprekker i trevirket. Det er også registrert en del avflassing på utvendige karmer og sprosser.
- Terrasser grunnet for lav rekkverkshøyde og værslitt/oppsprukket trevirke/paneler.
- Overflater gulv innvendig da det er en del slitasjegrad utover det en kan forvente, det er stedvis glipper mellom bordene i furugulvet, samt enkelte bruksmerker.
- Etasjeskiller grunnet høydeforskjell.
- Radon grunnet ikke målt. Eiendommen befinner seg i ett området hvor radonforekomsten er klassifisert som "høy" aktsomhetsgrad.
- Innvendige trapper grunnet åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav.
- Kjøkken grunnet ikke montert komfyrvakt eller lekkasjevarsler.
- Toalettrom i anneks grunnet naturlig avtrekk og det mangler tilluftsventilering.
- Avløpsløsning fra kjøkken da det ikke er fremlagt dokumentasjon på at

filterløsning er godkjent av kommunen eller etter gjeldende forskriftskrav.
- Ventilasjon grunnet kun naturlig ventilasjon.
- Elektrisk anlegg da det ikke har vært kontroll eller sjekk av el-anlegget siste 5 årene.
- Drenering da boligen står på fjell og det er ingen drenering rundt boligen.
- Grunnmur grunnet noen sprekker.
- Utvendige vannledninger da halvparten av levetiden er oppbrukt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Avtrekk kjøkken da det ikke er noen form for ventilasjon fra kjøkken.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Loftkonstruksjon da hele takkonstruksjonen er gjenbygget.
- Hulltaking mot bad i anneks da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Teknisk installasjoner:
Vannrørene er installert som et kobberbasert rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet.
Det er installert avløpsrør av plast. Avløp fra kjøkkenet er lagt opp med rensing av gråvann og infiltrasjonsgrøft, etablert før nåværende
eiers overtakelse.
Boligen har kun naturlig ventilasjon.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe i spisestuen.

Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i krypkjelleren.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen i loftsetasjen.
Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Innbo og løsøre

Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr følger eiendommen.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Spisegruppe
- Sofagruppe 1.etasje (2 sofaer + bord)
- Vitrineskap 1.etasje
- Sovesofa 2.etasje
- TV-benk 2.etasje
- Ikea Brimnes seng 2.etasje
- Garderobeskap på soverom mot syd i 2. etasje
- Senger i tilbygget (hems og alkove) er plassbygget og følger med
- Det samme gjør garderobeskap i entre og benkeskap i tilbygget

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

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

Adgang til utleie

Det er ingen begrensning av utleie av boligen i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Selger har også laget energiattest for tilbygg som har fått energiklasse rød C.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peisovn i stue og spisestue.
- Varmepumpe i spisestue.
- Elektriske varmekabler i entré, toalett og bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk for 2023 på ca. 5 205 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 770,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

- Feiing: 355,-
- Renovasjon: 4 115,-
- Slamtømming: 8 633,- (Pr. tømming av 12m3 septiktank)

Privat vannverk:

- Avgift Støa Vannverk: 3.000,- pr

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Asker kommune gjeldende fra 01.01.2025. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis for feiing og renovasjon.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5 124,- pr år.

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

Vannavgift

Kr 3 000,- pr. 01.01.2025

Eiendommen er tilkoblet Støa vannverk. Kostnad for vann er ca. 3.000,-. Det er 43 eiendommer som er tilknyttet vannverket og det avholdes generalforsamling en gang i året. Styreleder er Andreas Moen Arnet. Det avholdes dugnad en gang i året og ved behov. Det tas vannprøver 4 ganger i året for å sikre kvaliteten til vannet. Det føres regnskap og budsjett, og det er egne vedtekter for vannverket.

Regnskapet viser ett overskudd på 32 797,- for 2024. Formue er på 801 998,-
Papirer for vannverket kan fås ved henvendelse til megler. Årsmøte avholdes i Juni.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 588 688,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 354 751,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 68587069

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er i dag ikke tilkoblet en tv/internettleverandør.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 690 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og består for det meste av naturtomt og naturlig beplantning som kommer igjen årlig. Det er etablert flere fine og usjenerte uteplasser rundt på tomten for å kunne følge sola hele dagen, og sikre en fantastisk utsikt mot fjorden. I den vestvendte skråningen på nordsiden av eiendommen finnes det viltvoksende vindruer. Selger forteller at de har laget "Terre del Englund" vin av disse på høsten, til stor gleder for besøkende.

Eiendomsgrensene er på kommunekartet markert som mindre nøyaktige og ved en eventuell oppmåling kan tomtestørrelse avvike.

Adkomst

Se kartskisse i annonse. Det vil bli skiltet med visningsskilter i forbindelse med fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Boligen ligger i ett område med høy aktsomhetsgrad for radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen Englund ligger idyllisk til i området som kalles Støa i Holmsbu. Støa er kjent som det stedet Holmsbumalerne, som er den største kunstnerkolonien i Norden i sin samtid, med Henrik Sørensen i spissen, hadde sitt virke i perioden 1911-1962. Englund ligger mellom det gamle huset til Henrik Sørensen og Holmsbu billedgalleri, i andre rekke, kun 70-80 meter fra sjøen. Det er enkel adkomst fra Støaveien.
Eiendommen ligger vestvendt på østsiden av den ytre delen av Drammensfjorden, med nydelig sjøutsikt.
Eiendommen har sol fra morgen til kveld, og det er kun noen få meter ned til "Støa-stranden", som er et yndet sted for soling og bading for de lokale i Støa om sommeren.

Hurum har en fin kystlinje med mange fine strender. Det er mange gode turmuligheter i området, samt fine fiskeplasser langs kystlinjen som også er merket med kyststi. Fine svaberg, båthavner og sandstrender. Ikke langt fra eiendommen, er det en tursti som går gjennom Holtnesdalen som er en urskog og naturreservat med en unik løvskog. Her finnes alle norske løvtrearter representert naturlig på ett sted. Turen nedover dalen går i et ravinelandskap og i mai er hvitveisteppene som dekker skogbunnen et fantastisk syn. Den frodige urskogen gir oss et innblikk i hvordan vegetasjonen var her i området for tusenvis av år siden.

Det er ca 900 meter til Holmsbu, som er et lite idyllisk tettsted på Hurum. Holmsbu er en maritim perle med sørlandsidyll , hvitmalte småhus og lang historie som sjøfartssted. Tettstedet ligger der Drammensfjorden møter Oslofjorden, og var et yndet feriested for eliten på 1800-tallet. Stedet har inspirert mange forfattere og malere med sitt vakre landskap og spesielle lys. I dag preges tettstedet av turisme og har flere fritidsboliger enn helårsboliger. Her finner man sjarmerende bebyggelse, koselige spisesteder, båthavn, kunstgallerier og butikker.

Holmsbu Hotel & spa ligger like i nærheten av eiendommen, og er et populært feriested for avslapping og hygge.

Fra Oslo bruker du ca. 60 minutter og fra Drammen rundt 45 minutter med bil.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av fritidsbebyggelse/eneboligbebyggelse og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussforbindelser til Holmsbu, avhengig av hvor man reiser fra kan man kombinere disse med tog eller ferge.

Fra Oslo kan kan ta buss 205 Oslo-Sætre, fra Drammen kan man ta rute 85 Drammen-Holmsbu/Sætre. Det er også mulig med adkomst fra Svelvik via ferge og buss.
Bussrutene 2041 (til/fra Åsheim bussterminal på Klokkarstua) og 2043 (til/fra Tofte) har holdeplass rett ved huset. Holmsbutoget går om sommeren (juni-august) normalt i rute mellom Rødtangen Camping og Knatvoldstranda Camping via Holmsbu resort og Holmsbu sentrum, pris 40.- per tur (2024

Skoler og barnehager

Barneskolekrets Folkestad og ungdomsskolekrets Tofte.
Det ligger to barnehager i området, Folkestad og Kana barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente byggetegninger for hovedbygget fra 1978. Det er gjort mindre endringer i rominndelingen i loftsetasjen sammenlignet med tegningene.

Det foreligger godkjente tegninger for innkledning av vindfang datert 07.03.2011.

Det foreligger ferdigattest for rivning og oppføring av tilbygg bolig (anneks) og garasje datert 21.07.2014. Tegninger for anneks stemmer ikke overens med dagens planløsning. Det er tegnet inn en bod med utvendig adkomst, som ikke er realisert. Denne er nå en integrert del av annekset. Omgjøring av s-rom til p-rom er søknadspliktig. Det er ikke omsøkt Asker kommune og kjøper overtar ansvaret og risikoen for dette. Garasjen ble ikke realisert men er godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei.

Vann: Eiendommen er tilkoblet Støa vannverk. Se mer info under vannavgift.

