



aktiv.

Hønsveien 83 A og B, 1384 ASKER

**Enebolig m/flott fjordutsikt.
Beliggende i svært attraktivt og
barnevennlig område. Kort gange
til tog. Stor tomt!**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838

E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 990 000,-
Omkostn.: Kr 226 100,-
Total ink omk.: Kr 9 216 100,-
Selger: Acro AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1934
BRA-i/BRA Total 194/203 kvm
Tomtstr.: 1504 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 11
Gnr. 24, bnr. 11
Gnr. 24, bnr. 11

Snr. 1
Oppdragsnr.: 1110240038

Enebolig m/flott fjordutsikt. Beliggende i svært attraktivt og barnevennlig område.

Velkommen til Hønsveien 83 A og B - en innholdsrik funkisenebolig med fantastisk fjordutsikt og stor tomt på 1504 kvm. Fint beliggende i attraktivt og veletablert område på Høn i Asker.

Boligen har eldre standard hvor oppussing bør påregnes.

Her har du mulighet til å skape ditt eget drømmehjem!

- Fantastisk fjordutsikt
- Nyere kjøkken
- Tre romslige soverom
- Rikelig med oppbevaringsplass i kjeller
- Jansløkka barneskole
- Flere barnehager i området
- Kun 350 meter til tog ved Høn stasjon
- Gangavstand til Asker sentrum
- Flotte turområder i umiddelbar nærhet
- Populært og barnevennlig boligområde

Seksjonert tomt med tillatelse for oppføring av 80kvm enebolig medfølger. Det er opp til kjøper om de ønsker å bygge eller ikke. Se salgsoppgave eller kontakt megler for



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	73
Andre vedlegg	76
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 194 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 203 m²

TBA: 24 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 60 m² Dusjrom/badstue, Fire boder, Gang

1. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue. Innredet rom

2. etasje

BRA-i: 65 m² Bad, Wc, Gang, Tre soverom, Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Bod

Terrasse- og balkongareal

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

2. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens

retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

Trapperom/gang i kjeller er skjønnsmessig valgt å medregnes som P-rom, da rommet i praksis er gangsoner. Dette selv om det mangler dør mot bod. Hele kjelleren har svært enkel standard.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1504 m²

Tomtebeskrivelse

Fin utsiktstomt. Eiendommen ligger flott til med usjenerte boltreplasser, hvor sol og flotte utsiktsforhold kan nytes.

Eiendommen er seksjonert og vil bestå av seksjon 1, hovedhuset 83B med tomt på 880 kvm og seksjon 2 med tomt på 490 kvm hvor det er gitt tillatelse om oppføring av en liten enebolig på 80 kvm. Det er avsatt 134 kvm med felles adkomst- og bodareal. Arealet består av felles innkjørsel hvor eksisterende garasje som ligger inn i terreng.

Seksjonering kan oppheves dersom kjøper ønsker å beholde hele eiendommen.

Det tas forbehold om mindre endringer i tomteareal og grensejusteringer dersom Asker kommune krever dette.

Beliggenhet

Hønsveien 83A og B ligger i et veletablert og barne- og familievennlig boligområde, på Høn i Asker. Eiendommen har barnevennlige plenarealer og fine uteplasser. Solen kan nytes store deler av dagen. Eiendommen ligger meget barnevennlig til, med kort vei til

skolen Jansløkka barneskole. Det er også nærhet til flotte nærområder som Hvalstrand, Holmen Fjordhotell og Leangbukta med strand, marina, kyststi, skogsti og skiløype. Kun en kort sykkelstur til vakre Semsvann, idylliske Vollen Marina og Asker Sentrum med alle fasiliteter. Boligen ligger meget pendlervennlig med kun 300 meter til togstasjon.

Fritid

I nærområdet finnes det spennende muligheter for aktiviteter som små og store kan nyte godt av. Det er kort vei til Føyka der det populære fleridrettslaget Asker Skiklubb holder til. Her er det et godt og variert aktivitetstilbud i flere grener, for barn og unge. Kun en sykkelstur fra boligen ligger den nye og moderne Holmen svømmehall og Holmen idrettspark, et av Asker og Bærums flotteste og mest rikholdige idrettsanlegg. Parken byr på flere fotballbaner, ishall, fjellhall og tennisanlegg. Innenfor området ligger også en lysløype, skileikområde og Tuftepark samt gode turmuligheter. I umiddelbar nærhet til idrettsparken ligger Holmen Svømmehall og Holmenskjæret badeplass med fine bademuligheter, sandvolleyballbaner, ballbinge og minigolfbane. For golf entusiasten ligger Asker golfklubb ca. 10 minutters kjøring fra boligen. Det er også kort vei til flere treningssentre i Asker sentrum.

Rekreasjon

Høn er et flott sted for den aktive familien, med kort vei til både marka og sjøen som kan friste med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er en rekke gang- og sykkelstier i området som tar deg langs sjøen, eller inn mot Vestmarka. En kort kjøretur fra boligen ligger idylliske Hvalstrand bad. Hvalstrand er en hyggelig og barnevennlig sandstrand med stor gresslette, stupetårn, badebrygge, toaletter, molo, restaurant med uteservering og kiosk. I nærområdet er det flere båthavner; blant annet Leangbukta båtforening. Leangbukta Maritime Senter er et av Norges største samlingsplasser for båtbransjen. Her er det gode muligheter for båtplass.

Fine turterreng med turstier finner du like i nærheten. Videre er det flere flotte turmuligheter rundt Semsvannet, ved Skaugumsåsen og innover Vestmarka. Semsvannet er en populær friluftssperle som ble valgt til Askers tusenårssted ved tusenårsskiftet. Rundt vannet er det anlagt en flott turvei som er farbar med både barnevogn og sykkel. Dette er med andre ord et perfekt utgangspunkt for flotte turopplevelser for hele familien, året rundt.

Handel

Fra boligen er det kort vei til både Holmensenteret og Asker sentrum. Holmensenteret har et bredt og spennende utvalg av butikker og restauranter. Her finner man en rekke servicebedrifter som helsestasjon, seniorsenter, frisør, leger, hudpleie, tannlege, dagligvare, og vinmonopol. Det er også kort vei til Sandvika og populære Sandvika storsenter med alle fasiliteter, samt Asker sentrum.

Asker sentrum

Asker sentrum ligger kun en kort kjøretur unna, men man kan også sette seg på sykkelen eller ta bena fatt. Her har du tilgang til alle tenkelige servicetilbud for mennesker i alle aldre. Skal du ut i verden er Asker "det naturlige" utgangspunkt. "Alle" tog og busser stopper i Asker.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger særdeles barnevennlig til med kort gangavstand til både barnehage og barneskole. Det er flere barnehager i området blant annet Asker Gård barnehage, Solgården barnehage, Bjørndalen og Haugtussa barnehage. Boligen sokner til Jansløkka barneskole, og hit er det enkel og kort skolevei på ca. 1,4 km. Boligen sokner til Solvang ungdomsskole og det er flere videregående skoler i Asker-området.

Offentlig kommunikasjon

Boligen ligger svært pendlervennlig med kun 300 meter gange til Høn togstasjon, som har hyppige avganger i retning Asker og Oslo. Fra Høn bruker man kun 2 minutter til Asker stasjon og 29 minutter til Nationaltheatret. Det er også kort vei til Asker stasjon som er et knutepunkt når det kommer til buss- og togforbindelser. Fra Asker går det hyppige avganger retning Oslo og Drammen. Til Oslo S bruker man kun 22 minutter med toget fra Asker.

Bygningssakkyndig

Reiersrud Eiendom AS

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje. Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpanner. Boligen er oppført i 1934, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Boligen har noe behov for vedlikehold, med normal og noe eldre standard. Kostnader ifm. oppgraderinger/utbedringer må påregnes.

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid, 2021:

Nytt kjøkken.

Nytt laminat på gulv alle rom 1. og 2. etasje (utenom bad).

Malt alle overflater i 1. og 2. etasje (utenom bad).

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja. Se takstrappport

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Ja. Tett sluk. Dette har blitt staket opp og sjekket med kamera. Fungerer nå fint.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært. Tette Avløp AS. Avløp staket opp og sjekket med kamera. Fungerer nå fint.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Ja, kun av faglært. El-Total. Ny kurs til varmtvannsbereder og nye stikkontakter ifbm nytt kjøkken. Høst 2021.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Ja. Foreligger for arbeid utført i 2021.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Ja. Boligsalgsrapport og en skaderapport ifbm en vannlekkasje pga tett sluk/rør.

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei. Det foreligger en naboklage på oppsetting av sekundærboligen.

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei. Tillatelse til å sette opp en sekundær bolig.

Innhold

Kjeller: Kjellerrom/badstue, Fire boder, Gang

1. etasje: Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, innredet rom med egen inngang.

