

Aasskogveien 14



Velkommen til

Aasskogveien 14



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

HOLMSBU

Sjarmerende hytte med herlige solforhold og utsikt mot Drammensfjorden - 55 kvm. terr. - 28 kvm. garasje - Strøm/vann

Prisantydning	3 500 000,-
Omkostninger	88 850,-
Totalpris	3 588 850,-
BRA-i	61 kvm
Totalt BRA	92 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Fritidseiendom

Byggeår	1967
Megler	Thor Hafnor
Telefon	970 22 432
E-post	t.hafnor@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til sommerbyen Holmsbu og denne sjarmerende hytta, beliggende på utsiktskolle kun noen minutter nord for sentrum.

- Idyllisk beliggende med flott utsikt og herlige solforhold
- Nyere garasje på 28 kvm.
- Solrik terrasse på hele 55 kvm.
- Sjøutsikt
- Peis ute og inne
- Moderniseringsbehov
- Eiendommen ligger i vakre omgivelser kun noen minutters kjøring fra Holmsbu
- Flotte turmuligheter like utenfor døren
- Stor, flat tomt på over to mål
- Skjermet med flott utsikt og lite innsyn
- Nymalt i 2025
- Innlagt vann og strøm
- Vei helt frem til eiendommen
- Godt med lagringsplass i bod

Arealer og innhold

BRA-i:	61 kvm
BRA-e:	31 kvm
Totalt BRA:	92 kvm
TBA:	55 kvm

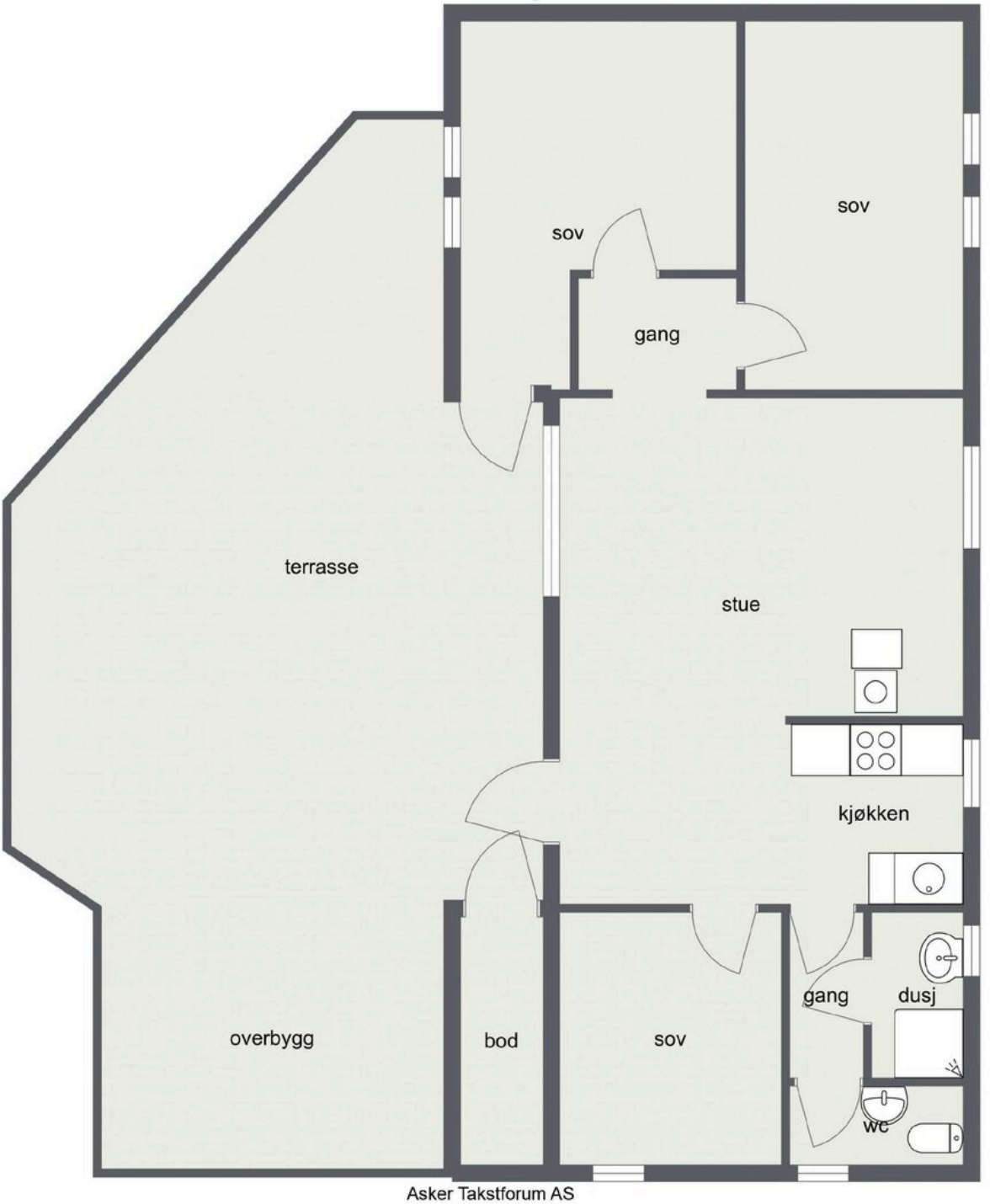
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Stue/kjøkken, gang, gang 2, toalettrom, rom med dusj, soverom, soverom 2 og soverom 3.
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 55 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.

Aasskogveien 14

1. Etasje



Asker Takstforum AS

Medlem av NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning og er ikke korrekt i detalj.

Forklaring av bilde/rommet























































Informasjon

Aasskogveien 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0063/25

Boligtype
Fritidseiendom

Adresse og betegnelse
Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU
Gnr 325, bnr 120 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Olav Skinnes

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 31 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 55 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Stue/kjøkken, gang, gang 2, toalettrom, rom med dusj, soverom, soverom 2 og soverom 3.
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 55 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
I tillegg er det en bod med gulvareal(GUA) på 5 kvm

Innhold

Entré/gang, kjøkken, stue og tre soverom. Bad og separat wc.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget. Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.
- Dører: Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i strøk med høy risiko.
- Pipe og ildsted: Det er vanskelig tilkomst til feieluke. Luke ikke lokalisert. Pipe er værslitt over tak. Gjøre tiltak for å få tilgang til feieluken.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.
- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Konsekvens av manglende komfyrvakt er sikkerhetsrisiko ved overoppheting i kokesonen.
- Overflater og innredning: Vanlig bruksslitasje og småskader. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Konsekvens er av visuell karakter.
- Overflater og konstruksjon: 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. Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Tilstandsgrad satt grunnet alder.
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.
- Vannledninger: TG satt ut fra alder. Antatt montert på 90-tallet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.
- Avløpsrør: TG satt ut fra alder. Antatt fra 90-tallet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.
- Varmtvannstank: Eldre bereder. Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale

stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Konsekvens av alder er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid. Konsekvens av ikke tilfredsstillende el-tilkobling er sikkerhetsrisiko. Kravet vedr. el-tilkobling kom etter montering av berederen.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Generelt værslitt. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
- Branntekniske forhold: Mangler fungerende varslings -og slokkeutstyr. Kostnadsestimat: Under 10 000
- Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Konsekvens av fall på terreng mot bygget er at bygningskroppen utsettes for overflatevann med risiko for fuktproblemer. Det er ikke mulig å etablere fall fra bygget rundt hele grunnmur da terreng består av fjell. Terrengforhold bør sees på i sammenheng med krypkjeller. Hovedsak er at krypkjeller ikke utsettes for høy fuktighet som gir risiko for fuktproblemer. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Øvrig standard
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum. Innredning antatt fra 70-tallet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Toalettrom med toalett og servant. Utstyr antatt fra 90-tallet.
- Gulv med parkett og furugulv.
- Vegger og himlinger med panel. Overflater har normal bruksslitasje. Dels nymalt.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. Må sees i sammenheng med krypkjeller som ikke er undersøkt.
- Boligen har elementpipe. 1 peis.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
- Trefyllingsdører i trekarmer.
- Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.
- Naturlig ventilering i boligen.
- Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

- Utvendig stoppekran.
- Dusjkabinett og servant montert i et rom. Utstyr antatt fra 70-tallet.
Varmtvannstanken er på ca. 50 liter.
- 1 faset inntak. 50 amp. hovedsikring. 6bkurser. Sikringsskap plassert i soverom.
- Bod med enkel trekonstruksjon tekket med stålpanner.

Parkering

Parkering i garasje og biloppstillingsplass.

Bygningssakkyndig

Takstmann Truls Stokker

Byggemåte

Bygningen har grunnmur i betong og lettbetong.
Yttertekking med stålpanner. Tekking av nyere dato.
Takrenner, nedløp og beslag i stål. Utstyr av nyere dato.
Bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig panel.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Boligen har vinduer i tre med isolerglass og doble glass. Vinduer av varierende alder.
Vinduer er stikkprøvemessig funsksjonstestet.
Ytterdører i tre med isolerglass
Dører fra 90 tallet.
Terrasse i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.
Rekkverk er kontrollert opp mot dagens regelverk.