Avløp:
Avløp fra kjøkkenet er lagt opp med rensing av gråvann og infiltrasjonsgrøft, etablert før nåværende eiers overtakelse.
Gråvannet ledes gjennom en enkel filterløsning, bestående av en bøtte med innebygd filterelement.
Ifølge eier ble minirenseanlegget for gråvann skiftet ut på dugnad i 2024.
Løsningen fremstår som en tilpasset løsning for eldre hytter uten fullverdig avløpssystem.
Det er egen septikktank på eiendommen som ble montert i 2013.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til nåværende boligbebyggelse iht. kommuneplan for Asker 2023-2035. Eiendommen ligger også under bevaring kulturmiljø, nullvekst sør, og innenfor 100 meters beltet langs sjø.
Iht. reguleringsplan for Holmsbu sentrum del 1 og del 2 datert 22.03.1988 er området regulert til boliger.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Det hviler ikke konsesjonsplikt, boplikt, driveplikt eller odelsrett over eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/324/30:
06.08.1955 - Dokumentnr: 402215 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:324 Bnr:2
TIDLIGERE FESTETOMT NR.38.

01.01.2020 - Dokumentnr: 972270 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0628 Gnr:24 Bnr:30

01.01.2024 - Dokumentnr: 204094 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:324 Bnr:30

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.

Verneklasse/SEFRAK

Området ligger under kulturmiljø 09 Holmsbu, fra Holm til Støa med svært høy verneverdi. Asker kommune ønsker å bevare det arkitektoniske kulturmiljøet i Holmsbu og opp langs Støaveien. Det er ingen spesifikk for eiendommen, men det må søkes kommunen ved endringer 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

Kjøper (ikke juridiske personer) kan tegne Boligkjøperforsikring ved kjøp av tomt.

Boligkjøperforsikringen må senest tegnes i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for boligkjøperforsikringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 75 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 672,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 167 073,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

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

Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46843696

Meglerforetaket

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Vedlegg

Støaveien 48

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
10. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0320/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Støaveien 48, 3484 HOLMSBU

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Thomas Verpe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 68587069
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og toalett ble bygget nytt i 2013/2014 av Bygg og tømrermester Ivar Jørstad AS, Hurum elektro AS og Hurum Rør AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og toalett ble bygget nytt i 2013/2014 av Bygg og tømrermester Ivar Jørstad AS, Hurum elektro AS og Hurum Rør AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og toalett ble bygget nytt i 2013/2014 av Bygg og tømrermester Ivar Jørstad AS, Hurum elektro AS og Hurum Rør AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny fasade mot vest, syd og øst, nytt tak (og isolert undertak) samt nytt kjøkken montert og nytt vindfang bygd i 2010/2011 av Bygg og tømrermester Ivar Jørstad AS. Nytt Tilbygg (inkl. bad og toalett) og nedre terrasse bygd i 2013/2014 av Bygg og tømrermester Ivar Jørstad AS. Øvre terrasse m/ pergola bygd ca. 2006 av Bygg- og tømrermester Hans-Petter Krane. Pipe rehabilitert med ny stålpipe innsats montert i 2022 av Øysteins Pipe og Ildstedservice.

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

Eventuell kommentar: Boligen står på fjell

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: Nytt inntak og inntakskabel, ny måler og ny innmat i sikringsskap ble montert av Elektro Automasjons Teknikk i 2010. Elektrisk anlegg i nytt tilbygg i hht. pkt. 2. Diverse elektrisk arbeider i perioden 2010-2024 (inkl. bl.a. montering av varmepumpe m/ ny kurs) i hht. vedlagte samsvarserklæringer.

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

Når ble kontrollen utført? 30.09.2013

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny VV bereder, nytt røropplegg og avløpsanlegg etablert i forbindelse med bygg av bad og toalett i 2013/2014 i hht. pkt.1. Hurum Rør AS. Avløp fra kjøkken med rensing av gråvannet og infiltrasjonsgrøft ble etablert før nåværende eiers tid. Eier har fått byttet mini-renseanlegget for gråvann fra kjøkken på dugnad i 2024.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jmfr. pkt.1 og 2.

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

Ja

Beskriv: Det er privat vannforsyning fra Støa vannverk. Avløp til tett tank ble etablert etter godkjenning av kommunen ved bygging av tilbygget inkl. bad og toalett. Jmfr. pkt. 1 og 2.

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

Ja

Beskriv: Det ble utført kontroll av fyringsanlegget (peisovn, etasjeovn og pipe m.v.) og brannvern i boligen av Asker og Bærum brann og redning IKS i 2022 uten anmerkninger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet er fra 2011. Gjerde mot vei ble montert av Røa Gjerdefabrikk AS ca 2005 /2006. Gulv og himlinger i 1.etg nytt i ca. 2002. Nordveggen ble malt utvendig i 2024. 2.etg. er trolig bygget engang på 1970 /80-tallet.

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?

Nei

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: Boligen står på fjell - ingen drenering rundt huset.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noen sprekker i den ca. 120-år gamle grunnmuren.

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.

Ja

Beskriv: Noen sukkermaur har blitt observert ved et par anledninger men i lite omfang. De har blitt fjernet ved hjelp av noen dråper maurmiddel. Har ikke observert rotter eller mus, men har observert muselort i krypkjeller ved et par anledninger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumpen ble installert i 2022. Ingen kjente feil.

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?

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?

Nei

Eventuell kommentar: Arealet av grunnflaten ble målt/beregnet for å beregne BYA ved byggesøknad for tilbygget i 2013.

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Ja

Beskriv: Nord-veggen har utvendig panel av eldre årgang. Det er kun luftisolasjon mot innvendig tømmervegg. Vestvendt stuevindu i peisestuen (1.etg) er trolig fra da boligen ble oppført i ca. 1907. Dørvrider/lås vestvendt verandadør (fra peisestue) er tidvis litt treg.

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: 10-0320/24

Tilstandsrapport

Enebolig
Støaveien 48, 3484 HOLMSBU
ASKER kommune
gnr. 324, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 24.03.2025 **Rapportdato:** 07.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1220 **Referansenummer:** FJ4825

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Støaveien 48, 3484 HOLMSBU
Gnr 324 - Bnr 30
3203 ASKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Grunnmasser: antas å bestå av fjell, stein og jord.
Fundament: støpt plate på mark.
Grunnmur: støpt betong på anneks, naturstein for hovedbygg.
Yttervegger: bindingsverk over grunnmur, utvendig stående kledning.
Tak: saltak med glassert takstein.
Takrenner og nedløp: lakkert stål.
Etasjeskiller: trebjelkelag.

Oppvarming:
- Peisovn i stue og spisestue.
- Varmepumpe i spisestue.
- Elektriske varmekabler i entré, toalett og bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1908

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av glassert takstein fra 2011 på hovedbygget og 2014 på annekset.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål med snøfangere fra 2011 på hovedbygget og 2014 på annekset.

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående panel.

Taket er en saltakkonstruksjon.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra eldre periode, 1991, 2011 og 2014.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør fra 2011, samt terrassedører fra 2018 (hoveddel) og 2014 (anneks).

Boligen har en terrasse på ca. 20 m² med adkomst fra hoveddelen. I tillegg er det en terrasse på ca. 19 m² med adkomst fra annekset. Begge terrassene er tekket med terrassebord og hoveddelen har rekkverk utført i trekonstruksjon og glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på entré, bad og toalettrom.
- Eikeparkett i anneks.
- Furugulv i hoveddel.

Vegger:
- Laftet trevirke i kjøkken, peisestue og spisestue.
- Trepanel i øvrige rom.

Himling:
- Malte gipsplater i sovealkove, bad og toalettrom.
- Trepanel i øvrige rom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har en mursteinspipe med tilknyttet ildsted plassert i stue og spisestuen i 1. etasje.

Boligen har en krypkjeller med tilkomst fra gang i 1. etasje.

Boligen har en malt tretrapp.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Vegger har trepanel, og himlingen består av malte gipsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast, med synlig mansjett under klemring.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra Ullersmo landsfengsel i heltre.
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av granitt.

Integrert utstyr:
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Komfyr. (frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Vegger er av trepanel og himling av malte plater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Servant med innredning.

Avtrekk via veggventil.

Toalettrommet er i normal stand, i tråd med forventningene basert på alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et kobberbasert rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet.

Det er installert avløpsrør av plast. Avløp fra kjøkkenet er lagt opp med rensing av gråvann og infiltrasjonsgrøft, etablert før nåværende

Støaveien 48, 3484 HOLMSBU
Gnr 324 - Bnr 30
3203 ASKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

eiers overtakelse.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i spisestuen.

Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i krypkjelleren.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen i loftsetasjen.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell.

Boligen står på fjell og har ingen drenering rundt huset.

Hovedbygningen har grunnmur oppført i naturstein. Tilbygget har grunnmur i Leca, støpt til fjell. I annekset er det også benyttet Leca, med støpt grunnmur.

Boligen ligger i lett skrånende terreng på fjell.

Stikkledninger for vann og avløp er utført i plast (PP/PEL). Vannforsyning er privat og tilknyttet Støa vannverk, etablert på begynnelsen av 1980-tallet. Avløpet ledes til tett tank, etablert i forbindelse med tilbygget i 2014.