2. etasje: Bad, Wc, Gang, Tre soverom, Bod

- Innvendige gulv er belagt med laminat i 1. og 2. etasje.
- Malt glassfiberstrie og panel
- Sparklet og malte plater i kjøkken
- Panel og sparklet og malte plater i himling for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,51 m målt i stue.

Standard

Velkommen til Hønsveien 83 - En innholdsrik og skjermet enebolig med fantastisk utsikt og gode solforhold. Attraktiv og naturskjønn beliggenhet ved markagrensen med tur- og skimuligheter i umiddelbar nærhet.

En flott mulighet til å sikre seg en enebolig med flott beliggenhet og mye potensiale, sentralt i Asker!

Hønsveien 83B har en flott og barnevennlig beliggenhet i lite trafikkert vei på Høn i Asker. Veletablert og attraktivt boligområde med gode oppvekstsvilkår og kort vei til skole og flere barnehager.

Boligen er alminnelig godt vedlikeholdt med eldre standard og oppussing bør påregnes. Kjøkken, laminatgulv i 1. og 2. etasje samt malte overflater i 1. og 2. etasje er oppgradert i 2021. Boligen har en åpen og praktisk planløsning over 3. etasjer. Tre soverom, bad, toalettrom, badstue og dusjrom.

- Fantastisk utsikt
- Flotte solforhold
- Tre romslige soverom
- Flotte uteområder
- Rikelig med oppbevaringsplass
- Jansløkka barneskole
- Solvang ungdomsskole
- Flere barnehager i området
- Kun 350 meter til Høn stasjon

- Gangavstand til Asker stasjon
- Kort vei til dagligvarebutikk
- Flotte turområder i umiddelbar nærhet
- Populært og barnevennlig boligområde

Diverse:

Selger er AS/ profesjonell og budregler utenfor forbrukerforhold gjelder derfor.

- Grunnmur i betong.
- Terreng bestående av flate og skrånende jordmasser.
- Valmet tak i trekonstruksjon.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2008.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1964 og 1977.
- Innvendige gulv er belagt med laminat i 1. og 2. etasje.
- Malt glassfiberstrie og panel.
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
- Enkelte rør i rør til kjøkken.
- Avløpsrør i støpejern og plast.
- Hovedstoppekran og stakeluke er lokalisert i kjeller.
- Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.
- Mulig oljetank på eiendommen.
- 2. etasje: Peisovn i gang.
- 1. etasje: Åpen peis i stue.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2000, montert i dusjrom.
- Det elektriske anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang 2. etasje.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Vi oppfordrer alle til å lese vedlagt tilstandsrapport.

Følgende har fått TG 2 i vedlagt tilstandsrapport:

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Tomteforhold > Oljetank
Innvendig > Radon
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Følgende har fått TG 3 i vedlagt tilstandsrapport:

Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger – 2
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper – Kjeller
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Generell
Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell
Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort utover slik det var på oppsatte visninger.

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og peis.

Info strømforbruk

Eiendommen har vært periodisk leid ut og meglerforetaket er ikke kjent med strømforbruket.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 990 000

Kommunale avgifter

Kr 7 397

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Avløp, feiing, renovasjon og vann.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per dags dato.

Formuesverdi primær

Kr 1 752 543

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 6 309 154

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Strøm, kommunale avgifter, forsikring, internett og tv.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Skue Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hønsveien 83A og B

Om sameiet

Eierseksjonssameiet er kun enkelt organisert. Det foreligger ikke årsregnskap eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette. Det foreligger vedtekter.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter å lese vedlagt vedtekter for sameiet.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 11, seksjonsnummer 1 i Asker kommune. Gårdsnummer 24, bruksnummer 11, seksjonsnummer 2 i Asker kommune. Gårdsnummer 24, bruksnummer 11 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/24/11/1:

01.11.1974 - Dokumentnr: 16402 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:24 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2024 - Dokumentnr: 1212182 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Mamen-Lund Engh Salvesen Og Part AS

Org.nr: 990 997 810

Elektronisk innsendt

08.02.2024 - Dokumentnr: 1075432 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det er ikke mottatt byggetegninger fra kommunen. Meglerforetaket har derfor ikke hatt mulighet for å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt, og eller samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:

PlanID:

022046C

Plantype:

Eldre reguleringsplan

Planstatus:

Endelig vedtatt arealplan

Lovreferanse:

Pbl. 1985 eller før

Planbestemmelser:

Planbestemmelser både kart og tekst

Plannavn:

Hønskollen

Ikraftredelsesdato:

1981-03-11T00:00:00

Kommuneplan:

PlanID

2020100

Plantype

Kommuneplanens arealdel

Planstatus

Endelig vedtatt arealplan

Plannavn

Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Vedtatt dato

2023-06-13T00:00:00

Planbestemmelse

Planbestemmelser både kart og tekst

Lovreferanse

Pbl. 2008

Det foreligger igangsettingstillatelse datert 26.05.2023 for en frittstående sekundærbolig seksjon 2, med adresse Hønsveien 83 A.

Eiendommen er registrert som kulturminne i Asker kommune sitt kulturminnekart. Veifaret er 90 meter lang og går gjennom gbnr.23/20 i ØNØ-VSV retning i skrånende terreng mot ØNØ. Veifaret er ifølge tradisjonen en del av den gamle veien som førte fra Syverstadstranda vestover til Asker og videre til Lier. Veifaret er avgrenset av et steingjerde på sørsiden og av en steinmur på nordsiden. Steingjerdet er 160-110 cm bred og 50 cm høyt. Steinmuren er 70 cm høyt. Muren og steingjerdet er laget av forholdsvis flate steiner i 50-35 cm størrelse. Det finnes noen steinblokker inntil 120 cm og små steiner midt på gjerde og over muren, som trolig kommer fra rydding av jorda ved veien. Steingjerdet og muren er 65 meter lang. I VSV er den mindre bevart og forsvinner i øverste del hvor veien går over grunnfjell og er delvis avgrenset av berget. Bredden av veien varierer fra 3,30 meter i øst til 2,70 meter i vest.

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Selger er AS/ profesjonell. Følgende gjelder derfor ift budgivning:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

224 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

226 100 (Omkostninger totalt)
237 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
239 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 216 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 227 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 229 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 226 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 000 Dronefoto
2 500 Inntekt factoring gebyr
4 490 Inntekt kommunale opplysninger
16 900 Inntekt markeds pakke
7 500 Vederlag oppgjørshonorar
16 900 Vederlag tilretteleggingsgebyr
2 950 Vederlag visninger pr stk. (3 visninger til kr 2950 tilsammen, deretter 2950/stk)

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Christian Thordén Salvesen
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig
christian.thorden.salvesen@aktiv.no
Tlf: 970 53 838

Ansvarlig megler bistås av

Christian Thordén Salvesen
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig
christian.thorden.salvesen@aktiv.no
Tlf: 970 53 838

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810
Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