Garasje, byggeår: 2010
Støpt gulv.
Grunnmur i betong.
Ellers trekonstruksjon tekket med stålpanner.
Innlagt strøm.
Dør og leddport i stål.

Se tilstandsrapport for mer informasjon om byggemåte.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger.

Hytta kan selges møblert. Vennligst ta kontakt med megler rundt hva som kan medfølge handelen.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Energimerke er ikke uthentet av selger. Laveste energikarakter er derfor lagt til grunn.

Oppvarming

Oppvarming med strøm og ved. Boligen har elementpipe og peis

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er ukjent da eiendommen selges som et dødsbo og selger har ikke benyttet eiendommen.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 5 800,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer(tall fra 2024):
2 659,34,- Avløp
326,00,- Feiing
2 815,00,- Renovasjon

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift

Kr 2 750,- pr. år
Aasskogen vel

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kommunale avgifter kr 5 800,34 for hele 2024.
- Velforening kr 2 750,- pr år. Det går til drift og vedlikehold av veier og bom.
- Byggforsikring kr. xx

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

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring og bygningsforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. internett/kabel-tv pakke.

Formuesverdi

Kr 319 345,- pr. 2024
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 002 kvm (Eiertomt)
Det er byggegrunn av fjell. Eiendommen har relativt flat tomt rundt huset.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger, se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i strøk med høy risiko.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Området er svært idyllisk, med kort vei til fjorden og et hyggelig nabolag bestående av fritidsboliger. Kjøreturen frem til hytta gir et fint innblikk i det sjarmerende landskapet.

I sommerhalvåret er det liv og røre, spesielt i Holmsbu sentrum hvor du finner hyggelige restauranter, småbutikker og båthavn. Området byr også på flotte turmuligheter både langs fjorden og i marka – perfekt for den som liker å være ute i naturen.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, og det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det er utstedt ferdigattest for tilknytning til offentlig vann/avløp fra 2015.

Hytta
Byggemeldte tegninger er innhentet fra kommunen. Opprinnelig tegning anga to soverom og stue, samt bod. Byggemeldte tegninger for endret planløsning og fasadeendringer er mottatt og samstemmer med dagens romfordeling.

Bod
Det er forelagt tegninger som stemmer med dagens bruk, men disse er ikke stemplet godkjent av bygningsmyndigheten. I henhold til kart ligger del av boden på nabotomt.

Garasje
Megler har ikke mottatt ferdigattest eller tegninger for garasjen. Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Årstall er usikkert. Vannledninger er ikke frostfrie - kun til sommerbruk.

Adkomst fra privat vei med bom.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Se reguleringsbestemmelser vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon rundt utnyttelsesgrad for Aas hytteområde.

Fritidsboligen kan ikke benyttes som helårsbolig.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt p åeiendommen.

Odelsrett

Ingen odel hviler på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/325/120:
25.02.1970 - Dokumentnr: 400914 - Bestemmelse om bebyggelse
bygning på d.e. kan ikke nyttes til helårsbolig
Overført fra: Knr:3203 Gnr:325 Bnr:120 F

21.08.2015 - Dokumentnr: 757883 - Festenummer gitt bruksnummer
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:325 Bnr:1

21.08.2015 - Dokumentnr: 757883 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0628 Gnr:25 Bnr:1 Fnr:110

23.01.2017 - Dokumentnr: 66747 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0628 Gnr:25 Bnr:125

01.01.2020 - Dokumentnr: 1019701 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0628 Gnr:25 Bnr:120

01.01.2024 - Dokumentnr: 206596 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:325 Bnr:120

10.05.2016 - Dokumentnr: 413626 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:325 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:325 Bnr:127-134

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 590,- 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. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. april 2025

Megler

Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

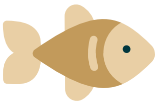
Vedlegg

Aasskogveien 14

Aasskogveien 14

Avstand til sjø

426 m



Avstand til byer

Drøbak	36 min
Drammen	46 min
Svelvik	51 min
Oslo	1 t
Stavanger	275.6 km
Bergen	298.7 km

Aktiviteter

Knivsvik badeplass	23 min
Buktestranda badeplass	4 min
Sand Gård	5 min
Tronstad Gaard	8 min
Skjøttelvik badeplass	10 min
Knatvoldstranda	11 min
Rødtangen Camping badeplass	12 min
Sandbukta	12 min

Sport

Holmsbu idrettsplass	5 min
Folkestad skole, idrettshall	6 min
Pulsen - Trening og Helse	13 min
Trento Hurum/Røyken	19 min

Dagligvare

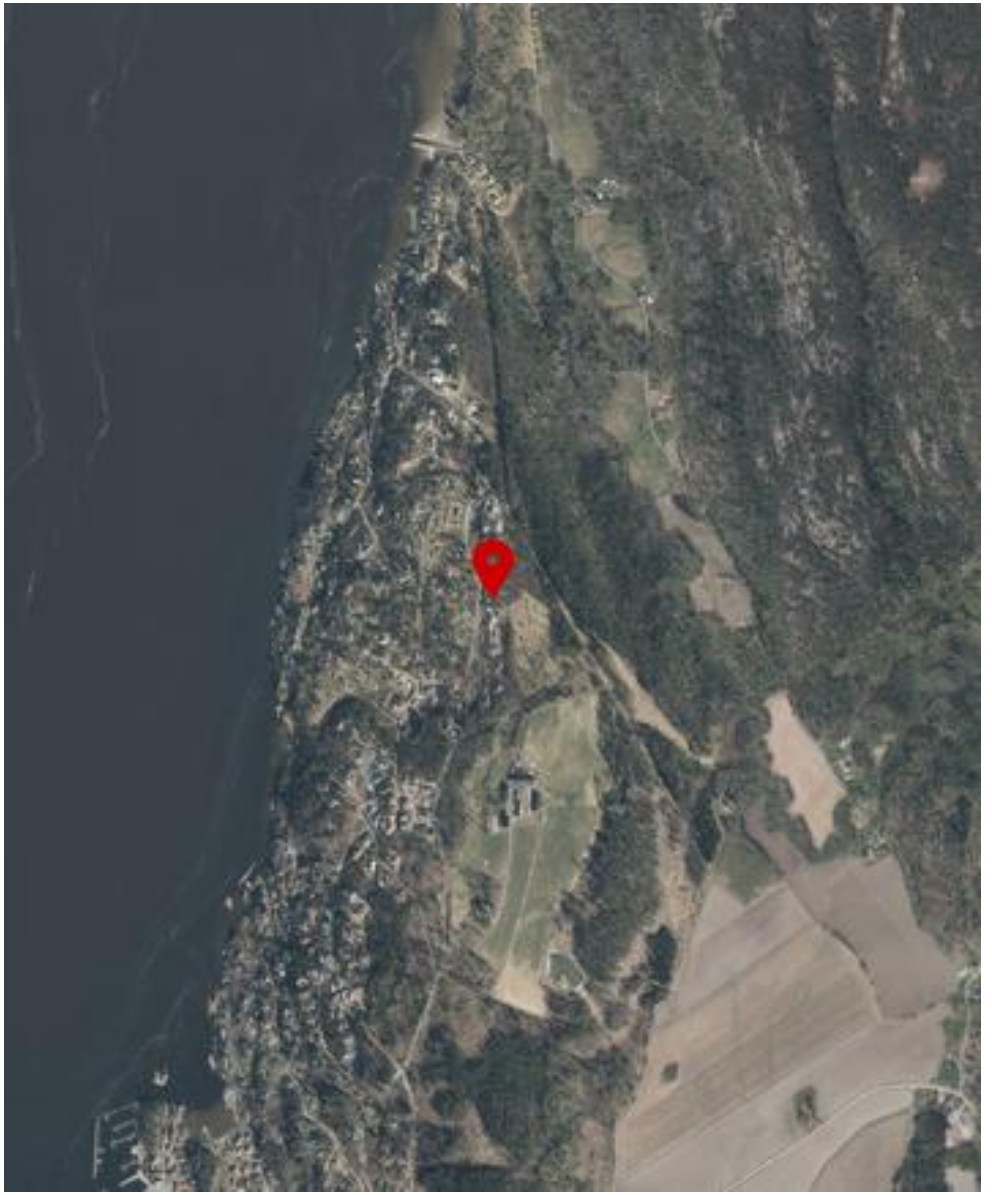
Nærbutikken Holmsbu	4 min
Kiwi Klokkarstua	12 min

Offentlig transport

Holmsbu kirke Linje 256	18 min 1.7 km
Skolegaten Linje 256	19 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

Varer/Tjenester

Sætre Nærsenter	20 min
Boots apotek Hurum	13 min
Boots apotek Sætre	20 min
Tofte Vinmonopol	13 min
Vinmonopolet Sætre	20 min





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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU

ASKER kommune

gnr. 325, bnr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 **Rapportdato:** 08.04.2025 **Oppdragsnr.:** 15443-1804 **Referansenummer:** QD1910

Autorisert foretak: Asker Takstforum AS **Sertifisert Takstingeniør:** Truls Stokker **Vår ref:**

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig

Truls Stokker
Uavhengig Takstingeniør
truls@atfas.no
901 49 880

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU
Gnr 325 - Bnr 120
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

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

Hytte opprinnelig oppført på 60-tallet. Senere tilbygget - antatt på midten av 90-tallet.
Nyere taktekking.
Hytta ansees være normalt brukt og vedlikeholdt.
Det poengteres at rom med dusjkabinett ikke er bygget som våtrom og må brukes med forsiktighet.
Noe avvik samt enkelte uavklarte bygningsdeler, men er generelt godt totalinntrykk.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.
Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering.
Kostnadsestimat knyttet til bygningsdeler som er gitt TG3 er kun overslag.
For mer eksakt kostnad anbefales å innhente pris fra utøvende aktør.

Fritidsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Yttertekking med stålpanner.
Tekking av nyere dato.
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.
Takrenner, nedløp og beslag i stål
Utstyr av nyere dato.
Besiktiget fra bakken og med drone.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i.h.h.t forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.
Bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig panel.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Boligen har vinduer i tre med isolerglass og doble glass. Vinduer av varierende alder.
Vinduer er stikkprøvemessig funksksjonstestet.
Ytterdører i tre med isolerglass
Dører fra 90 tallet.
Terrasse i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.
Rekkverk er kontrollert opp mot dagens regelverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett og furugulv
Vegger og himlinger med panel
Overflater har normal bruksslitasje.
Dels nymalt.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Må sees i sammenheng med krypkjeller som ikke er undersøkt.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i strøk med høy risiko.
Boligen har elementpipe. 1 peis.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Trefyllingsdører i trekarmer.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum.
Innredning antatt fra 70-tallet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med toalett og servant.
Utstyr antatt fra 90-tallet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming med strøm og ved.

Naturlig ventilering i boligen.

Innvendige vannledninger er av kobber og plast
Utvendig stoppekran
Vann var frakoblet ved befaring.
TG satt ut fra alder.
Antatt montert på 90-tallet.
Det er avløpsrør av plast.
Avløp var ikke i bruk ved besiktigelsen.
TG satt ut fra alder.
Antatt fra 90-tallet.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Dusjkabinett og servant montert i et rom.
Utstyr antatt fra 70-tallet.
Varmtvannstanken er på ca. 50 liter.
1 faset inntak. 50 amp. hovedsikring. 6bkurser.
Sikringsskap plassert i soverom.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.
Boligen har ikke tilfredsstillende varsling/slokkeutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i betong og lettbetong.
Eiendommen har relativt flat tomt rundt huset.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private

Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU
Gnr 325 - Bnr 120
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Beskrivelse av eiendommen

stikkledninger.

Årstall er usikkert.

Vannledninger er ikke frostfrie - kun til sommerbruk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er forelagt tegninger som stemmer med dagens bruk, men disse er ikke stemplet godkjent av bygningsmyndigheten.

I henhold til kart ligger del av boden på nabotomt.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

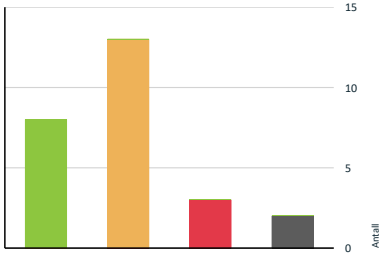
Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU
Gnr 325 - Bnr 120
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

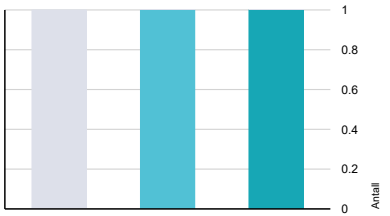
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Komfyrvakt	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU
Gnr 325 - Bnr 120
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Ca. Byggeår

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Ca. årstall

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertekking med stålpanner.
Tekking av nyere dato.
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål
Utstyr av nyere dato.
Besiktiget fra bakken og med drone.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i.h.h.t forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig panel.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer i tre med isolerglass og doble glass. Vinduer av varierende alder.
Vinduer er stikkprøvemessig funsksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre med isolerglass
Dører fra 90 tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.
Rekkverk er kontrollert opp mot dagens regelverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Generelt værslitt

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med parkett og furugulv
Vegger og himlinger med panel
Overflater har normal bruksslitasje.
Dels nymalt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Må sees i sammenheng med krypkjeller som ikke er undersøkt.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i strøk med høy risiko.

Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU
Gnr 325 - Bnr 120
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. 1 peis.

Vurdering av avvik:
• Det er vanskelig tilkomst til feieluke.

Luke ikke lokalisert.
Pipe er værslitt over tak.

Konsekvens/tiltak
• Gjøre tiltak for å få tilgang til feieluken.

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige dører

Trefyllingsdører i trekarmer.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Komfyrvakt

Komfyrvakt er ikke montert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens av manglende komfyrvakt er sikkerhetsrisiko ved overoppheting i kokesonen.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum.
Innredning antatt fra 70-tallet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vanlig bruksslitasje og småskader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens er av visuell karakter.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.
Utstyr antatt fra 90-tallet.

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.
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Tilstandsgrad satt grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU
Gnr 325 - Bnr 120
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast
Utvendig stoppekran
Vann var frakoblet ved befaring.
TG satt ut fra alder.
Antatt montert på 90-tallet.

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

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløp var ikke i bruk ved besiktigelsen.
TG satt ut fra alder.
Antatt fra 90-tallet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Dusjkabinett og servant montert i et rom.
Utstyr antatt fra 70-tallet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Eldre bereder.

Varmtvannsberedere. Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens av alder er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid. Konsekvens av ikke tilfredsstillende el-tilkobling er sikkerhetsrisiko. Kravet vedr. el-tilkobling kom etter montering av berederen.

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.

1 faset inntak. 50 amp. hovedsikring. 6bkurser.
Sikringsskap plassert i soverom.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

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.
   Ukjent når anlegget ble ombygget.

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

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

   Samsvarserklæring er ikke forevist.

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?
   Ukjent

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

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
   Ukjent

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

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

Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU
Gnr 325 - Bnr 120
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Dette er en særdeles 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 eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



TG 3 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har ikke tilfredsstillende varsling/slokkeutstyr.

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
   Mangler fungerende varslings -og slokkeutstyr

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong og lettbetong.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen har relativt flat tomt rundt huset.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens av fall på terreng mot bygget er at bygningskroppen utsettes for overflatevann med risiko for fuktproblemer.
Det er ikke mulig å etablere fall fra bygget rundt hele grunnmur da terreng består av fjell.

Terrengforhold bør sees på i sammenheng med krypkjeller. Hovedsak er at krypkjeller ikke utsettes for høy fuktighet som gir risiko for fuktproblemer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall er usikkert.

Vannledninger er ikke frostfrie - kun til sommerbruk.

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

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU
Gnr 325 - Bnr 120
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel trekonstruksjon tekket med stålpanner.

Det er ikke rekvirert tilstandsvurdering av bygget.
Forskrift til avhendingsloven krever kun tilstandsvurdering av bolig og fritidsbolig.
Andre typer bygg er det ikke krav til å tilstandsvurdere.
Det oppfordres derfor til at man selv setter seg godt inn i byggets beskaffenhet.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Ca. Byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Støpt gulv.
Grunnmur i betong.
Ellers trekonstruksjon tekket med stålpanner.
Innlagt strøm.
Dør og leddport i stål.

Det er ikke rekvirert tilstandsvurdering av bygget.
Forskrift til avhendingsloven krever kun tilstandsvurdering av bolig og fritidsbolig.
Andre typer bygg er det ikke krav til å tilstandsvurdere.
Det oppfordres derfor til at man selv setter seg godt inn i byggets beskaffenhet.

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

Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU
Gnr 325 - Bnr 120
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	61	3		64	55
SUM	**61**	**3**			**55**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Gang 2, Toalettrom, Rom med dusj, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje						5	5
SUM						**5**	**5**
SUM BRA							

Romfordeling

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

Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU
Gnr 325 - Bnr 120
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er forelagt tegninger som stemmer med dagens bruk, men disse er ikke stemplet godkjent av bygningsmyndigheten.

I henhold til kart ligger del av boden på nabotomt.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

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

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)
Fritidsbolig	61	3
Bod	0	0
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Truls Stokker	Takstingeniør
	Nøkkel utlagt	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	325	120		0	2002.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Aasskogveien 14

Hjemmelshaver
Kristiansen Åge Cato Skinnes

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
580 000	2016	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Asker kommunes kartverk - flom og skredkart			Gjennomgått		Nei
Radonkart			Gjennomgått		Nei

Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU
Gnr 325 - Bnr 120
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU
Gnr 325 - Bnr 120
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU
Gnr 325 - Bnr 120
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.
Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering.

Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/THOR HAFNOR
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0063/25
Vår referanse: 3714783/26074052
Bestilling: C3 2025-03-31 36

Dato
31.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
413626	200	10.5.2016	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	325	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/~~rekvirent ikke oppgitt.~~
Halvor Aas
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 413626 Tinglyst: 10.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Halvor Aas, fnr. 201173 [redacted] som er eier av gnr. 25 bnr. 1 i 0628 Hurum, gir med dette eiere/festere av nedenfor nevnte eiendommer rett til å ha, bruke og vedlikeholde stikkledninger for avløp fra ledningsnett tilknyttet offentlig nett til egen eiendom.