Boligen er tilknyttet en egen septiktank i glassfiber, som ifølge eier ble montert i 2013.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

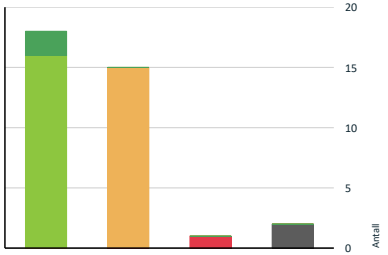
Enebolig

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

Det foreligger godkjente byggetegninger for hovedbygget fra 1978 og for annekset fra 2012. Det er gjort mindre endringer i rominndelingen i loftsetasjen og annekset sammenlignet med tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

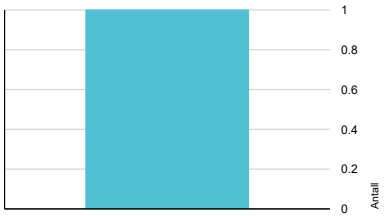
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Anneks > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Støaveien 48, 3484 HOLMSBU
Gnr 324 - Bnr 30
3203 ASKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > Anneks > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1908

Kommentar
Eksakt byggeår er usikkert, men det antas å være fra ca. 1908 ifølge opplysninger fra eier.

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg vindfang/entré	Tilbygget (vindfang/entré) er på ca. 5 m² bruksareal og ble oppført i 2010/2011 av Bygg- og Tømrermester Ivar Jørstad AS.
2014	Tilbygg anneks	Tilbygget er på ca. 19 m² bruksareal og omfatter blant annet nytt bad, toalett og nedre terrasse. Arbeidet ble utført i 2013/2014 av Bygg- og Tømrermester Ivar Jørstad AS.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av glassert takstein fra 2011 på hovedbygget og 2014 på annekset.
Taket fremstår som vedlikeholdt og i normal stand på de synlige delene, i tråd med hva som kan forventes ut fra alder.
Taket er besiktiget fra takmøne, og det er ikke registrert skader eller avvik.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål med snøfangere fra 2011 på hovedbygget og 2014 på annekset.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, og jevnlig vedlikehold/rengjøring må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående panel.

Støaveien 48, 3484 HOLMSBU
Gnr 324 - Bnr 30
3203 ASKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Kledningen ble lektet ut og skiftet i 2011, med unntak av fasaden mot nord, som er fra en eldre periode.
Visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå, med stikkprøver på tilfeldig utvalgte områder.
Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader på fasadene ved befaring.
Kledningen fremstår i normal stand ut fra alder og ser ut til å være jevnlig vedlikeholdt de siste årene.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert noe svertesopp på kledningen og undertaket på nordsiden.
- Det er begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på nordveggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes på bakgrunn av registrert svertesopp, manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen på nordfasaden.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er en saltakkonstruksjon, hvor to like sider faller mot langsidene og møtes i et møne.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra eldre periode, 1991, 2011 og 2014.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Det er registrert en del avflassing på utvendige karmer og sprosser.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Det er ingen tegn til skader eller avvik ved befaringen, men alderen på vinduene tilsier at det kan bli behov for vedlikehold i løpet av de neste årene.

TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør fra 2011, samt terrassedører fra 2018 (hoveddel) og 2014 (anneks).

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse på ca. 20 m² med adkomst fra hoveddelen.
I tillegg er det en terrasse på ca. 19 m² med adkomst fra annekset.
Begge terrassene er tekket med terrassebord og hoveddelen har rekkverk utført i trekonstruksjon og glass.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Målt rekkverkshøyde på 0,73m på hoveddel.

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

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkhøyde og noe vedlikeholdsbehov.
Selv om gjeldende rekkverk kan være lovlig i henhold til tidligere forskrifter, anbefales det å oppgradere til dagens standard på 1,0 meter.
Dette vil bedre sikkerheten og redusere fallrisiko, spesielt for barn og eldre som bruker balkongen eller terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger:
- Laftet trevirke i kjøkken, peisestue og spisestue.
- Trepanel i øvrige rom.

Himling:
- Malte gipsplater i sovealkove, bad og toalettrom.
- Trepanel i øvrige rom.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 2 Overflater - Gulv

Gulv:
- Flis på entré, bad og toalettrom.
- Eikeparkett i anneks.
- Furugulv i hoveddel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er stedvis glipper mellom bordene i furugulvet, samt enkelte bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes da gulvet bør utbedres eller vedlikeholdes over tid.
Bruksmerker kan utbedres med sliping og overflatebehandling eller ved å skifte ut slitte områder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Støaveien 48, 3484 HOLMSBU
Gnr 324 - Bnr 30
3203 ASKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det er registrert en høydeforskjell på 18 mm gjennom hele rommet i spisestue.
Det er registrert en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i spisestue.

Det er registrert en høydeforskjell på 11 mm innenfor en lengde på 2 meter i gang i loftsetasjen.
Det er registrert en høydeforskjell på 25 mm gjennom hele gulvet i loftsstue.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe med tilknyttet ildsted plassert i stue og spisestue i 1. etasje.
Pipa er rehabilitert i 2022 med ny stålrørsinnsats, montert av Øysteins Pipe og Ildstedservice.
Avstand til brennbart materiale er vurdert som tilfredsstillende.
Det foreligger dokumentasjon på tilsyn fra feiervesenet datert 19.05.2022, hvor det ikke ble avdekket avvik eller anmerkninger ved anlegget.

TG 1 Krypkjeller

Boligen har en krypkjeller med tilkomst fra gang i 1. etasje.
Det er etablert ventilasjon gjennom grunnmuren via lufteluke/lem.

Krypkjellere er generelt å regne som en risikokonstruksjon med økt fare for fuktproblematikk. Selv om det ikke ble registrert skader ved befaring, vurderes konstruksjonens alder og ventilasjonsforhold å innebære et behov for jevnlig kontroll og vedlikehold for å sikre god funksjon og redusere risiko over tid.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket.
Likevel anbefales tiltak for å redusere risikoen for ulykker, spesielt for barn og eldre. Trappen fremstår ellers i normal stand, gitt alderen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører, mens dørene i annekset er fra 2014.
Dørene fremstår i normal stand, med mindre bruksmerker og slitasje som er forventet ut fra alder.
Det bør påregnes noe vedlikehold og justeringer på de eldre innerdørene over tid.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ANNEKS > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Faktura fra Hurum Rør AS.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ANNEKS > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har trepanel, og himlingen består av malte gipsplater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

ANNEKS > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres 23 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

ANNEKS > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast, med synlig mansjett under klemring.

Gjenværende levetid: 14 år.
Levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



ANNEKS > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Støaveien 48, 3484 HOLMSBU
Gnr 324 - Bnr 30
3203 ASKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

ANNEKS > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.



ANNEKS > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra Ullersmo landsfengsel i heltre.
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av granitt.

Integrert utstyr:
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Komfyr. (frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kun lufteventil på vegg fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

TG 3 settes da det ikke er etablert noen form for ventilering av kjøkkenet.
Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som over tid kan gi uønsket lukt og fuktskader i overflater og bygningsdeler.
Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for å sikre forsvarlig luftutskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

ANNEKS > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Vegger er av trepanel og himling av malte plater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Servant med innredning.

Avtrekk via veggventil.

Toalettrommet er i normal stand, i tråd med forventningene basert på alder.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert som et kobberbasert rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet.
Rørene er fra byggeåret og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.
Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

TG 1 settes, med en merknad om at manglende kursfortegnelse bør innhentes.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Støaveien 48, 3484 HOLMSBU
Gnr 324 - Bnr 30
3203 ASKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er installert avløpsrør av plast.
Avløp fra kjøkkenet er lagt opp med rensing av gråvann og infiltrasjonsgrøft, etablert før nåværende eiers overtakelse.
Gråvannet ledes gjennom en enkel filterløsning, bestående av en bøtte med innebygd filterelement.
Ifølge eier ble minirenseanlegget for gråvann skiftet ut på dugnad i 2024.
Løsningen fremstår som en tilpasset løsning for eldre hytter uten fullverdig avløpssystem.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at filterløsningen er godkjent etter gjeldende forskriftskrav eller godkjent av kommunen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da ingen bekreftelse/dokumentasjon er fremlagt.
Det anbefales å innhente dokumentasjon på at filteret er egnet og godkjent for formålet, samt at installasjonen er fagmessig utført.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

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

- Det er flere oppholdsrom uten ventilering.

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

TG 2 settes da boligen kun har naturlig ventilering.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

TG 1 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i spisestuen.
Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i krypkjelleren.