28.11.2025



























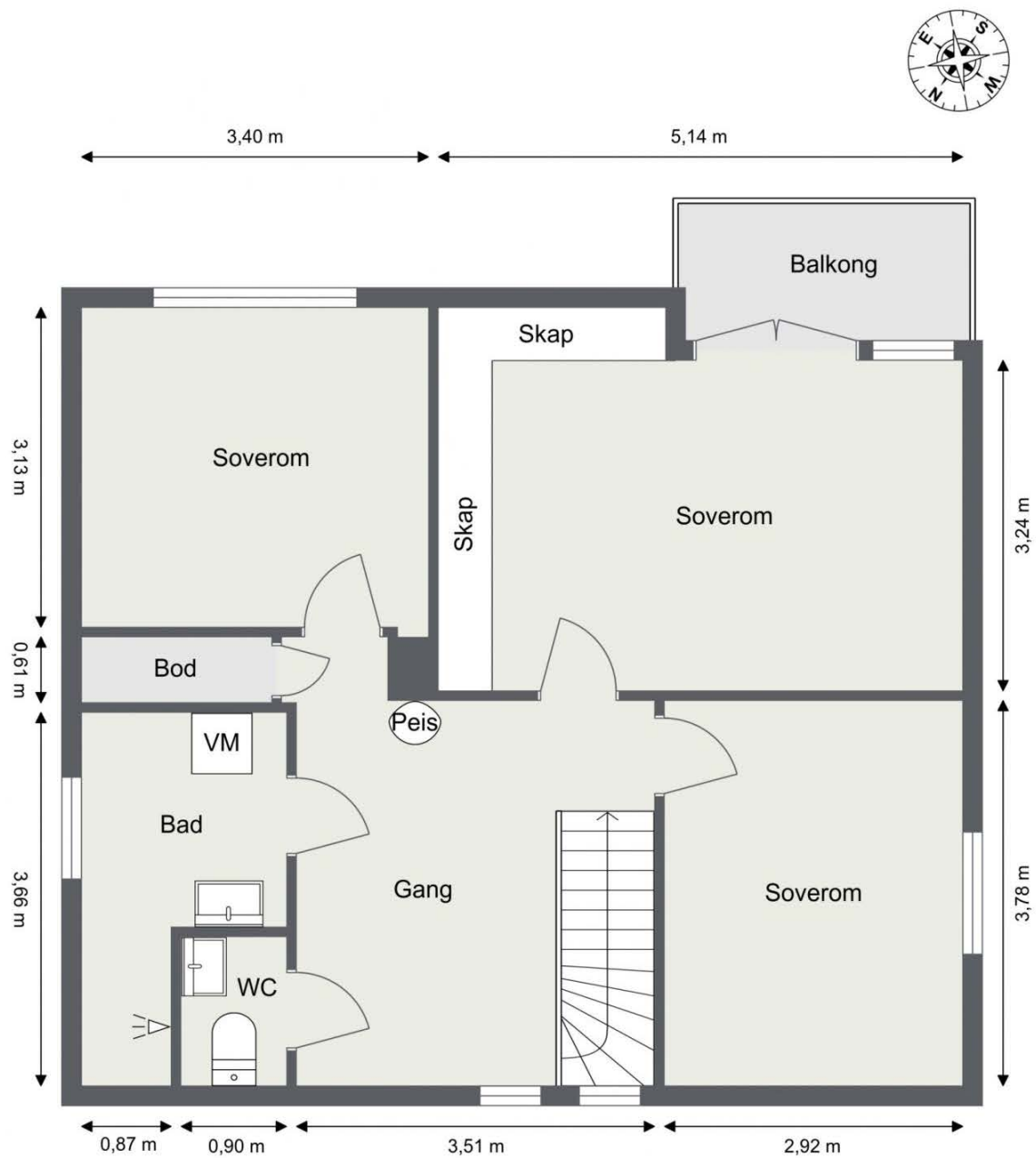


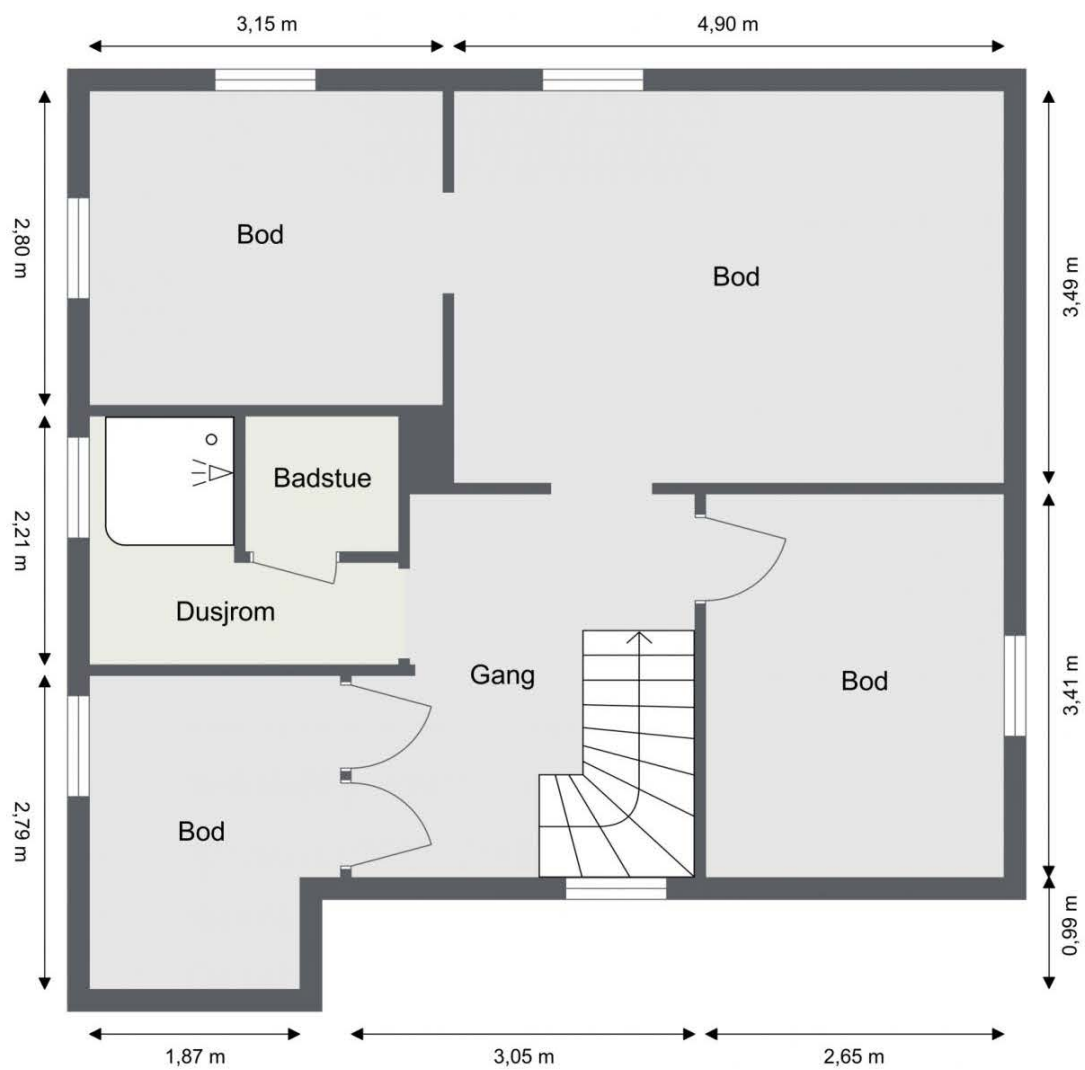
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hønsveien 83 B, 1384 ASKER



ASKER kommune



gnr. 24, bnr. 11, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 20256-1756

Referansenummer: HN2070

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Reiersrud Eiendom AS

Reiersrud Eiendom AS har kontor i Øvre Eiker, og har Østlandet som nedslagsfelt.

Vi utfører blant annet:
Bolig-/tomtetaksering
Verdi-/tilstandsrapporter
Skadetaksering
Husinspeksjoner
Bistand ved skader
Ferdigbefaring av nybygg
Arealmåling

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggetekniske forhold.



Rapportansvarlig

Jon August Reiersrud
Uavhengig Takstingeniør
jon@reiersrudeiendom.no
920 59 703



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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.



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.



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

Den besiktigede eiendommen er bestående av en frittstående enebolig over 2 plan og kjeller. Boligen er oppført i 1934.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Boligen er av eldre dato, men er stedvis noe oppgradert. Varierende alder/ tilstand på bygningsdeler. Generelt har boligen behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Som følge av bygningens alder er det naturlig at enkelte bygningsdeler har begrenset restlevetid. Dette iht. til levetidsbetraktninger i Byggforsk. Det er registrert stedvis avvik. Se rapportens punkter for nærmere beskrivelse. Det må av den grunn påregnes kostnader til videre utbedringer og vedlikehold. Oppgradering til ønsket tilstand og standard.

Det skal også nevnes at boligen var møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Hele rapporten må leses i sammenheng.

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og takvannet ledes til rør i grunn/ terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Boligen har en valmet takkonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har inngangsdører av tre, fra byggeår.

Terrassedør av tre med to lag enkle glass, fra byggeår.

Terrassedør av tre med isolerglass, fra 2008

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 20m², med adkomst fra stue/ terreng. Terrassen er av flislagt murkonstruksjon, og har et rekkverk i skifer på 58cm.

Boligen har en dels takoverbygget balkong på 4 m², med adkomst fra soverom i 2.etasje. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre/stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, vinylfliser, betong og fliser. Veggene har malte plater, malt strie, panelplater, fliser. Innvendige tak har malte plater og panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe, vedovn i gang 2.etasje, og åpen peis i stue 1.etasje. Vedovn i bod i kjeller. Det har tidligere vært ildsted i spisestue og hall. Røykerør er plombert.

Boligen har en enkel grovkjeller, med åpne murvegger.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har lakkert tretrapp til kjeller.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 2.etasje:
Badet er av eldre dato.

Badet inneholder: vask med innredning, dusjnise med dusjgarnityr, opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med panel.
Vegger er belagt med fliser.
Gulvet har varmekabler, og er belagt med fliser. Opphøyet kant i nisse

Opphøyet kant med betonggulv under innredning/vaskemaskin.

Rommet er naturlig ventilert.

Sluk av støpejern. Det er kun sluk i dusj.