Det er en forutsetning at terreng tilbakeføres etter arbeid/vedlikehold, og at etablering av ny ledning skjer etter avtale med eier av hovedledningen.

Rettigheten gis følgende eiendommer i Hurum kommune:

25/14	25/48
25/34	25/1 f. 151
25/36	25/1 f. 97
25/39	25/1 f.39
25/40	25/32
25/94	25/31
25/44	25/33
25/52	25/78
25/53	25/1-f-34
25/54	25/1-f.54
25/55	25/1-f.17
25/56	25/86
25/57	25/8
25/58	25/86
25/59	25/10
25/60	25/102
25/45	25/105
25/65	25/21
25/61	25/22
25/96	25/1/40
25/62	25/23
25/41	25/26
25/63	25/90
25/64	25/28
25/66	25/30
25/67	25/37
25/3	25 1 fnr 93
25/1 f. 20	25/16
25/98	25/92
25/1 f. 27	25/1 f. 148
25/1 f. 72	25/1 f. 125
25/17	25/1 f.147
25/1 f. 144	25/69
25/1 f. 70	25/15
25/1 f. 67	25/1 f.105
25/82	
25/1 f. 68	
25/47	

Rett kopi bekreftes

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/413626/200
Uthentet 2025-03-31 09:16

Side

25/89
25/1 f. 157
25/35
25 / 1 fnr. 42
25/89
25/88
25/1 fnr. 92
25/1 fnr 96
25/1 fnr 110
25/1 fnr 112
25/1 fnr 115
25/1 fnr 129
25/38
25/1 f.135
25/1 f. 85
25/1 fnr 43
25/1 f. 156

25/1 f. 41
25/1 f. 56
25/1 f. 26
25/1 f. 59
25/1 f. 57
25/1 f. 90
25/1 f. 101
25/1 f. 108
25/1 f. 111
25/1 f. 37
25/1 f. 55 og 160
25/1 f. 53
25/1 f. 94
25/24
25/1 f. 6
25/50
25/1 fnr. 91

Holmsbu, 7. mai 2016

.....

Halvor Aas

Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/THOR HAFNOR
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0063/25
Vår referanse: 3714781/26074042
Bestilling: C3 2025-03-31 35

Dato
31.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
757883	200	21.8.2015	FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	325	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/757883/200
Uthentet 2025-03-31 09:15

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom fra festegrunn

Løpenummer for forretning: 601883835
Vedlegg: Nei
Opprettet etter ML § 9 b, c eller h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964963193	HURUM KOMMUNE	Nordre Sætrevei 1, 3475 SÆTRE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
201173	AAS HALVOR		AAS GÅRDS VEI 27, 3484 HOLMSBU	

Avgivereiendom

Knr	Gnr	Bnr
0628	25	1

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
0628	25	120

Festegrunn som skal utgå/settes historisk

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0628	25	1	110

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

19.08.2015 14.38

17/8-2015 HURUM KOMMUNE plan og bygg

Doknr: 757883 Tinglyst: 21.08.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/THOR HAFNOR
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0063/25
Vår referanse: 3714780/26074037
Bestilling: C3 2025-03-31 33

Dato
31.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
400914	90	25.2.1970	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	325	120	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1970/400914/90
Uthentet 2025-03-31 09:14

Dagb. nr. 914 1970
L. R. H. 25/12

Erklæring

Undertegnede Alga Opsahl

som fester/eier av tomt nr. 4110 g.nr. 25 br.nr. 1

i Hurum herred, erklærer herved at bygning oppført på denne eiendom ikke skal nyttes til helårsbolig.

Denne erklæring gjelder for såvel nåværende som fremtidige eiere, festere, leiere av bygning på eiendommen.

Hurbygn, den 18/10 1966.

Alga Opsahl.

Til vitterlighet:

1. Kristian Opsahl
2. Rolf Opsahl.

Rett avskrift
18-4/1

Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/THOR HAFNOR
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0063/25
Vår referanse: 3714782/26074047
Bestilling: C3 2025-03-31 37

Dato
31.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
66747	200	23.1.2017	SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	325	120	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med bruksstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter

Løpenummer for forretning: 602073188
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964963193	HURUM KOMMUNE	Nordre Sætrevei 1, 3475 SÆTRE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	
150339	KRISTIANSEN ÅGE C SKINNES		POSTBOKS 75, 1314 VØYENENGA	Ulik hjemmelshaver: NEI

Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0628	25	125	Grunneiendom

Matrikkelenhet som skal bestå

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype	Tinglyst
0628	25	120	Grunneiendom	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10.3.ledd

19.01.2017 12.20

Doknr: 66747 Tinglyst: 23.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utskriftsdato: 19.03.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	325	**Bruksnr.**	120	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 659,34 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	2 815,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

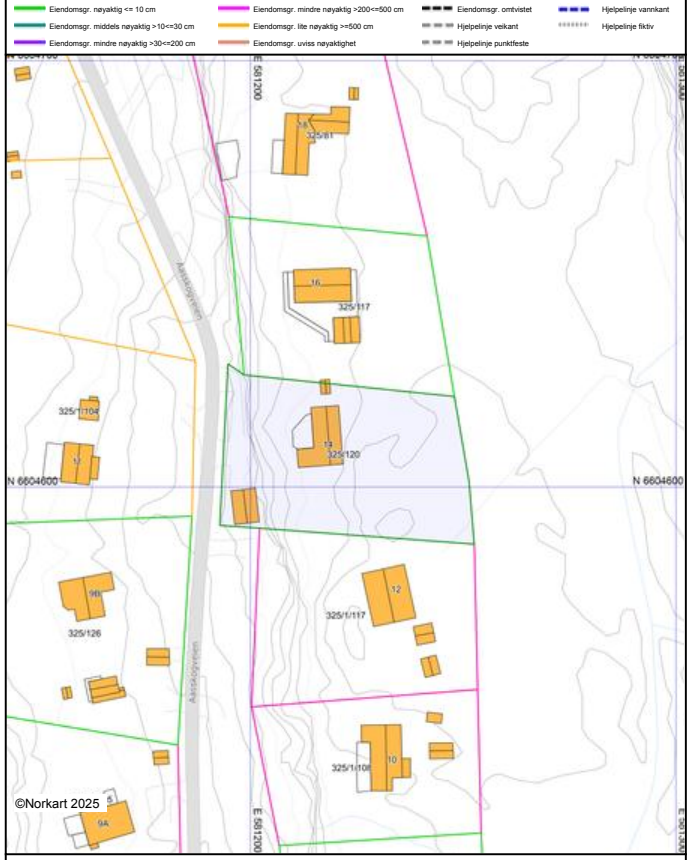
Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 325/120
Adresse: Aasskogveien 14
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

HURUM KOMMUNE
Plan og bygg

Hurum Rør AS
Att. Thomas Granum
Åsveien 9
3475 SÆTRE

Saksbeh:	Dir.tlf.:	Vår ref:	Arkivkode:	Vår dato:
Ingrid Einarsrud		2013/2002	25/1/110	16.12.2015

Ferdigattest

Jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10

Gnr.25 bnr.1 f.110, Aasskogveien 14 - Godkjent søknad om ferdigattest for tilknytning til offentlig vann/avløp.

Vi viser til søknad om ferdigattest og fremlagt dokumentasjon, mottatt 15.12.15.

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

Therese Aas
Fagleder byggesak

Ingrid Einarsrud
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

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

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 325	Bnr.: 120	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 20.03.2025

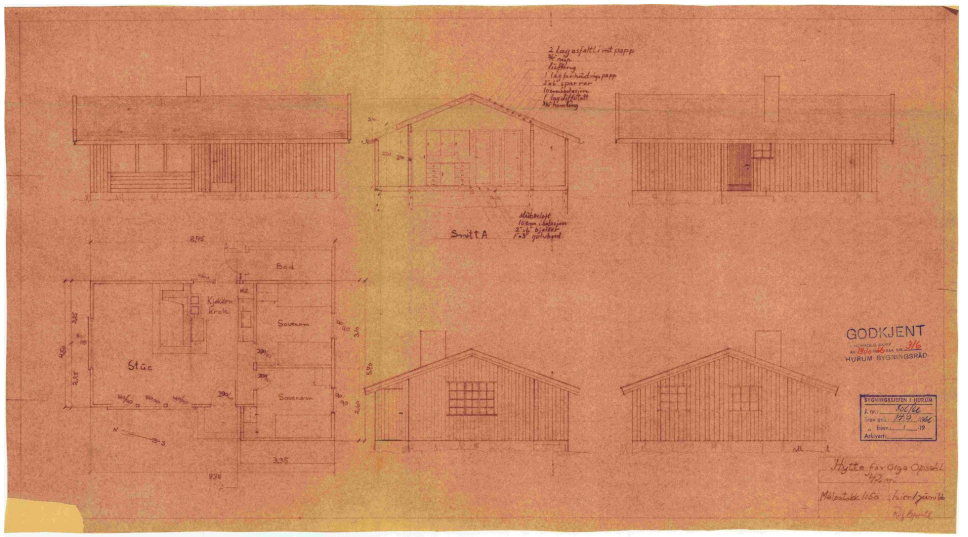
Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