Gjenværende levetid: 8 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Tilstandsrapport

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen i loftsetasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   - Samsvarserklæring for installasjon av varmepumpe foreligger (2022).
   - Samsvarserklæringer foreligger for elektriske arbeider utført i forbindelse med oppføring av annekset. (2014)
   - Siste tilgjengelige el-tilsynsrapport. (2014)
   - Samsvarserklæring byttet inntak og lagt om til 3-fas. (2011)

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Støaveien 48, 3484 HOLMSBU
Gnr 324 - Bnr 30
3203 ASKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet, samt tilgjengelig dokumentasjon.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består av fjell.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Boligen står på fjell og har ingen drenering rundt huset.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Ifølge eier så har det aldri vært fukt-innsig i krypkjelleren i eierns eiertid.
Jevnlig kontroll og vedlikehold bør påregnes for å sikre god levetid på grunnmur og fundament.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hovedbygningen har grunnmur oppført i naturstein.
Tilbygget har grunnmur i Leca, støpt til fjell.
I annekset er det også benyttet Leca, med støpt grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er noen sprekker i den ca. 120 år gamle grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes med bakgrunn i alder. Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmuren for å sikre videre god funksjon og levetid.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånende terreng på fjell.
Det er ikke funnet noen eksponerte risikoscenarier for denne eiendommen ifølge Kartverket, NVE og NGI.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger for vann og avløp er utført i plast (PP/PEL). Vannforsyning er privat og tilknyttet Støa vannverk, etablert på begynnelsen av 1980-tallet.
Avløp ledes til tett tank, etablert i forbindelse med tilbygget i 2014.

Tilstanden på stikkledningene er vurdert utelukkende basert på alder, med referanse til SINTEF Byggforsk sin anbefalte levetid på 50–60 år.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Septiktank

Boligen er tilknyttet en egen septiktank i glassfiber, som ifølge eier ble montert i 2013.
Det er ikke opplyst om mangler eller pålegg på anlegget.
Anlegget fremstår i normal stand, i tråd med hva som kan forventes ut fra alder.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Støaveien 48, 3484 HOLMSBU
Gnr 324 - Bnr 30
3203 ASKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	39			39		15	54
1. Etasje	60			60	21		60
Anneks	19			19	19	10	29
SUM	**118**				**40**	**25**	**143**
SUM BRA	**118**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom, Loftstue, Gang		
1. Etasje	Stue, Spisestue, Gang, Entré, Kjøkken		
Anneks	Bad, Toalettrom, Alkove, Gang		

Kommentar

- Loftsetasje med gulvareal på ca. 54 m², hvorav 39 m² er måleverdig.
- Hems i anneks på ca. 5 m². (ikke måleverdig)
- Skap rundt hems på ca. 5 m². (ikke måleverdig)

TBA:
- Inngangsparti på ca. 1 m²
- Terrasse på ca. 20 m²
- Terrasse på ca. 19 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger for hovedbygget fra 1978 og for annekset fra 2012. Det er gjort mindre endringer i rominndelingen i loftsetasjen og annekset sammenlignet med tegningene.

Støaveien 48, 3484 HOLMSBU
Gnr 324 - Bnr 30
3203 ASKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022:
- Installert ny stålpipe.
- Varmepumpe installert.

2024:
- Mini-renseanlegg for gråvann fra kjøkken byttet på dugnad.
- Nordveggen malt utvendig.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	118	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Thomas Andre Vincent Verpe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	324	30		0	690.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Støaveien 48

Hjemmelshaver
Verpe Thomas Andre Vincent

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Støaveien 48 ligger i Holmsbu, en idyllisk kystby i Asker kommune, kjent for sin maritime atmosfære og vakre skjærgård. Eiendommen har nærhet til både sjøen og lokale fasiliteter, noe som gir gode muligheter for rekreasjon og et aktivt friluftsliv.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er privat vannforsyning fra Støa vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har eget septiktank.

Om tomten

Selveier tomt på 691 m², hentet fra eiendomsverdi.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Skifteoppgjør

Støaveien 48, 3484 HOLMSBU
Gnr 324 - Bnr 30
3203 ASKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Feier- og tilsynsrapport 2022			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring varmepumpe 2020			Gjennomgått		Nei
Godkjente byggetegninger fra 1987			Gjennomgått		Nei
Godkjente tegninger anneks 2012.			Gjennomgått		Nei
Godkjente byggetegninger for tilbygg vindfang 2011			Gjennomgått		Nei
Faktura Hurum Rør AS - 2013			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring, nytt inntak og 3-fas - 2011			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	
2	07.04.2025	

Støaveien 48, 3484 HOLMSBU
Gnr 324 - Bnr 30
3203 ASKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Støaveien 48, 3484 HOLMSBU
Gnr 324 - Bnr 30
3203 ASKER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

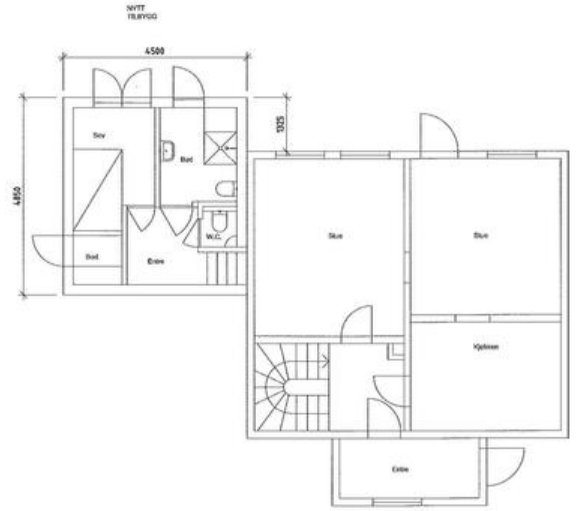
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FJ4825

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

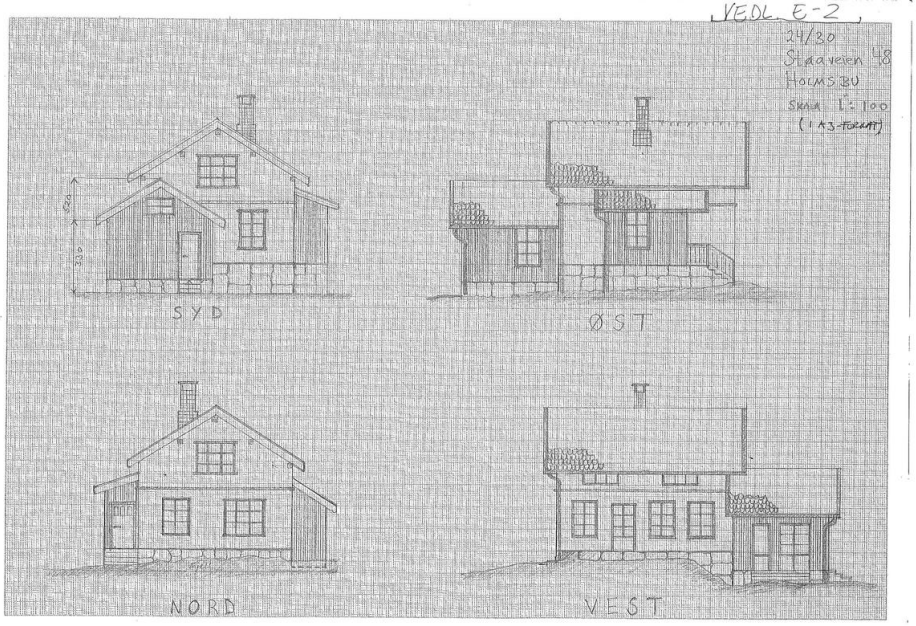
VEDL. E-1



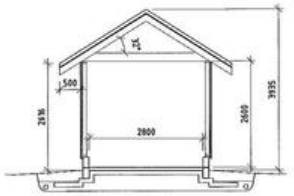
Dato 20.09.12	Plan Steavelen 48	
Målestokk 1:100		
Format A4	Gnr. 24 Bnr. 30	Tegning 02

VEDL. E-2

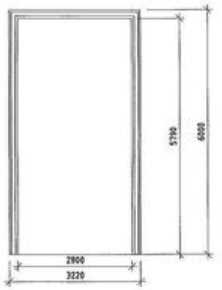
24/30
Steavelen 48
HOLMSBU
Skala 1:100
(i A3-FORMAT)