Dusjrom - Kjeller:
Enkelt dusjrom med badstue. Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Badet inneholder: Dusjkabinett, varmtvannsbereider. Tilknyttet enkel badstue på ca 1,5m²

Himling er bestående av malt mur.
Vegger er bestående av malt mur.
Gulvet er bestående av ubehandlet betong.

Rommet er kun naturlig ventilert via vindu.

Sluk av støpejern.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2021.

Himling er belagt med malte plater.
Vegger er belagt med malte plater. Vegg mellom over/underskap er

Beskrivelse av eiendommen

belagt med lamimerter plater.
Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskekum i stål, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjølfrys.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:

Badstue på 1,5m2, tilknyttet dusjrom.

Himling er belagt med panel.
Veggene er belagt med panel.
Gulvet har et oppforet plate gulv.

Toalettrom:

Rommet inneholder klosett, vask

Himling er belagt med malte plater
Veggene er belagt med malte plater.
Gulvet er belagt med malte vinylfliser.

Rommet er naturlig ventilert i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber plast og jern.
Det er avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert i dusjrom i kjeller

Fabrikkår: 2000

Volum: 200 liter.

El-anlegg:

Boligen har et åpent/ skjult el-anlegg. Sikringsskapet er plassert i gang 2.etasje, og var avlåst ved befaring. Ukjent type sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ingen synlig form for fuktsikring av boligen.

Boligen er oppført i murt pusset grunnmur.

Forstøtningsmur er av naturstein bak boligen, og i mur ved garasje.

Boligen ligger i et lett skrånet terrengforhold.

Det er i følge tidligere tilstandsrapport trolig oljetank av ukjent type på eiendommen.

Det er registrert utvendige kummer i hage. Funksjon eller tilstand er ikke nærmere undersøkt.

Det er planlagt oppført en bolig i front. Tomt/ terreng endringer og endelig løsning er ikke nærmere undersøkt.

Det er registrert større avvik og skader på gjerder på tomten. Ujevn gårdsplass og steinlegging. Bratt adkomst.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

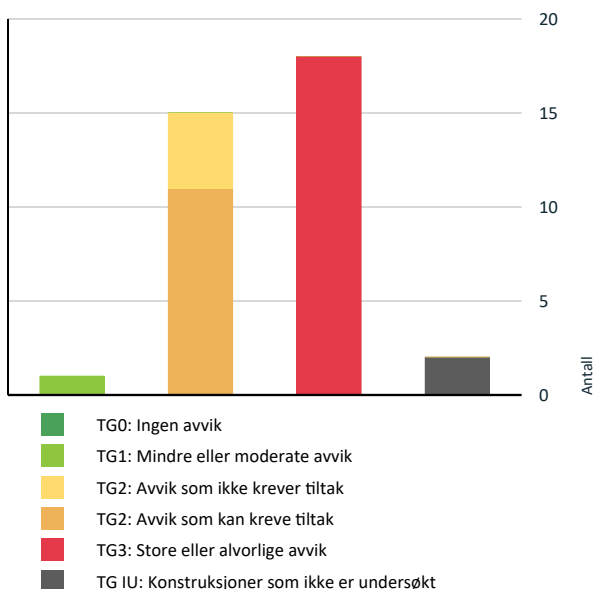
Originale byggetegninger, inkl tegninger av kjeller er ikke fremlagt. Det er derfor ikke kjent om/ hva kjeller er godkjent som.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

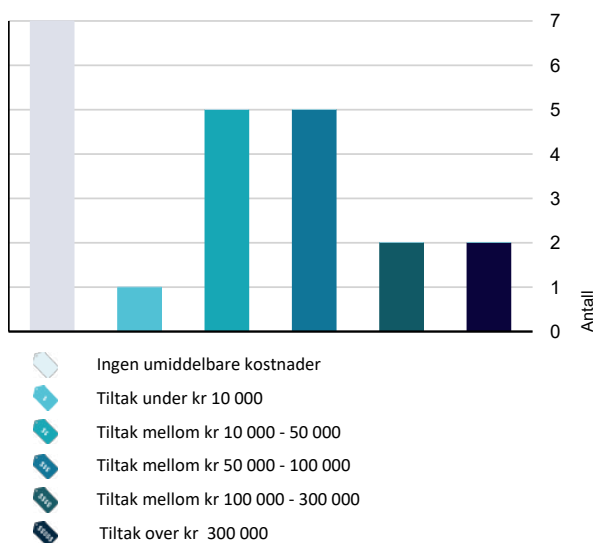
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det legges til grunn for rapporten at søknadspliktige arbeider utover nevnte avvik, er byggesøkt og godkjent av kommunen. Selv om det generelt sett er gitt ferdigattest på en bolig, kan det være endringer på boligen som ikke er fanget opp av denne. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/området, samt kommunens info om eiendommen, og sammenligne disse med faktiske forhold. Det anbefales også alltid å lese eiers egenerklæring.

Brukstillatelse og ferdigattest er ikke fremlagt.

Originale byggetegninger, inkl tegninger av kjeller er ikke fremlagt.

En tilstand på en bygningsdel henger veldig ofte sammen med andre forhold og bygningsdeler. Hele rapporten MÅ derfor leses i sammenheng.

Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå, om ikke noe annet er beskrevet.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse grundig mot bruk/ innredning av rom.

Tilstandsrapporten er stikkprøve basert. Benevnte avvik er eksempler. Det kan derfor være avvik som ikke er konkret nevnt, eller avdekket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Estimerte kostnader er kun et svært enkelt anslag på lokal utbedring, og er ikke nødvendigvis et endelig estimat på full utskifting av bygningsdel. Ønsket tilstand/standard og omfanget av behovet for utbedringer, samt ønsket standard er avgjørende. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kommunal info eller selgers egenerklæring er ikke fremlagt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - Kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1934

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har stedvis vedlikeholds etterslep. Utbedring og oppgraderinger må påregnes.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og takvannet ledes til rør i grunn/terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert stedvis lekkasjepunkter/ frostspreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takvann bør ledes bort fra boligen i tette rør, og til drengum. Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Det er avvik ved gjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av fasade.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har en valmet takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ikke tilgjengelig adgang til loft på boligen. Kun liten luke på loft over bod. Ingen stige.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales å montere nye loftsluker for lettere jevnlig kontroll av takkonstruksjon. Det anbefales jevnlig kontroll. Ut fra alder og type konstruksjon er det påregnelig med avdekking av noe skader. Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.
Enkelte vinduer subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vedlikehold/ utskifting bør påregnes.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Boligen har inngangsdører av tre, fra byggeår.
Terrassedør av tre med to lag enkle glass, fra byggeår.
Terrassedør av tre med isolerglass, fra 2008

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Enkelte dører subber noe i karm, og bør påregnes justeringer

Dører fra byggeår har redusert/begrenset normal restlevetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Kun innvendig dør klinker på terrassedør i 2. etasje.

Skjev utett inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dører bør påregnes justeringer. Vedlikehold/ utskifting bør påregnes.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 20m², med adkomst fra stue/ terreng. Terrassen er av flislagt murkonstruksjon, og har et rekkverk i skifer på 58cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Flisene har bøm (hulrom under) eller er løse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Sprekker i fliser og løs skifer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Boligen har en dels takoverbygget balkong på 4 m², med adkomst fra soverom i 2. etasje. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre/stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Noe lav oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, behov for utbedringer, og ønsket standard. Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, vinylfliser, betong og fliser. Veggene har malte plater, malt strie, panelplater, fliser. Innvendige tak har malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det skal nevnes at boligen var møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Når boligen er tømt og ryddet, bør det foretas en helhetlig vurdering av overflatens tilstand/ slitasje. Kostnader til nødvendige utbedring og ønsket standardheving må påregnes. Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis noe knirk.

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i gang 2.etasje, og åpen peis i stue 1.etasje. Vedovn i bod i kjeller.

Det har tidligere vært ildsted i spisestue og hall. Røykerør er plombert.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er påvist riss i overflate.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det bemerkes at avstanden mellom brennbart materiale og pipe er stedvis for kort i forhold til gjeldene brannkrav.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Utbedring må påregnes.

Det anbefales rehabilitering av pipe.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer. Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en enkel grovkjeller, med åpne murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Svært enkel standard i kjeller. Fuktig miljø. Sprekker i mur. Utslag ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Alt av organiske materialer må fjernes.

Utbedring er til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Det må gjøres tiltak for å senke fuktigheten. Nødvendig utbedring må foretas. Bruken av kjeller vil kunne påvirke behovet for utbedringer. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, behov for utbedringer, og ønsket standard. Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper - Kjeller

Boligen har lakkert tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Frihøyde på kun ca 1,50m ved bunn av trapp.
Smal trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Utbedring av blant annet frihøyde vil være krevende. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer. Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører subber i karm.
Slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utbedring etter eget ønske om standardheving. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet er av eldre dato. Referansen er byggeforskrifter før 1997. Badet har røff utførelse.