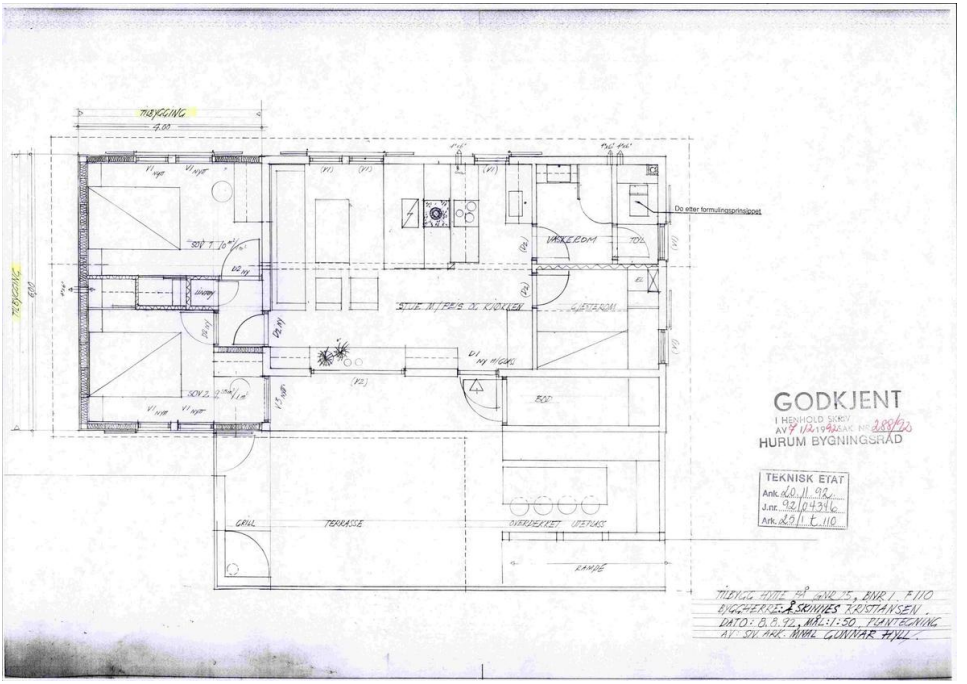
Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

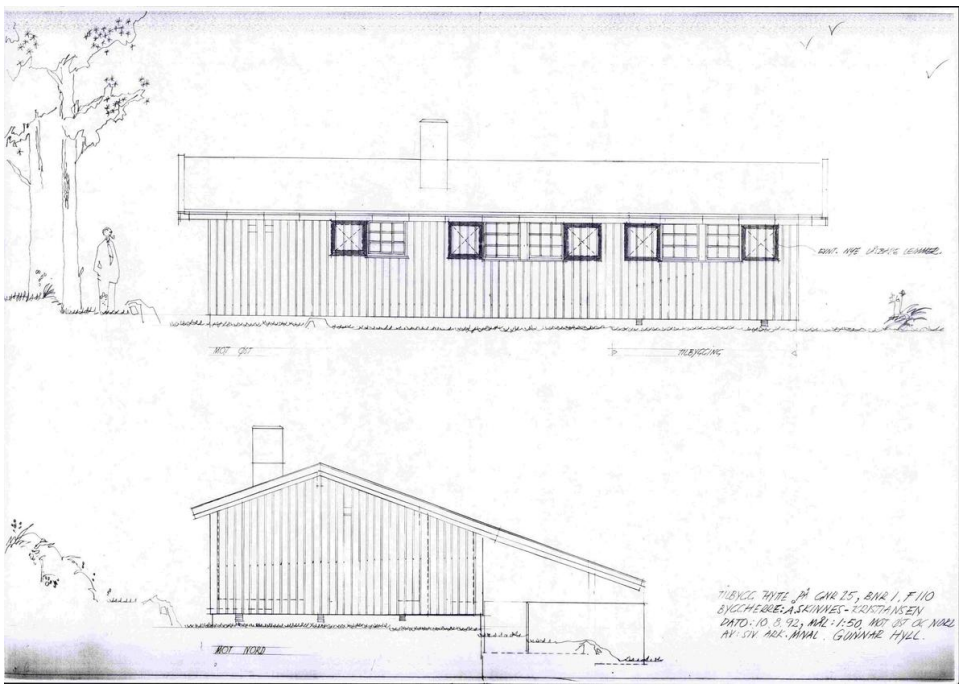
Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

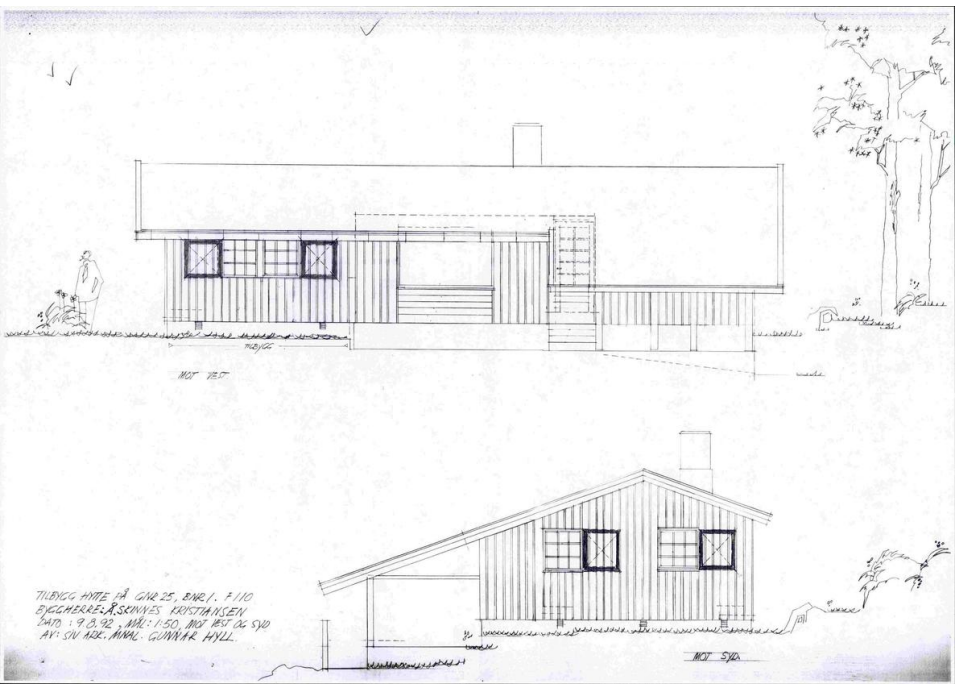
Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

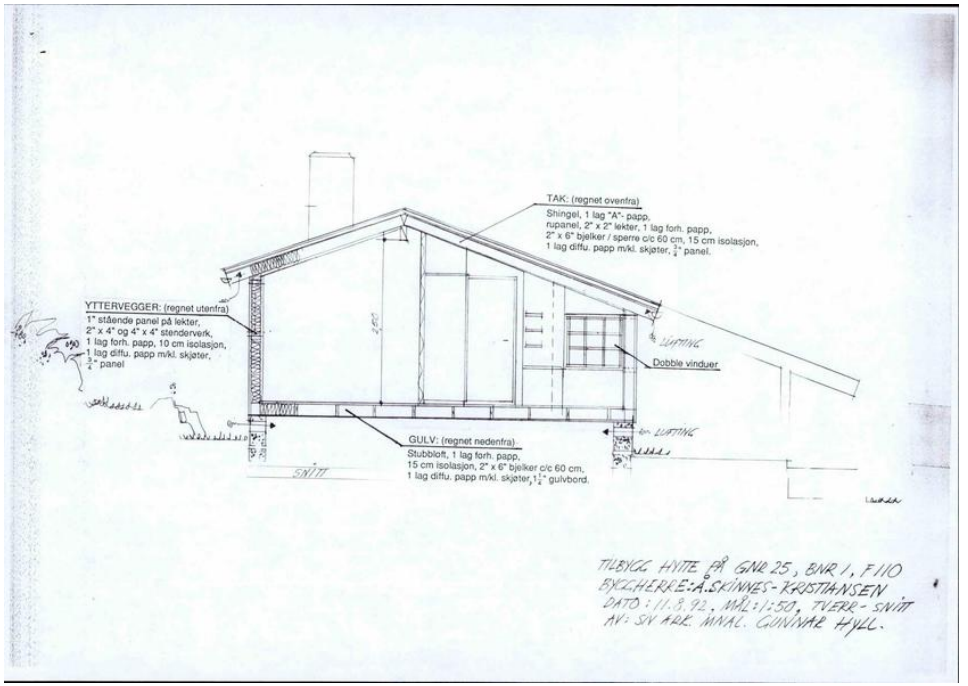
Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.