E-3



Snitt

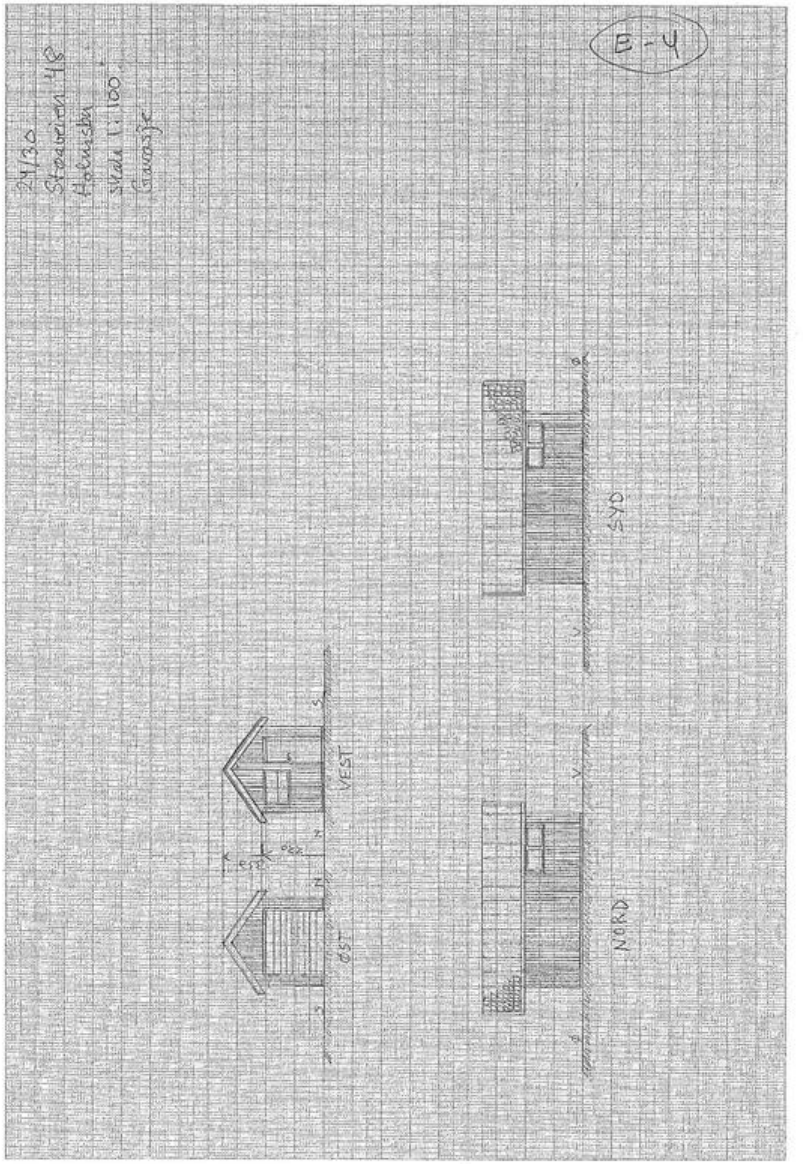


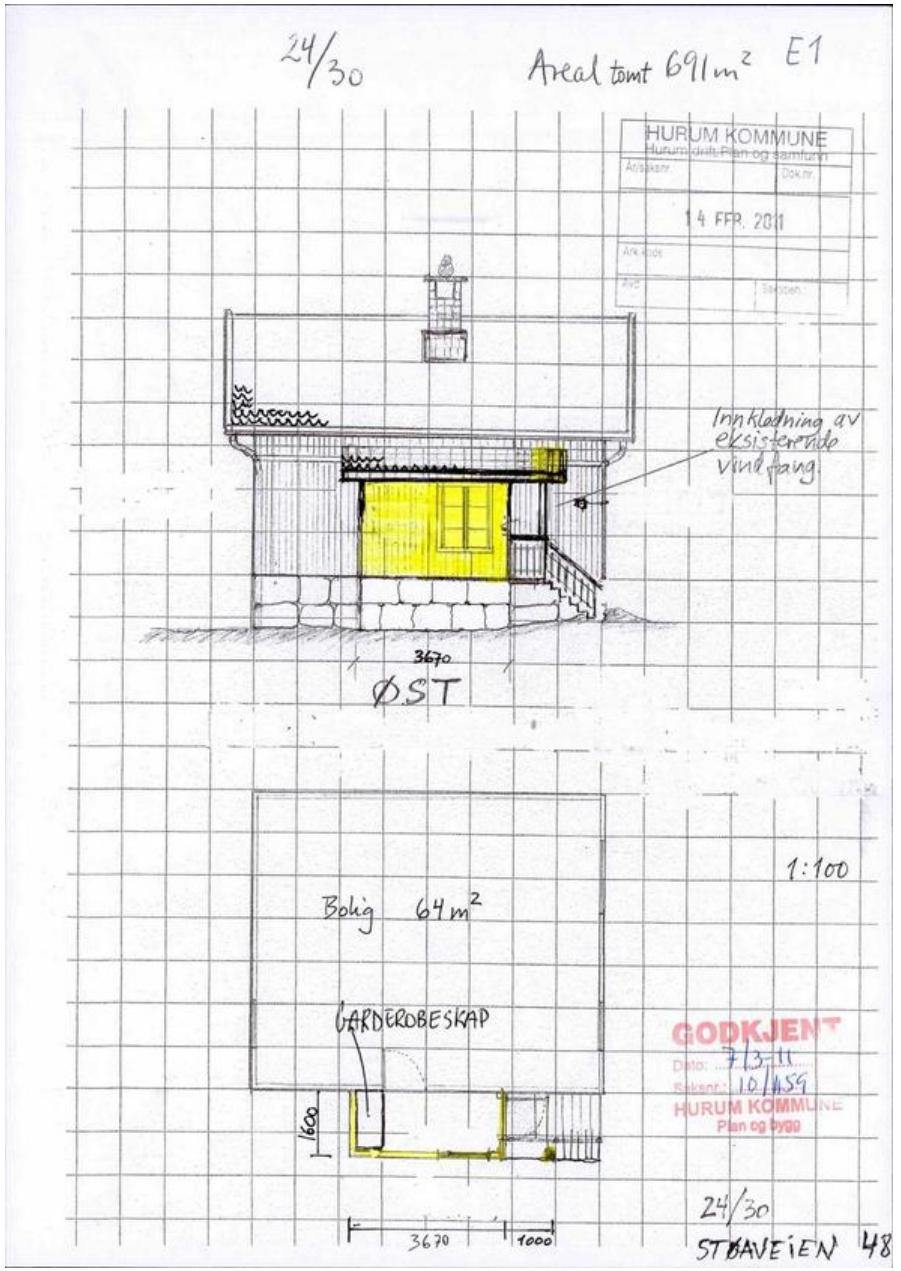
Plan

SG	Byggingsingeniør SG as, Svein Grønli Granittåsen 19, 3410 Flåtvet Mob 957 59 832 svein-gronli@online.no	
Dato 25.09.12	Garasje Støavelen 48	
Målestokk 1:100		
Format A4	Gnr. 24 Brnr. 30	Tegning 03

E-4

24/30
Støavelen 48
Hoelsæter
Skala 1:1000
Garasje

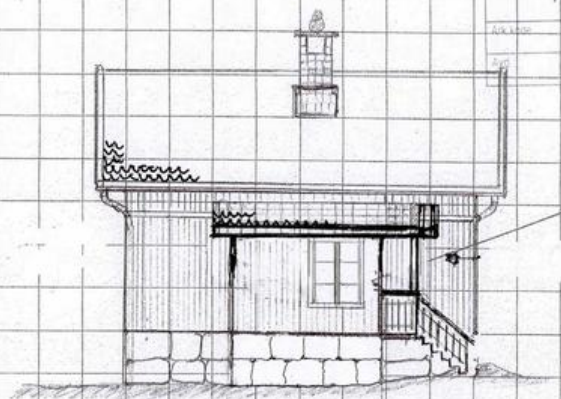



24/30
Areal tomt 691m² E1
HURUM KOMMUNE
Hurum drift/Plan og samfunn
14 FEB. 2011
Innkledning av eksisterende vindfang
3670
ØST
1:100
Bolig 64m²
GARDEROBESKAP
1600
3670
1000
GODKJENT
Dato: 7/3-11
Saksnr.: 10/1159
HURUM KOMMUNE
Plan og bygg
24/30
STØAVEIEN 48

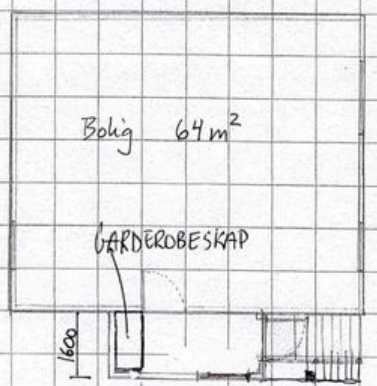

HURUM KOMMUNE
Hurum drift/Plan og samfunn
14 FEB. 2011
E2
Innkledning av eksisterende vindfang.
Lik kledning som huset.
Knaus
SYD
Fjell
Knaus
NORD
GODKJENT
Dato: 7/3-11
Saksnr.: 10/1159
HURUM KOMMUNE
Plan og bygg
24/30
STØAVEIEN 48
HOLMSBU