Badet inneholder: vask med innredning, dusjnise med dusjgarnityr, opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med panel.
Vegger er belagt med fliser.
Gulvet har varmekabler, og er belagt med fliser. Opphøyet kant i nisje

Opphøyet kant med betonggulv under innredning/vaskemaskin.

Rommet er naturlig ventilert.

Sluk av støpejern. Det er kun sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Store tegn på skader i dusjnise. Registrert skadedyr. Sprekker i fliser og fuger. «Bom» i fliser, løse fliser. Ikke tilfredsstillende membransjikt. Utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, behov for utbedringer, og ønsket standard.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på tilstøtende toalettrom ved dusjnise, og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Det er tegn på fuktskader i konstruksjon, som tyder på tidvis fuktgjennomgang. Det var tørt ved befaring. Det er ikke kjent når dusjen sist er benyttet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Badet/våtsonen står foran utbedring

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer. Kostnadene er medregnet i hovedpunkt for badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > DUSJROM

TG 3 Generell

Enkelt dusjrom med badstue. Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Badet inneholder: Dusjkabinett, varmtvannsbereder. Tilknyttet enkel badstue på ca 1,5m²

Himling er bestående av malt mur.
Vegger er bestående av malt mur.
Gulvet er bestående av ubehandlet betong.

Rommet er kun naturlig ventilert via vindu.

Sluk av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, behov for utbedringer, og ønsket standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > DUSJROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Fuktskader i badstue konstruksjon.

Mye salt utslag på vegger. Fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer. Kostnadene er medregne i hovedpunkt for badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2021.

Himling er belagt med malte plater.

Vegger er belagt med malte plater. Vegg mellom over/underskap er belagt med lamimerter plater.
Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskeum i stål, nedfelt komfyrtope, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøp/frys.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoverlata

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist råte/fuktskader i overflater.

Det er fuktskade i taket i området under toalettrom og bad. Tørt ved befaring.

Stedvis noe slitasje på innredning, og røff utførelse på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Komfyrvakt må monteres.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Rommet inneholder klosett, vask

Himling er belagt med malte plater

Veggene er belagt med malte plater.

Gulvet er belagt med malte vinylfliser.

Rommet er naturlig ventilert i himling.

Rommet er av enkel eldre standard. Kostnader til ønsket standardheving bør påregnes. Ikke indikert utslag ved fuktsøk på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Enkelt eldre toalettrom.

Det er tegn til skader i vegg mot bad. Det har vært lekkasje i etasjeskiller ned til underliggende kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BADSTUE

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Badstue:

Badstue på 1,5m2, tilknyttet dusjrom.

Himling er belagt med panel.

Veggene er belagt med panel.

Gulvet har et oppfjort plate gulv.

Ikke indikert utslag ved fuktsøk på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Fuktmerker på vegg og gulv. Muggluk.

Det er målt for høye fuktnivå i vegger, og svært høy fuktighet i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Skader i rommet må utbedres.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser. Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber plast og jern.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales nærmere kontroll.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er registrert kum i kjeller, og i hage.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales nærmere kontroll.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Bedre ventilering må etableres.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert i dusjrom i kjeller

Fabrikkår: 2000

Volum: 200 liter.

Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell. Fabrikkår vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et åpent/ skjult el-anlegg. Sikringsskapet er plassert i gang 2.etasje, og var avlåst ved befaring. Ukjent type sikringer.

For el-anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

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

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales en full el-sjekk av boligen. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

1 TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering:

Det er ingen synlig form for fuktsikring av boligen.

Det har tidligere vært vanlig med påsmøringsmembran av typen Gudron. Dette er en asfaltlignende masse, vanlig fram til 60/70- tallet. Disse membrantypene slites relativt raskt. Utvendig fuktsikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Det er påregnelig med noe diffusjonsoppsug fra byggegrunn som følge av manglende diffusjonssperre mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det ble målt for høye fuktverdier i kjeller.

Se også punkt rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Grunnforhold kan spille inn på hvor krevende/ lett det er å etablere ny drenering. Endelig kostnad til dette er derfor usikker.

Terrengvann og takvann bør dreneres og ledes bort fra bygningen.

Utbedring til ønsket tilstand. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer. Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført i murt pusset grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Dette tyder på at det er/har vært setninger/bevegelser/jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å avdekke om det er pågående setninger må situasjonen overvåkes over tid, med flere målinger/ GPS målinger.

Det anbefales også å slamme over nevnte sprekker/riss for å ha kontroll på evt videre bevegelser.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein bak boligen, og i mur ved garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.

Utbedring til ønsket tilstand må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Terrengforhold

Boligen ligger i et lett skrånet terrengforhold.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales bedring av fall forhold på terreng bort fra boligen. Grunnforhold kan spille inn på hvor krevende/ lett det er å etablere godt fall bort fra bygningen på alle sider. Endelig kostnad til dette er derfor usikker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 2 Oljetank

Det er i følge tidligere tilstandsrapport trolig oljetank av ukjent type på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

TG IU Andre tomteforhold

Det er registrert utvendige kummer i hage. Funksjon eller tilstand er ikke nærmere undersøkt.

Det er planlagt oppført en bolig i front. Tomt/ terreng endringer og endelig løsning er ikke nærmere undersøkt.

Det er registrert større avvik og skader på gjerder på tomten. Ujevn gårdsplass og steinlegging. Bratt adkomst.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/bod

Byggeår

1934

Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Det er oppført et garasje på 15m², inn i et skrått terrengforhold. Antatt fra opprinnelig byggeår.

Garasje har murte vegger, støpt gulv. Murt/ støpt dekke, med overliggende gress. Vippeport.

Bygget har slitasje. Tegn til fuktinnsig. Lås var defekt ved befarings.

Utbedring til ønsket tilstand bør påregnes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

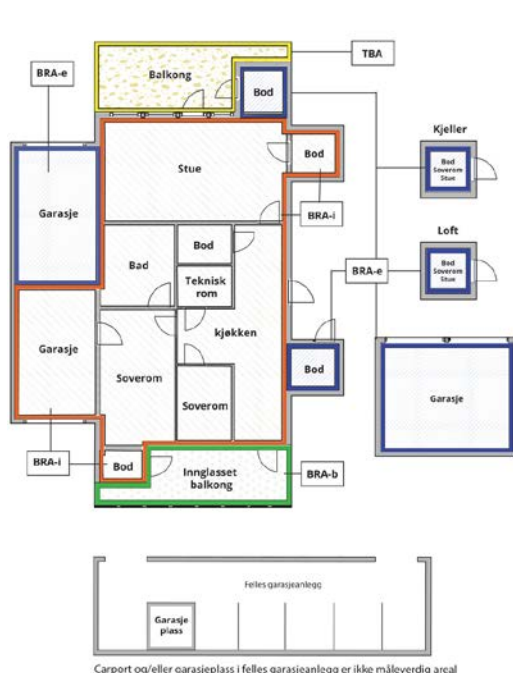
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	65			65	4
1.etasje	69	9		78	20
Kjeller	60			60	
SUM	194	9			24
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom 1, Soverom 2, Spisestue, Gang, Bad/vaskerom, Bod, Toalettrom		
1.etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Entré, Hall m/trapp, Trapperom	Bod	
Kjeller	Dusjrom, Badstue, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Gang		

Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

Trapperom/gang i kjeller er skjønnsmessig valgt å medregnes som P-rom, da rommet i praksis er er gangsgang. Dette selv om det mangler dør mot bod. Hele kjelleren har svært enkel standard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Originale byggetegninger, inkl tegninger av kjeller er ikke fremlagt. Det er derfor ikke kjent om/ hva kjeller er godkjent som.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	55
Garasje	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Jon August Reiersrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	24	11		1	880.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hønsveien 83 B

Hjemmelshaver

Acro AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og naturskjønn beliggenhet ved markagrensen med tur- og skimuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsbestemmelsene kan fremskaffes av megler. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/ område.

Om tomten

Eiendommen er beliggende på en skrånet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om, eller hensyntatt heftelser i taksten. Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 550 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	
2	11.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HN2070>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS	Oppdragsnr.	39230196
Adresse	Hønsveien 83		
Postnr.	1384	Sted	Asker
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Fremtind forsikring	Polise/avtalenr 24989361
Selger 1 Fornavn		Etternavn	Acro as
Selger 2 Fornavn	Aksel	Etternavn	Risnes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar Se takstrapport

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar Tett sluk. Dette har blitt staket opp og sjekket med kamera. Fungerer nå fint

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Tette Avløp AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Avløp staket opp og sjekket med kamera. Fungerer nå fint

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar Se takstrapport

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar Se takstrapport

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar: Se takstrapport
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar: Se takstrapport
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar: Se takstrapport
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
 Firmanavn: El-Total
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny kurs til varmtvannsbereder og nye stikkontakter ifbm nytt kjøkken. Høst 2021
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Foreligger for arbeid utført i 2021
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Det er gitt igangsettingstillatelse til å sette opp en sekundær bolig i hagen.
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar:
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Boligsalgsrapport og en skaderapport ifbm en vannlekasje pga tett sluk/rør.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Det foreligger en naboklage på oppsetting av sekundærboligen.