Snitt A
Bad
Kjøkken
Soverom
Stue
Soverom
GODKJENT
HURUM BYGNINGSRÅD


MØBLERING
Do etter formuleringsprinsippet
VASKEROM
STUE MED ESS. KJØKKEN
SOVEROM
SOV. 2
BAD
GRILL
TERRASSE
OVERDEKKET UTEPLASS
RAMPE
GODKJENT
I HENHOLD TIL VEDTAK AV
HURUM BYGNINGSRÅD
TEKNISK ETAT
Ank. 20.11.92
J.nr. 92/04346
Ark. 29/1 E 110

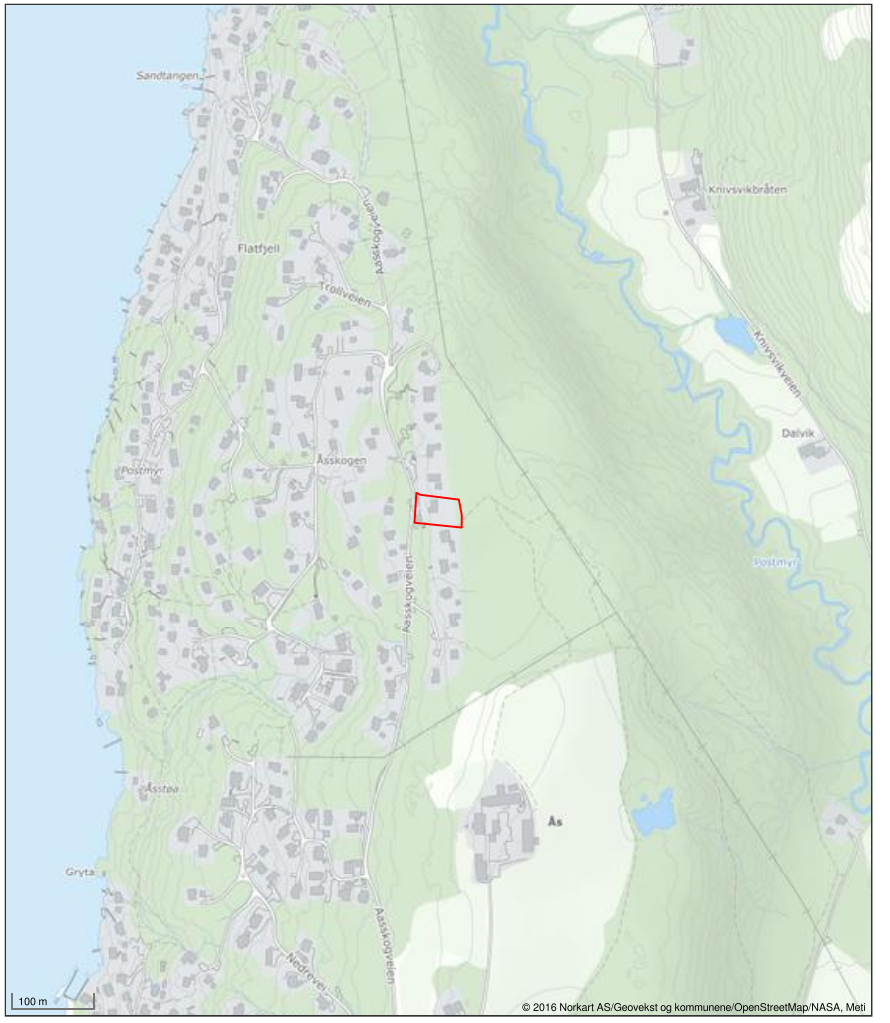

MOT ØST
TILBYGGING
MOT NORD
TILBYGG HYTTE PÅ GNR 25, BNR 1, F 110
BYGGHERRE: ÅSKINNES - KRISTIANSEN
DATO: 10.8.92, MÅL: 1:50, MOT ØST OG NORD
AV: SIV ARK. MNAL. GUNNAR HYLL.


MOT VEST
MOT SYD
TILBYGG HYTTE PÅ GNR 25, BNR 1, F 110
BYGGHERRE: ÅSKINNES KRISTIANSEN
DATO: 9.8.92, MÅL: 1:50, MOT VEST OG SYD
AV: SIV ARK. MNAL. GUNNAR HYLL



Utskriftsdato: 19.03.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 325/120//



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

Ledningskart

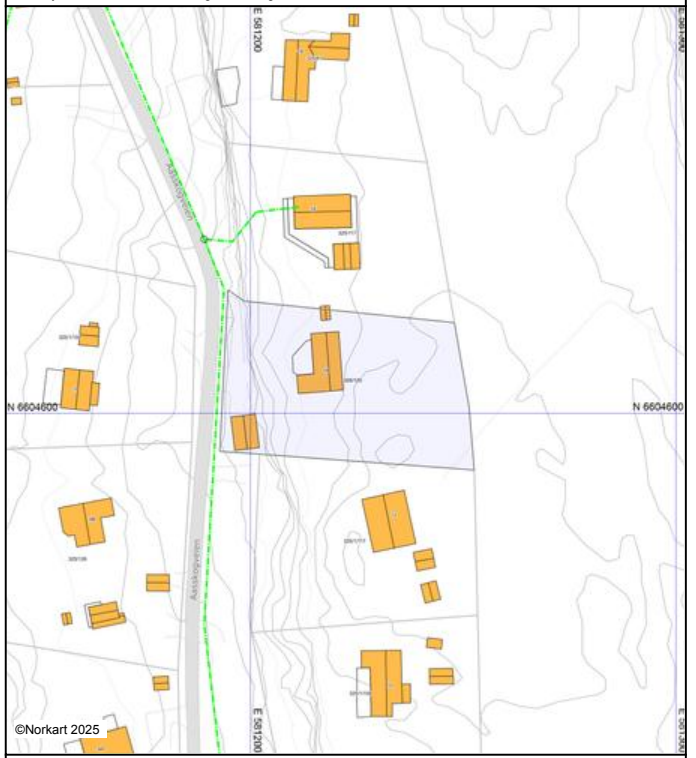
Eiendom: 325/120
Adresse: Aasskogveien 14
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning · Spillvannsledning · Overvannsledning · Avløp felles · Kum · Sluk · Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 19.03.2025

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.**	325	**Bruksnr.**	120	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Aasskogveien 14, 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** 2 000 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 2 003 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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	06286075
Navn	Reguleringsplan for Aas hytteområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.02.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9935/06286075_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 804 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse
	Delareal 196 m^2 **Formål** Friluftsområde
Id	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR AAS HYTTEOMRÅDE

Etter kommunestyrevedtak 16.6.2015 sak 45/16 er tillatt grad av utnytting endret. Etter vedtaket er tillatt grad av utnytting for bebygde tomter som ligger mellom 50 og 100 m fra sjø satt til maks 25 % BYA og maks 155 m2. For bebyggelse utenfor 100 m gjelder maks 25 % BYA.
For bebyggelse nærmere sjø en 50 m videreføres reguleringens bestemmelser, kfr pkt 4.

Revidert i henhold til kommunestyrets vedtak den 08.02.05 i sak 009/05
Revidert i henhold til Utviklingsutvalgets vedtak den 17.10.2006 i sak 115/06.

1. **Reguleringsområde**
   Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 30. mai 2003 med siste revisjon av 7. Januar 2005

2. **Reguleringsformål**
   Området reguleres til:
   1. Byggeområder
      Fritidsbebyggelse
   2. Fareområde
      Område for høyspent kraftledning
   3. Spesialområder
      Friluftsområde på land. Park/leik.
      Friluftsområde i sjø
      Private veger
      Parkeringsplass
      VA-anlegg, trafo og lignende
      Småbåtanlegg på land
      Småbåtanlegg i sjø
      Bevaring av landskap og vegetasjon
   4. Fellesområder
      Fellesområder leik, bading, opphold

3. **Fellesbestemmelser**

a) Skogen kan tynnes, samtidig som områdets naturpreg skal opprettholdes gjennom bevisst vern av "livsløpstrær".
b) Det tillates ikke iverksatt byggetiltak som berører fredede kulturminner, jfr. lov om kulturminner. Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og Fylkeskommunen varsles jfr. Kulturminnelovens § 8.2.
c) Nye ledninger for elektrisk strøm, telefon, TV m.m. skal føres fram i jordkabler. Eksisterende luftstrekk av ledninger skal ved fornyelse fortrinnsvis legges i grunnen. Det

må avgis grunn til nødvendige elektriske anlegg som trafokiosker, kabelskap, veglysmaster og kabeltraseer m.m. som skal plasseres i samråd med kommunen.

d) Oppstilling av campingvogner, brakker eller gjenstander som virker skjemmende eller sjenerende er ikke tillatt innafor planområdet. Tiltak etter Plan- og bygningslovens § 85 er ikke tillatt utenfor byggeområdene.