E1 24/30 Areal tomt 691 m² E1

HURUM KOMMUNE
Hurum drift/Plan og samfunn
14 FEB. 2011



3670
ØST



1:100

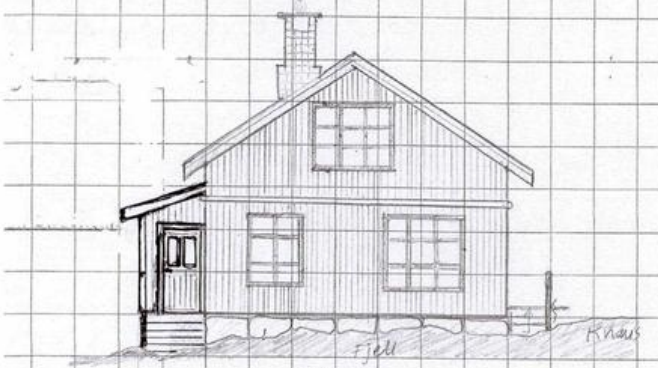
24/30
STØAVEIEN 48

HURUM KOMMUNE
Hurum drift/Plan og samfunn
14 FEB. 2011

E2



SYD



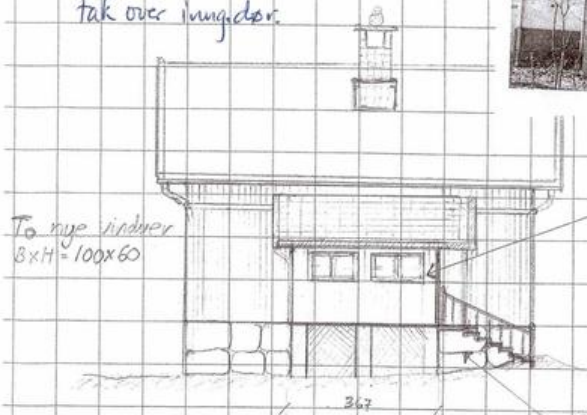
NORD

24/30
STØAVEIEN 48
HOLMSBU

1

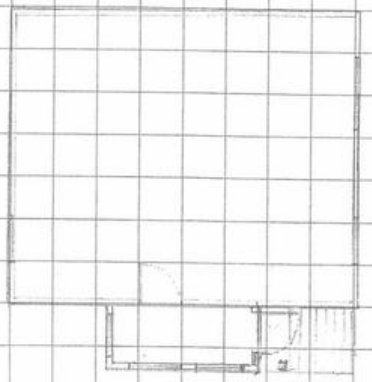
Teuket innbygging av inngangsparti m/ca 1.5 m² nytt tak over inngangsdør.





ØST 1:100

Støpt trapp kledd m/ Dekkmaterialets kvalitet. Smijerns rekkverk.



STORVEIEN 48
16/5 - 2010

1

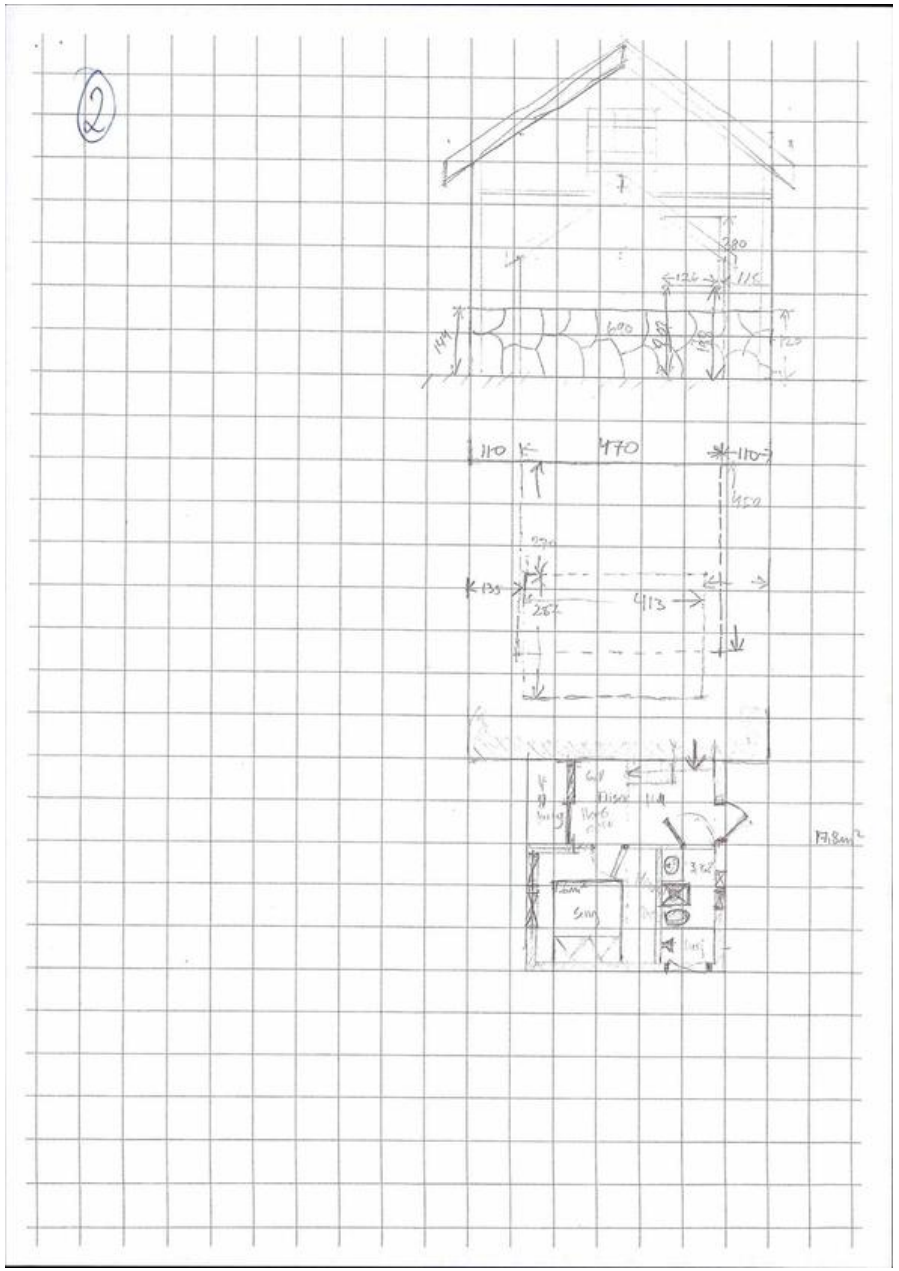


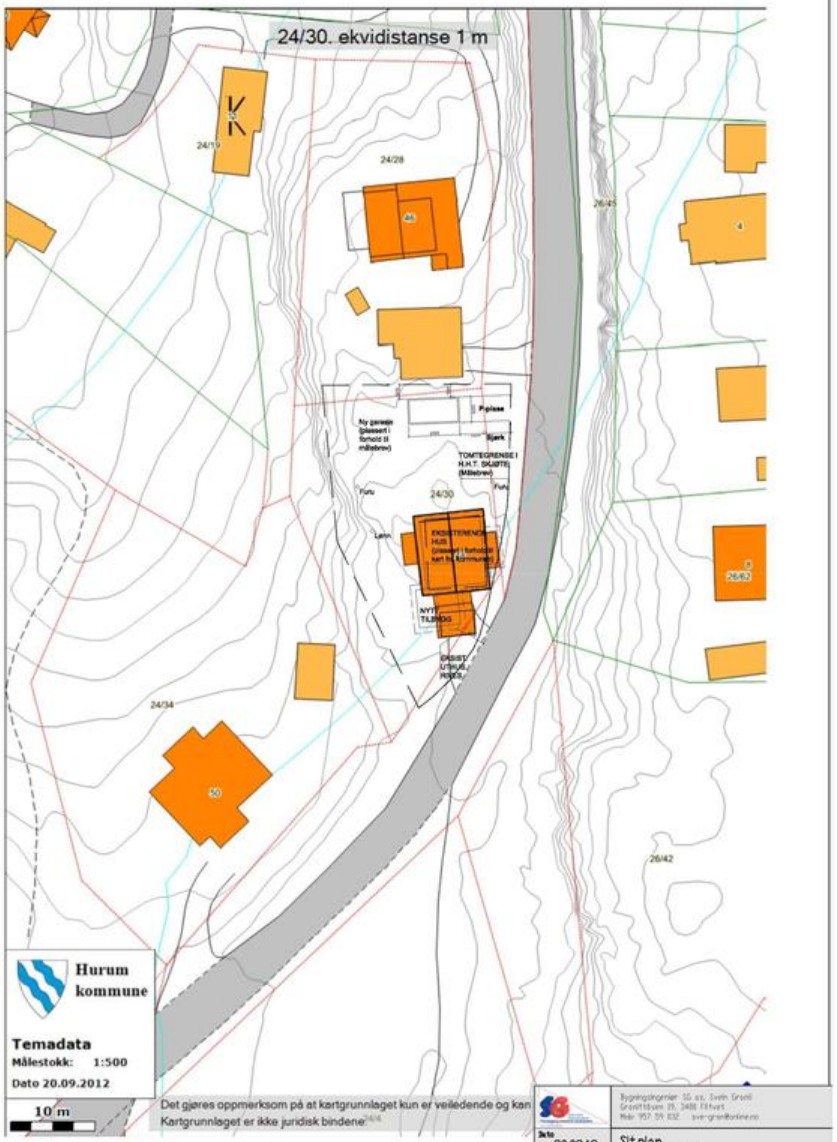
SYD 1:100

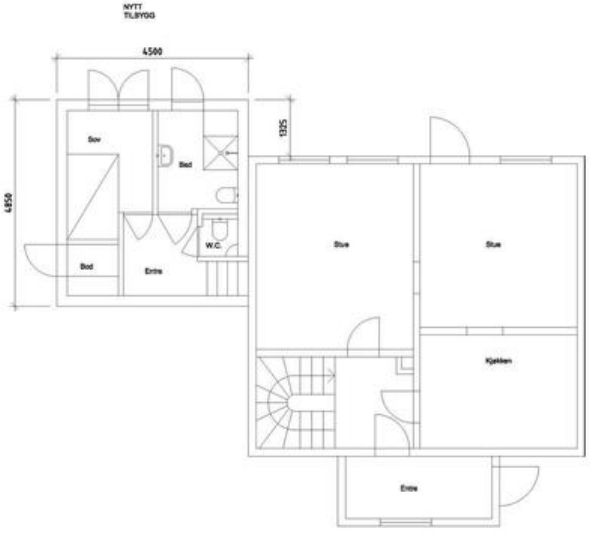


NORD 1:100

STORVEIEN 46
16/5 - 2010


②
280
126
115
690
144
110
470
110
450
270
133
287
413
Küche
114
Wohn
Zimmer
17,8m²
3,76
Schlaf
Zimmer