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Tillatelse til å sette opp en sekundær bolig.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 14/09/2023 14:50:04 (EES-versjon: 2)

Hønsveien 83B

Nabolaget Høn - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Høn stasjon Linje L1	3 min 0.3 km
Alexander Langes vei Linje 297	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 22.9 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Hofstad skole (1-7 kl.) 331 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 378 elever, 19 klasser	20 min 1.6 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 18 klasser	6 min 2.3 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 27 klasser	7 min 3.1 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 21 klasser	7 min 3.4 km
Asker videregående skole 486 elever	6 min 2.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	7 min 3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

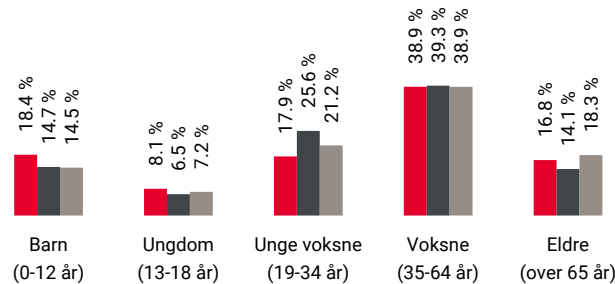
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solgården barnehage (1-5 år) 112 barn	17 min 1.4 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 80 barn	22 min 1.6 km
Haugtussa barnehage (1-2 år) 14 barn	24 min 1.7 km

Dagligvare

Joker Vakås PostNord, søndagsåpent	19 min 1.4 km
Meny Trekanten	21 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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport



Haugboskogen

9 min



Ballspill

0.6 km



Jansløkka skole

15 min



Aktivitetshall, ballspill

1.2 km



SATS Asker

24 min

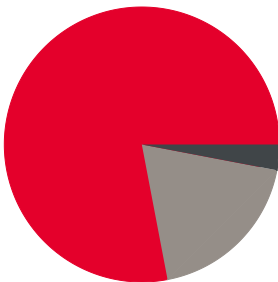


EVO Asker

5 min



Boligmasse



78% enebolig
3% blokk
19% annet

«Flott rolig villaområde»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Trekanten Asker

21 min

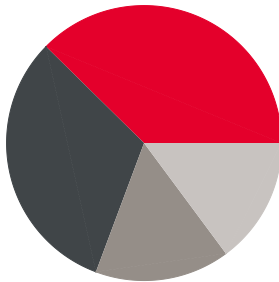


Apotek 1 Trekanten

21 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



38% i barnehagealder
32% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

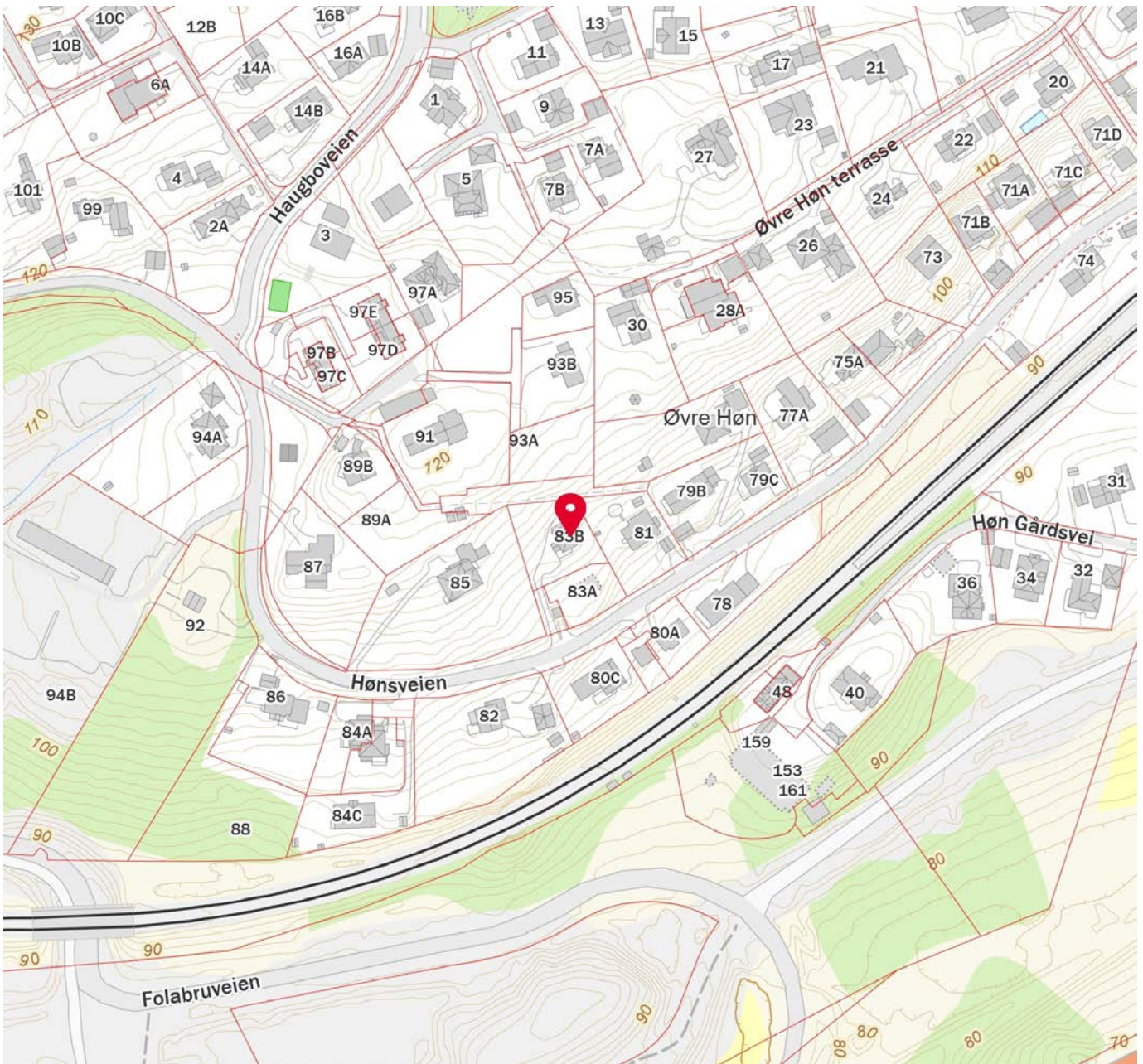
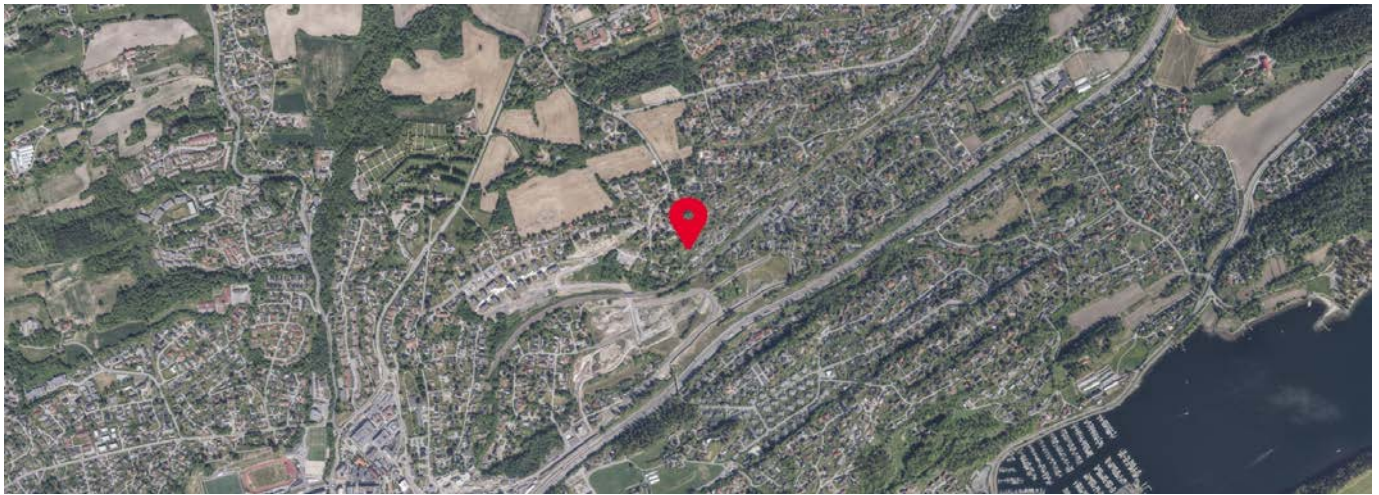
Høn