4. Byggeområder - Fritidsbebyggelse

a) Bebyggelsen skal utformes slik at den etter kommunens skjønn er tilpasset stedets byggeskikk, natur og landskap.

b) Naturinngrep på hyttetomtene skal begrenses til det som er nødvendig for oppføring av bebyggelsen. Det skal legges vekt på å tilpasse bebyggelsen til terrenget.

c) Innenfor områdene øst for kyststien kan bebygd areal (BYA) utgjøre inntil 15 % av tomta, men aldri mer enn 120 m^2 BYA.

d) For områdene vest for kyststien kan bebygd areal (BYA) utgjøre inntil 15 % av tomta, men aldri mer enn 100 m^2 BYA. For små tomter kan det likevel tillates BYA inntil 80m^2, sjøl om det vil utgjøre mer enn 15 % av tomta.
For å bygge inntil 100 m2 BYA vest for kyststien forutsettes det at all bebyggelse på tomta ligger mer enn 50 meter fra vannet.
For eiendommer med bebyggelse som ligger nærmere strandlinja enn 50 meter er øvre tillatte bebygd areal satt til 80 m2 BYA. For eiendommer med hele eller deler av bygningsmassen beliggende nærmere strandkanten enn 25 meter er det ikke tillatt med ytterligere bebyggelse.
Innenfor alle områdene kan bebygd areal (BYA) økes med inntil 8 m² til hver hytte om den er til å bygge sanitæranlegg med tilknytning til offentlig anlegg. Det skal foreligge en godkjent vann- og avløpsplan for området i samsvar med VA- norm for Hurum kommune før det gis tillatelse til økning av bebygd areal med inntil 8 m² for hver hytte.
Utviklingsutvalget forutsetter at det i vann- og avløpsplanen for området tas hensyn til at utvidelsen på 8 m² til sanitæranlegg ikke medfører nye bygninger på tomtene, at utvidelsen ikke kommer nærmere strandsona eller kommer i konflikt med friluftsområder og kulturminner.

e) Maksimal gesims og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,5 og 5,5 m over ferdig planert terreng.

f) Bebyggelsen skal gis farger som harmonerer med omgivelsene og det aktuelle bygget.

g) For området BF 1 skal det utarbeides bebyggelsesplan.

5. Fareområder

Områdene skal benyttes til kraftledning og tilhørende installasjoner. Tiltak etter Plan- og bygningslovens § 85 er ikke tillatt utenfor byggeområdene.

6. Spesialområder - privat vei

a) Veiene er adkomst til eiendommene og forutsettes å ha en standard som fører til lav hastighet og forsiktig og trygg kjøring. Kjørebanebredde skal være på maksimum 3,5 m og det kan legges inn møteplasser der det anses hensiktsmessig.

b) Eierne skal tillate allmenn ferdsel til fots og på sykkel på disse veiene, slik at folk kan komme til friluftsområdene, sjøen og øvrige områder.

7. Spesialområde - friluftsområde på land

a) Innefor tillates ikke etablering av brygger eller andre tiltak etter §§ 86a, 86b og 93 i Plan- og bygningsloven.

b) Stier/veier kan etableres og vedlikeholdes slik de er vist på plankartet og for øvrig slik de er i dag. I forlengelse av veien Sandtangen kan det anlegges en adkomstvei hvis det gjennom en egen prosjektering kan dokumenteres at inngrepene ikke gir store og uheldige terrengmessige konsekvenser.

c) Parkering av biler i tilknytning til veier og hyttetomter er tillatt slik det praktiseres i dag.

d) Grunneieren kan hogge, tynne m.m. og benytte utstyr for normal drift av området.

e) Eksisterende og eventuelle nye brønner er tillatt.

f) Adkomst til hyttene kan gå gjennom friluftsområdene

8. Spesialområder - friluftsområde i sjø

a) Kan benyttes av alle til bading. Adkomst er via eksisterende stier og veier, og sjøen.

b) Moringer for båtfeste er ikke tillatt innenfor områder grunnere enn 1,8 m i forhold til normal vannstand.

9. Spesialområder - VA-anlegg, trafo og lignende

Områdene kan benyttes til installasjoner, bygninger og anlegg som betjener bebyggelsen i området.

10. Spesialområde – parkering

Området kan benyttes til oppstilling av biler.

11. Spesialområde - Småbåtanlegg på land

Eksisterende brygge er tillatt. Området, herunder brygga, skal være åpen for allmenn ferdsel. I tilknytning til brygga kan det oppføres en uthus/sjøbod på inntil 10 m2 BYA for oppbevaring av båtutstyr. Denne skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel i området. Det er ikke tillatt å lagre båter på land innefor formålsområdet.

12. Spesialområde - Småbåtanlegg i sjø

Eksisterende brygge er tillatt. Brygga skal være åpne for allmenn ferdsel. Anlegget kan gjenoppbygges til samme størrelse hvis det blir tatt av is eller ødelagt på annen måte.

13. Spesialområde – vegetasjonsvern

Innefor området skal eksisterende trær bevares.

14. Spesialområde – bevaring av landskap og vegestasjon

Innefor formålsområdet skal dagens kulturlandskap bevares, herunder eksisterende bebyggelse. Dagens utnyttelsesgrad er tillatt. Bebyggelse utover eksisterende areal kan tillates hvis dette er nødvendig for å etablere tekniske installasjoner for fremtidig vann/avløpsløsning. Ved gjenoppbygging etter en eventuell totalskade skal bebyggelsen oppføres i størst mulig samsvar med dagens bebyggelse, både i arkitektonisk form, høyder og med samme utnyttelsesgrad. Søknad om endringer i eksisterende bebyggelse skal forelegges kulturvernmyndighetene for uttalelse. Denne uttalelsen skal tillegges vekt i videre saksbehandling.

15. Fellesområde for leik, bading, opphold

Benyttes av beboerne i hele feltet. Kan eventuell opparbeides med benker, sittegrupper, leikeapparater og aktivitetstilbud i den grad det er ønskelig og etter nærmere tillatelse av grunneier. Tiltak som er meldepliktige etter plan- og bygningslovens bestemmelser, skal være godkjent av kommunen før de iverksettes.

Kommunens navn: **Hurum Kommune**

Reguleringsplanens navn: **Reguleringsplan for Aas hytteområde**

I medhold av § 27-2 nr 1 i Plan og Bygningsloven av 14 Juni 1985 nr 77 har
Hurum kommunestyre i møte den **08.02.05**, sak nr. **009/05** vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på plankartet, sist revidert 07.01.05, i samsvar kommunestyrets vedtak.

Hurum den / **- 2006**

_____

Ordfører

Asker kommune

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

Dato: 20.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**325**	Bnr:	**120**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

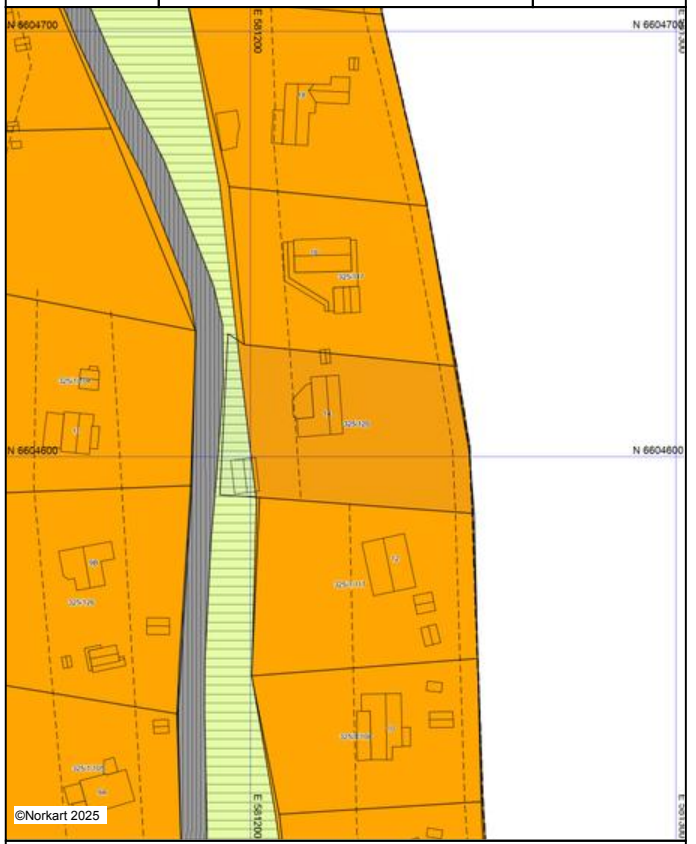
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 325/120
Adresse: Aasskogveien 14
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