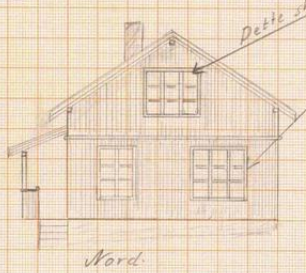




Dato 20.09.12
Målestokk 1:100
Format A4
Plan
Støavelen 48
Gnr. 24 Brnr. 30
Tegner 02

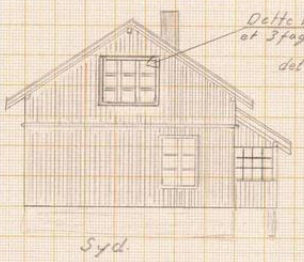
Dette skal byttes med et 3fags vindu B 170 x H 140 det gamle er 110 x 140

Her skal det innsettes et nytt 3fags vindu B 170 x H 160



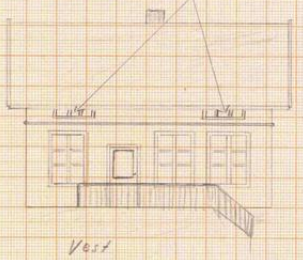
Nord.

Dette skal byttes med et 3fags vindu B 170 x H 140 det gamle er 110 x 140



Syd.

Her skal det innsettes to nye vinduer B 140 x H 60



Vest

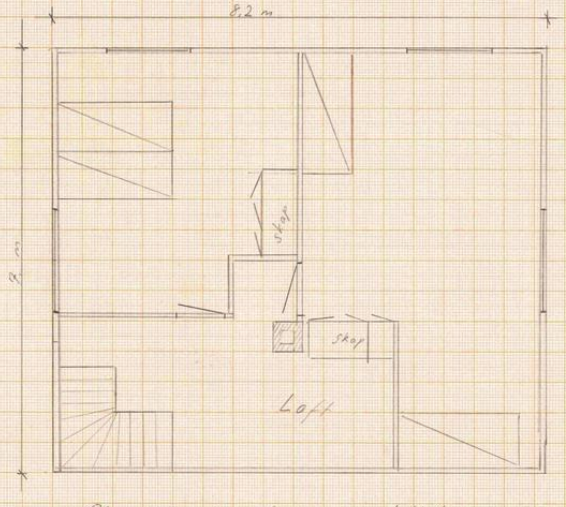
Fasade dør er det ingen forandringer på.

GODKJENT
I HENHOLD TIL SKRIV AV 13/4 19 78 SAK NR. 152/78
HURUM BYGNINGSRÅD

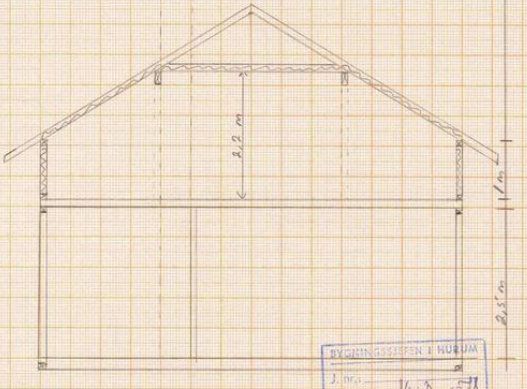
BYGNINGSSJEFEN I HURUM
J. nr.
Dato inkl. 16/3 19 78
Kontr.
Arkivert: 503.1

Gnr. 24 Bnr. 30
Hurum Kommune
Mål: 1:100

8,2 m



Plan over innredning av Loftet.



GODKJENT
I HENHOLD TIL SKRIV AV 13/4 19 78 SAK NR. 152/78
HURUM BYGNINGSRÅD

BYGNINGSSJEFEN I HURUM
J. nr.
Dato inkl. 16/3 19 78
Kontr.
Arkivert: 503.1

Gnr. 24 Bnr. 30
Hurum Kommune
Mål 1:50

HURUM KOMMUNE
Plan og bygg

Bygningsingeniør Svein Granli AS

Granittåsen 19
3480FILTVET

Saksbeh:	Dir.tlf.:	Vår ref:	Arkivkode:	Vår dato:
Eva Wågsæther	32 27 82 39	2013/810	24/30	21.07.2014

Ferdigattest

Jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10

Gnr.24 bnr.30 Støaveien 48 - Godkjent søknad om ferdigattest for rivning og oppføring av tilbygg bolig og garasje. Tiltakshaver: Thomas Verpe

Vi viser til søknad om ferdigattest og fremlagt dokumentasjon, mottatt 11.07.14.

Bygningsmyndigheten gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jf. SAK kap. 8 og 14.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med hilsen

Morten Dyrstad
Plan- og bygningssjef

Eva Wågsæther
saksbehandler

Hurum kommune
Nordre Sætrevei 1
3475 Sætre
Tlf: 32 79 71 00 / Faks: 32 79 71 01

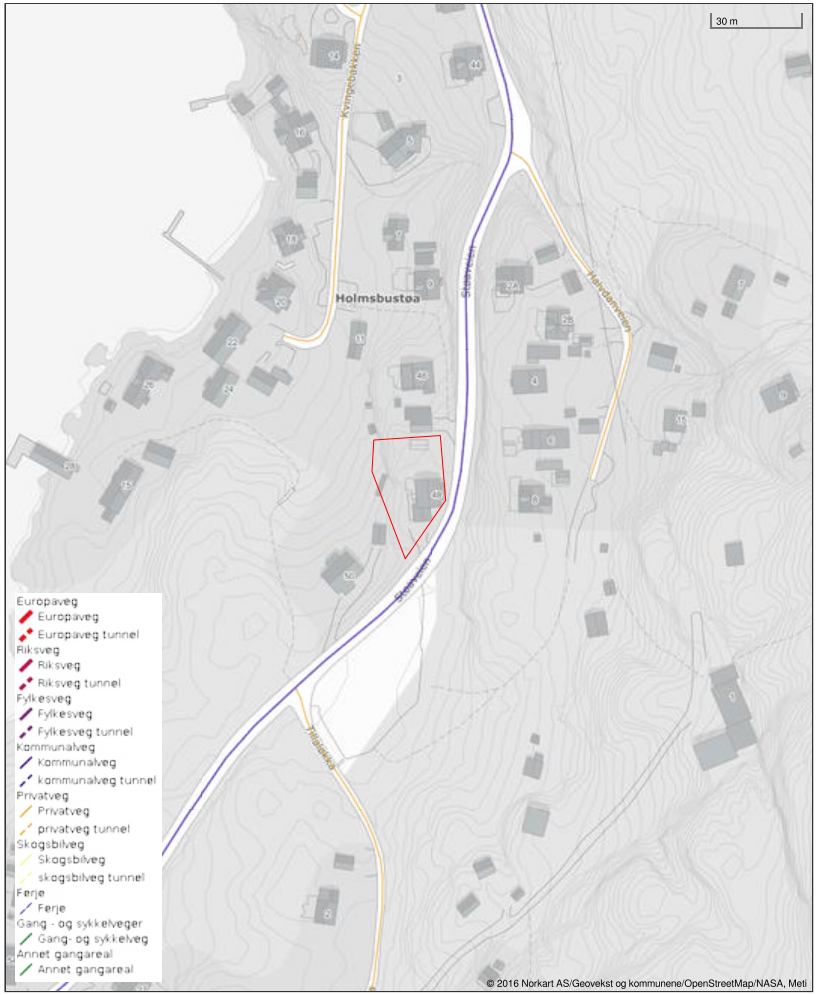
Org.nr.: 964963193

Behandles av: **Plan og bygg**
Besøksadresse: Nordre Sætrevei 1
Postadresse: Nordre Sætrevei 1, 3475 Sætre
Telefon: 32 79 71 00/ Faks:
E-post adresse postmottak.plan-bygg@hurum.kommune.no

Bankgiro: 8101 24 77570

Utskriftsdato: 27.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 324/30//



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

Asker kommune

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

Dato: 27.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**324**	Bnr:	**30**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Støaveien 48, 3484 HOLMSBU**						

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: Ikke tilknyttet		

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

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

Faktaark Askerkart - Kulturmiljø

Kulturminne Asker kommune

ID
7032

Navn: KULTURMILJØ 09) HOLMSBU, FRA HOLM TIL STØA
Bruksnavn: -

Kulturminnetype: Kulturmiljø **-** svært høy verneverdi
Type kulturmiljø: Mindre tettsted/grend **-**

Datering SEFRAK: -
Eksakt datering: -
Registreringsprosjekt: Kulturminneplan Hurum 2004
Verneverdi vurdert:
Merknad:

Status:

Beskrivelse:
Gammelt tettsted, storgård, kunstsentrum og ferieparadis. Kulturmiljøet er usedvanlig rikt med tettstedets idyllis varierte og representative bebyggelse med store alders- og opplevelsesverdier. Her er dessuten fremstående enk som storgården Holm, kirken med unik kunstnerisk utsmykning og billedgalleriet der den arkitektoniske verdien e høy og den verdifulle kunstsamlingen dessuten har lokal forankring. Gjestgiveri og badehotell vitner om solide tra både reisende og badegjester.