Oslo og omegn

Norge

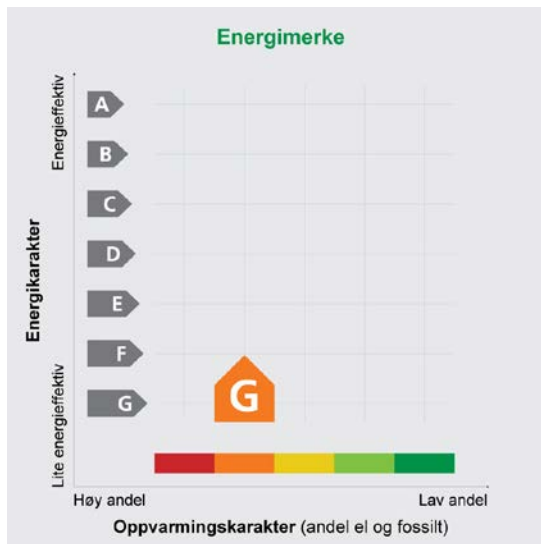
Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Adresse	Hønsveien 83
Postnr	1384
Sted	Asker
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	24
Bnr.	11
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1259672
Dato	05.05.2021

Innmeldt av Christian Foss



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energigivner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

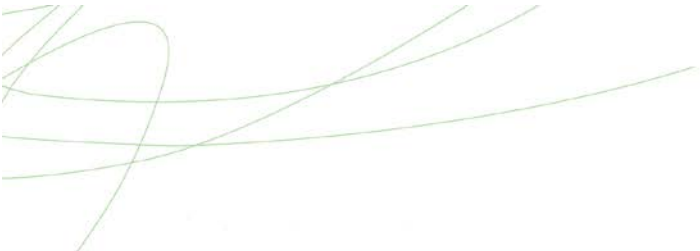
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av kjellervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere luft/luft-varmepumpe

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

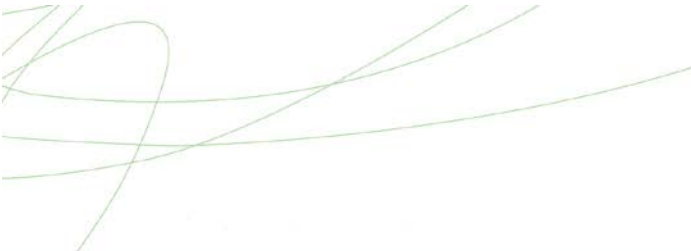


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1934
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	204
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hønsveien 83

Postnr/Sted: 1384 Asker

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 05.05.2021 11:47:37

Energimerkenummer: A2021-1259672

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Christian Foss

Gnr: 24

Bnr: 11

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Asker
kommune

Merknader:

G.nr.: 24	Br.nr.: 11	F.nr.	Seksj.nr.
------------------	-------------------	--------------	------------------

Merknad:	Saksbehandler - dato
Dette er en pågående byggesak (S22/1788) og derfor foreligger det ingen ferdigattest..	Terje Ruud 14.09.2023

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 24, Bruksnr 11	Kommune:	3025 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	507 Hønskollen
Veiadresse:	Hønsveien 83 A, gatenr 1086	Valgkrets:	8 Solvang
	1384 Asker	Kirkesogn:	1070101 Asker
Oppdatert:	11.09.2023	Tettsted:	801 Oslo
Veiadresse:	Hønsveien 83 B, gatenr 1086		
	1384 Asker		
Oppdatert:	11.09.2023		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Parsell 2	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.03.1934	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 504,7 kvm	Skyld:	0,05		
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:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
147762	Veganlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.11.2013		
Oppdatert:	27.08.2023		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3025/24/11	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.03.2018	Avgiver	3025/23/20	-582,0
	Matrikkelført:	15.03.2018	Berørt	3025/24/7	0,0
			Berørt	3025/24/11	0,0
			Berørt	3025/24/22	0,0
			Berørt	3025/24/105	0,0
			Berørt	3025/24/148	0,0
			Mottaker	3025/23/234	582,0
Kartforretning	Forretning:	06.06.1977	Mottaker	3025/24/11	1 505,6
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	24.01.1975	Avgiver	3025/24/11	-1 015,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3025/24/105	1 015,0
Skylddeling	Forretning:	02.03.1934	Avgiver	3025/24/10	-2 520,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3025/24/11	2 520,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hønsveien 83 B	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	149817379			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Enebolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hønsveien 83 A	Bolig	79,4	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	47,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	79,4	Igangset.till.:	26.05.2023	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	79,4	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	301212165			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		39,7		39,7				
H02			39,7		39,7				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Acro AS	916855435

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	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:	300414436			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

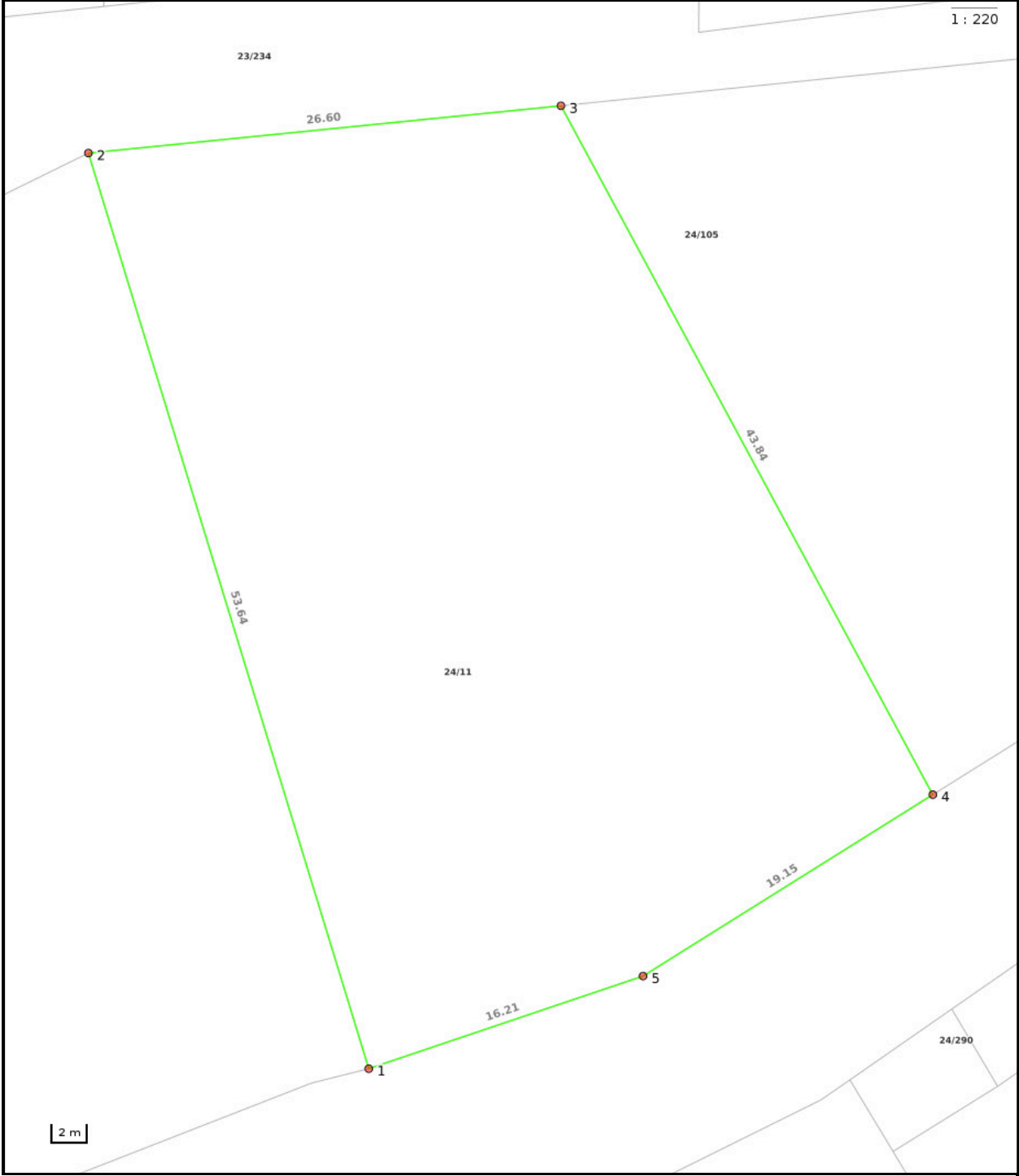
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 504,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 702,30	581 328,68	53,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 751,96	581 308,40	26,60m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
3	6 634 756,99	581 334,52	43,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 720,45	581 358,75	19,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 708,86	581 343,50	16,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 14.09.2023