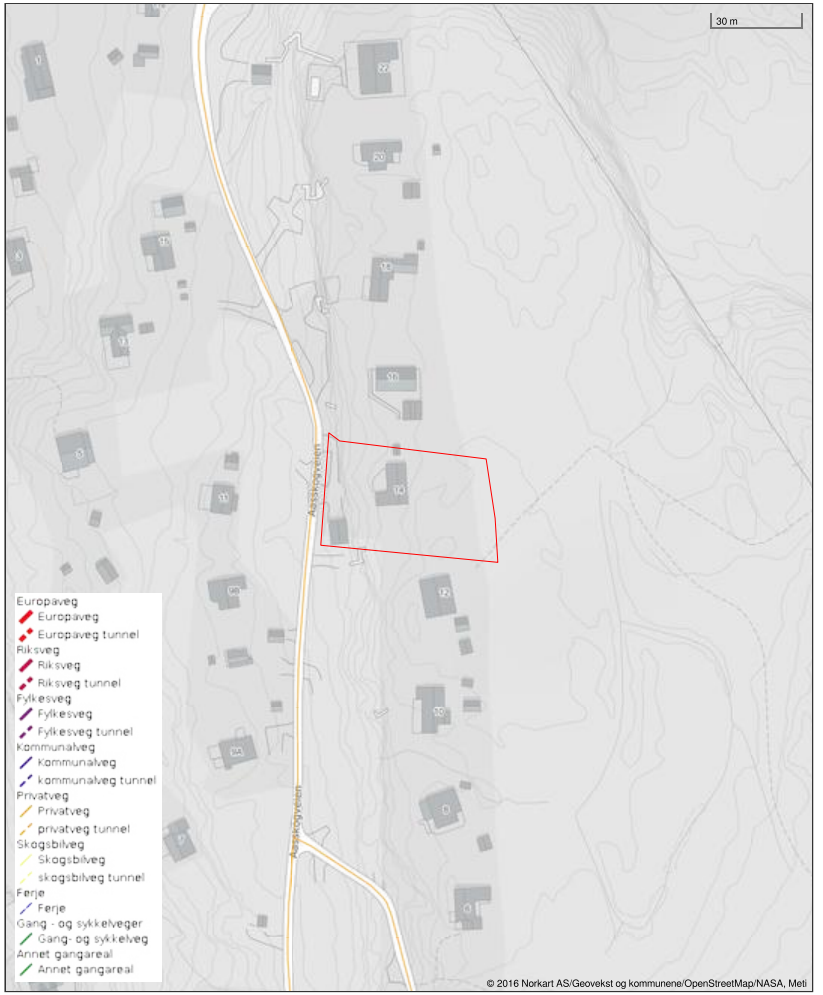
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for fritidsbebyggelse
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense

Utskriftsdato: 19.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 325/120//



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: 21.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**325**	Bnr:	**120**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Aasskogveien 14, 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:		

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 325, Bruksnr 120	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Aasskogveien 14, gatenr 31253 3484 Holmsbu	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2107 12	Holmsbu Klokkarstua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070402	Søndre Hurum

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.08.2015	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 002,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/325/120	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/325/120	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Sammenslåing	Forretning:	23.01.2017	Avgiver	0628/25/125	-241,8
	Matrikkelført:	03.11.2016	Mottaker	3203/325/120	241,8
Feilretting	Forretning:	26.08.2016	Avgiver	3203/325/1	0,0
	Matrikkelført:	26.08.2016	Berørt	3025/325/1/107	0,0
			Berørt	3025/325/1/109	0,0
			Berørt	3203/323/38	0,0
			Berørt	3203/325/1/64	0,0
			Berørt	3203/325/1/76	0,0
			Berørt	3203/325/1/78	0,0
			Berørt	3203/325/1/83	0,0
			Berørt	3203/325/1/102	0,0
			Berørt	3203/325/1/108	0,0
			Berørt	3203/325/1/112	0,0
			Berørt	3203/325/1/114	0,0
			Berørt	3203/325/1/115	0,0
			Berørt	3203/325/1/117	0,0
			Berørt	3203/325/81	0,0
			Berørt	3203/325/99	0,0
			Berørt	3203/325/117	0,0
			Mottaker	3203/325/120	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.08.2015	Avgiver	3203/325/1	-1 761,0
	Matrikkelført:	19.08.2015	Berørt	3203/325/1/117	0,0
			Berørt	3203/325/117	0,0
			Tidligere festegrunn	0628/25/1/110	0,0
			Mottaker	3203/325/120	1 761,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	10.08.2015	Avgiver	3203/325/1	-241,9
	Matrikkelført:	20.10.2015	Berørt	3203/323/38	0,0
			Berørt	3203/325/1/64	0,0
			Berørt	3203/325/1/76	0,0
			Berørt	3203/325/1/78	0,0
			Berørt	3203/325/1/117	0,0
			Berørt	3203/325/99	0,0
			Berørt	3203/325/117	0,0
			Mottaker	3203/325/120	242,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.08.2015	Avgiver	3203/325/1	-241,8
	Matrikkelført:	26.08.2016	Berørt	3203/325/1/117	0,0
			Berørt	3203/325/117	0,0
			Berørt	3203/325/120	0,0
			Mottaker	0628/25/125	241,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Aasskogveien 14	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	194551940			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

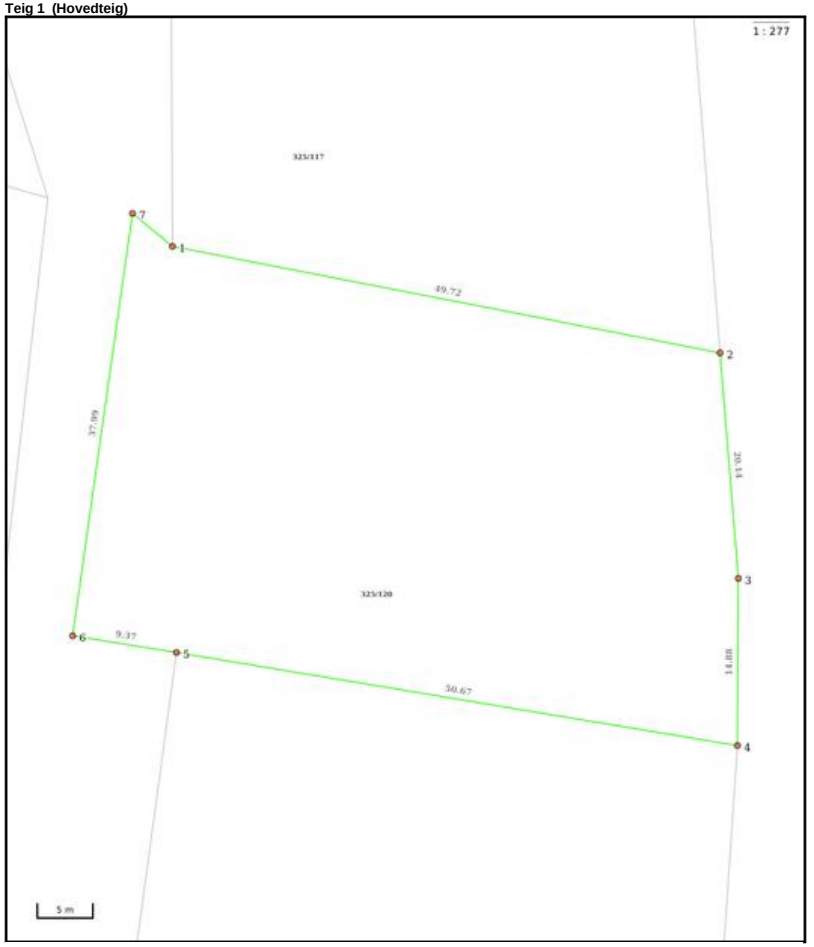
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 002,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 604 626,30	581 198,45	49,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
2	6 604 621,25	581 247,91	20,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 604 601,40	581 251,34	14,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 604 586,57	581 252,60	50,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 604 590,32	581 202,07	9,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
6	6 604 590,96	581 192,72	37,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 604 628,90	581 194,64	4,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Aasskogen vel

Vår ref: 23-0063/25
Oslo, 26.03.2025

Vedr. megleropplysninger på eiendommen Aasskogveien 14 - gnr. 325, bnr. 120 i Asker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsnr./Org.nr.**
Boet til	Nedre Skinnesveien 70, 3535 Krøderen	220257 47511

Åge Cato Skinnes Kristiansen v/

Olav Skinnes

Vi har fått opplyst at du sitter som formann i velforeningen, og under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Velforeningsavgift pr. år [ ] mnd [ ] kvartal [ ] halvår:	Kr. 2.750,-	Forfaller: 31. mars
Inkluderer: Drift og vedlikehold av bom og veier		
Forventede endringer i avgiften?	JA [ ]	NEI [x]
Hvis JA, antatt endring:		
Evt. restanser: kr. 3 538,33	Innbetales til kontonummer: 1520 09 91653	
Deres eierskiftegebyr:	Kontonummer:	
Parkering/biloppstillingsplass/garasje	JA [ ]	NEI [ ]

nordvikbolig.no

Kommentar: Velkontingent 2024/25 er betalt (vi har avvikende regnskapsår) Restanse gjelder maglende innbetaling 2023/24, se egen mail
Eventuelle andre opplysninger som er viktige for en ny eier:

For Mangler data

Sted, dato: Fornebu, 26. mars 2025 Signatur: Terje Engeset (sign.)
kasserer Aasskogen Vel

I tillegg ber vi om å få oversendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Eventuelle vedtekter

Vennligst oversend ønsket informasjon til vårt kontor så snart som mulig, gjerne på e-post ullevaal@nordvikbolig.no

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Thor Hafnor
Eiendomsmegler / Partner

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Telefon: +47 970 22 432
t.hafnor@nordvikbolig.no

NORDVIK

Nordvik Ullevål
Org.nr: 917 427 925
Sognsveien 70B
0855 Oslo

Skatteetaten

Dato
10.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

CAROLINE ENGER SPANGEN
Manglerudveien 6 H0201
0678 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3203 ASKER

Gnr 325 Bnr 120 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Aasskogveien 14, 3484 HOLMSBU

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 319 345

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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/ulleval

23 00 65 60

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 - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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 hytte- 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: 23-0063/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Aasskogveien 14 3484 HOLMSBU

Betegnelse: Gnr 325, bnr 120 (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