Link til relevante temaplaner eller rapporter
Bidrag til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, Hurum kommune (NIKU 2005)

Gå til Asker kommunes nettsider for mer generell informasjon
Kulturminner og bevaring

Detaljer | Revidering 2019

Asker kommune

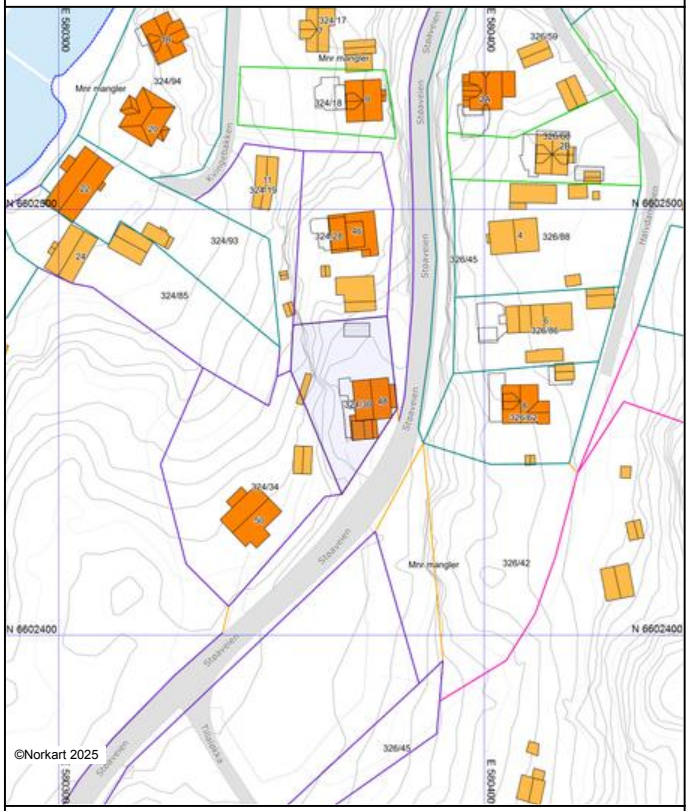
Grunnkart

Eiendom: 324/30
Adresse: Støaveien 48
Dato: 27.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 27.02.2025

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	324	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Støaveien 48, 3484 HOLMSBU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 691 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_1
	Delareal 691 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 607 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #6 100m b. langs sjø **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Delareal 691 m^2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06286020
Navn	Reguleringsplan for Holmsbu sentrum, del 1 og del 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9800/06286020_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 691 m^2 **Formål** Boliger

Støaveien 48

Nabolaget Holmsbu - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Folkestad skole (1-7 kl.) 102 elever, 7 klasser	**9 min** 4.8 km
Tofte ungdomsskole (8-10 kl.) 161 elever, 9 klasser	**18 min** 13.7 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 215 elever, 17 klasser	**23 min** 20.1 km
Frogn videregående skole 426 elever	**31 min** 28.7 km
Røyken videregående skole 820 elever	**33 min** 31.4 km

Offentlig transport

Holmsbu torg Linje 256	**14 min** 1.1 km
Oslo Gardermoen	**1 t 25 min**

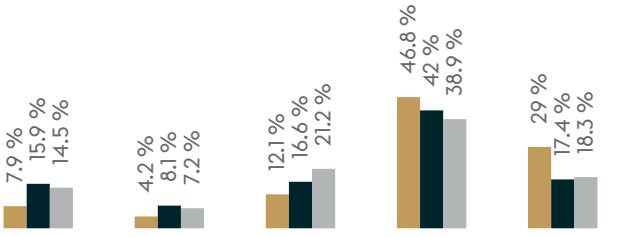
Barnehager

Kana barnehage (1-5 år) 52 barn	**10 min** 6.6 km
Klokkarstua barnehage (1-5 år) 35 barn	**15 min** 12.2 km
Doktorgården barnehage (1-5 år... 41 barn	**15 min** 12.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Holmsbu	**15 min**
Kiwi Klokkarstua	**13 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmsbu	354	228
Asker kommune	96 088	39 586
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

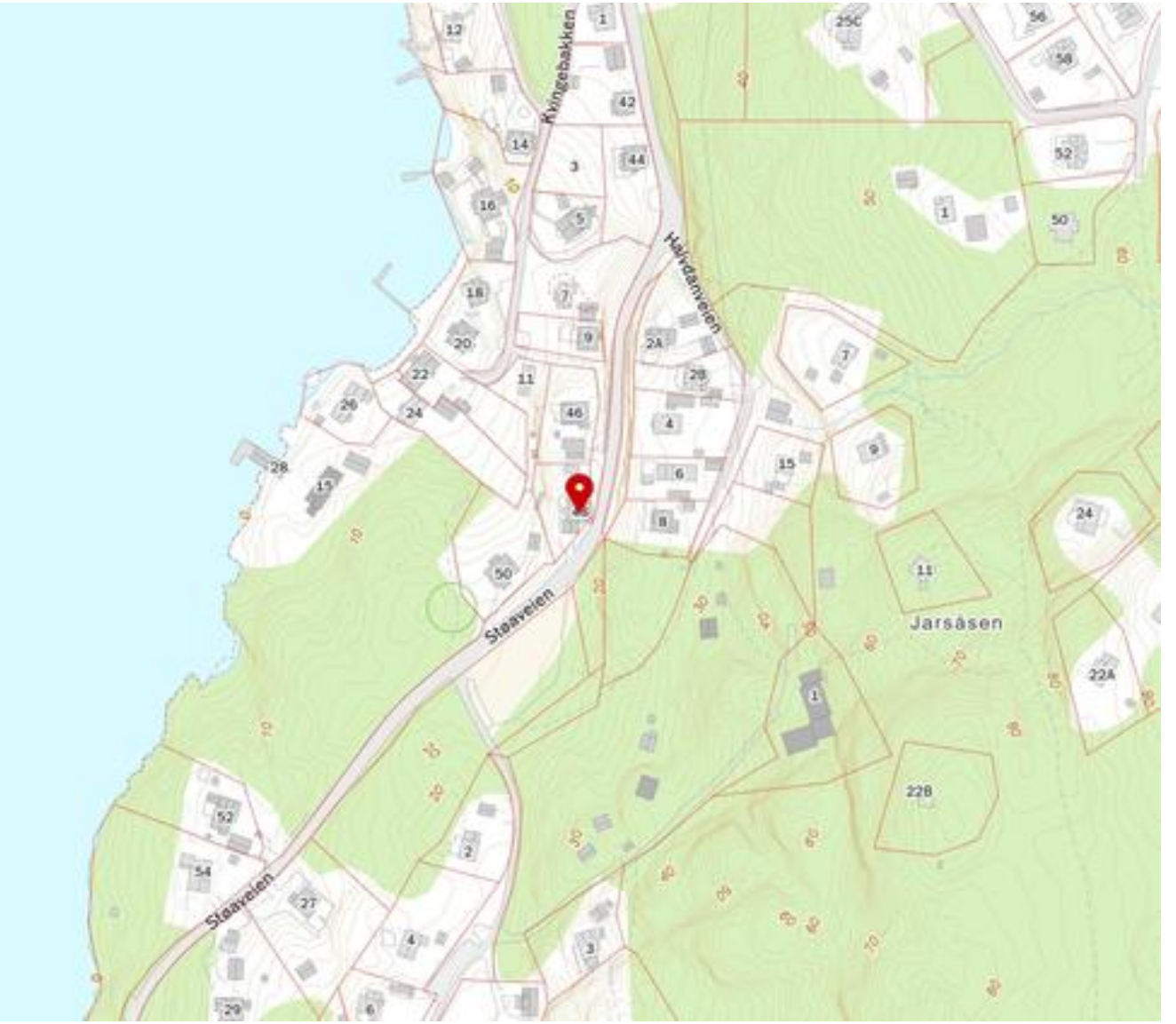
Sport

Holmsbu idrettsplass	26 min
Folkestad skole, idrettshall	8 min
Pulsen - Trening og Helse	15 min
Trento Hurum/Røyken	21 min

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 10-0320/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Støaveien 48 3484 HOLMSBU

Betegnelse: Gnr 324, bnr 30 (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