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3025	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hønsveien 83A, 1384 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Avløp	605,28 kr
Feiing	496,00 kr
Renovasjon	5 495,94 kr
Vann	799,92 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 15.09.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	24	Bnr:	11	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hønsveien 83A, 1384 ASKER						

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

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 16.09.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	24	Bnr:	11	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hønsveien 83A, 1384 ASKER						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 14.09.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3025	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hønsveien 83A, 1384 ASKER								

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ 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 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf
Delarealer	Delareal 1 505 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 3 010 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 505 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022046C
Navn	Hønskollen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/37/46C_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 75 m ²
	Formål Annet spesialområde
	Utdyp. Spesialområde - oldtidsvei
	Delareal 1 421 m ²
	Formål Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 8 m ²
	Formål Kjørevei

Boligområde

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

Type	B
Beskrivelse	Boligområder med utfyllende bestemmelser

46c

Stadfestet den 11.03.1981

Ved fylkesmannen i Oslo og Akershus

Etter fullmakt

Reidun Jardam

(sign.)

Vedtatt av Asker kommunestyre 12. desember 1978

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HØNSKOLLEN - DEL AV GNR. 23 & 24

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Reguleringsplanen skal være retningsgivende for tomtedeling, bebyggelsens plassering og møneretning i forhold til veier og byggegrenser, Bygningsrådet kan bestemme annen plassering.

§ 2.

Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området er delt i

A- Boligområder, B- Fellesareal/ friområde, C- Spesialområde og D - Felles bestemmelser.

A- Boligområder

§ 3.

Bebyggelsen skal være i maks 1 etasje. Bygningsrådet kan tillate underetasje i 1 etasjes bebyggelse eller opp til 2 etasjer hvor terrengforholdene etter rådets skjønn ligger tilrette for dette. Innredning av bolig i underetasje tillates innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Høyde fra ferdig planert terreng til ok gesims fastsettes for 1 etasjes bebyggelse til max. 3,50 m og for 2 etasjes bebyggelse max 6,50 m.

§ 4.

Max. utnyttelsesgrad er angitt på reguleringsplanen. Utnyttelsesgraden, inkl. garasjer, beregnes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 5.

På tomten skal vises plass for garasje samt oppstillingsplass for 1 bil ved anmeldelse av bolighuset. Garasjearealet skal være max 36 m².

§ 6.

Bebyggelsen skal ha utforming som harmonerer med tilstøtende bebyggelse og omkringliggende terreng. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel og skal påse at denne og utforming forøvrig harmonerer med omkringliggende terreng og bebyggelse. Farger på huset skal godkjennes av bygningsrådet.

B- Fellesareal / friområde

§ 7.

For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan for bygningsrådets godkjenning. Eksisterende verdifulle enkeltrær, vegetasjonsgrupper og skjermende vegetasjon bør bevares. Bygningsrådet kan kreve fellesarealene opparbeidet etter en samlet plan i samsvar med kommunens vedtekt til bygningslovens § 69.3. Reguleringsplanens fellesarealer fordeles på hele området.

§ 8.

I fellesarealene / friområdet kan plasseres lekeinnretninger m.v. og bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesarealet / friområde, f.eks. parkantehus, klubbhus o.l. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

C- Spesialområde

§ 9.

I spesialområdet tillates ikke innretninger eller tiltak av noe slag. Eventuell rydding av vegetasjon skal på forhånd godkjennes av de antikvariske myndigheter. Avstanden fra spesialområdets yttergrense til bebyggelse skal være min. 4 m.

D- Felles bestemmelser

§ 10.

Traseer for offentlige veier og fellesatkomster er fastlagt på reguleringsplanen. Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre.

§ 11.

Byggelinjer for offentlige veier er vist på planen. Byggelinjen fra midt felles atkomstvei er 8 m.. Forøvrig legges Asker kommunes veinormaler til grunn for fastsetting av byggegrenser.

§ 12.

Frisiktområder er vist på reguleringsplanen. Innenfor frisiktområdene gjelder Veglovens frisiktbestemmelser. Innhengning skal ha max høyde 0,8 m.

§ 13.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan i samsvar med kommunens vedtekt til bygningslovens § 6 nr. 3. Eksisterende verdifulle enkelttrær, vegetasjonsgrupper og skjermende vegetasjon på tomten bør bevares.

§ 14.

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks 80 cm høyt inkl. evt. sokkel. Evt. porter må ikke ha større høyde enn gjerdet og plassering min. 6,0 fra kjørebaneant.

§ 15.

Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene etter bestemmelsenes ikrafttreden.

§ 16.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.



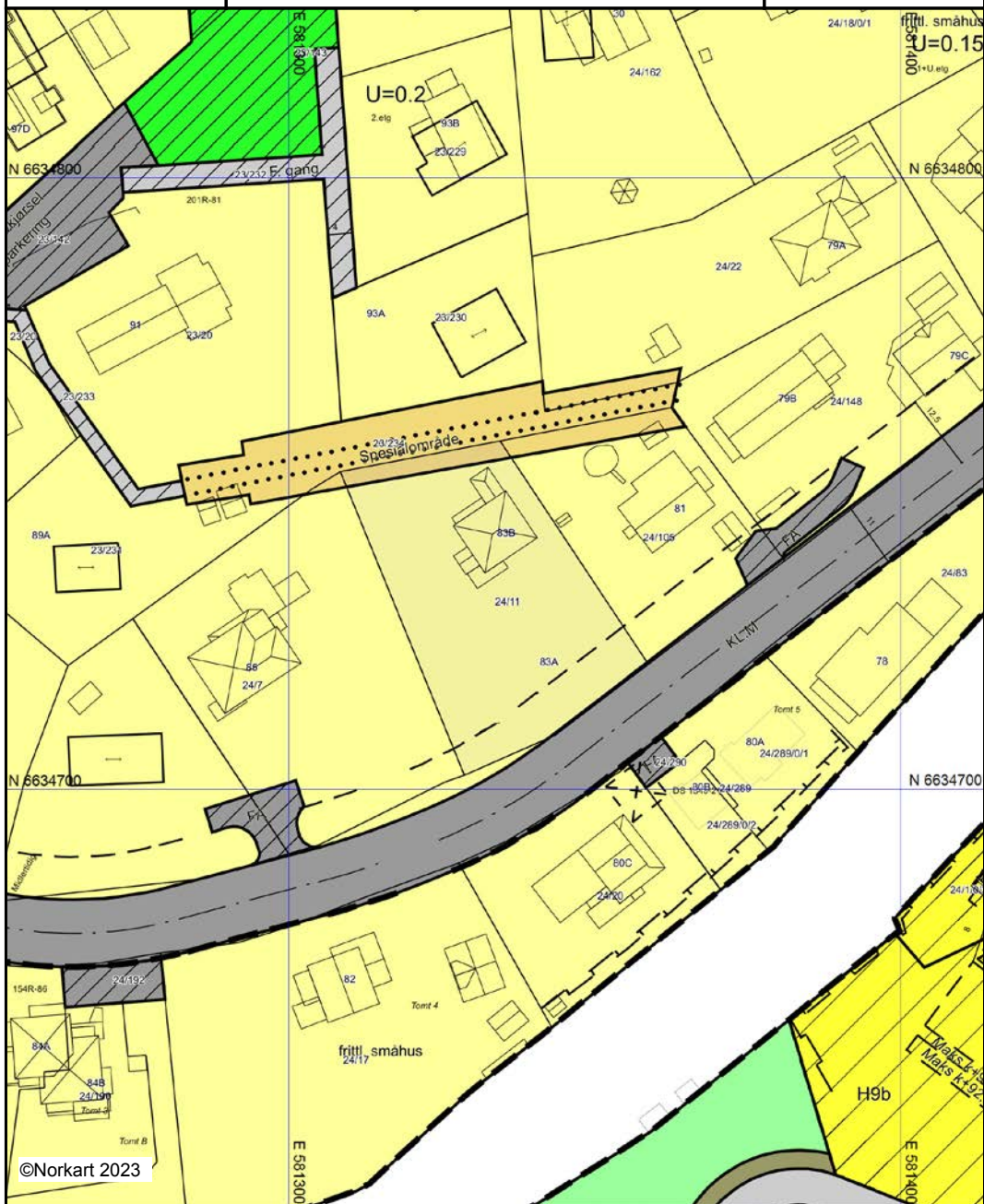
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/11
Adresse: Hønsveien 83A
Dato: 14.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn

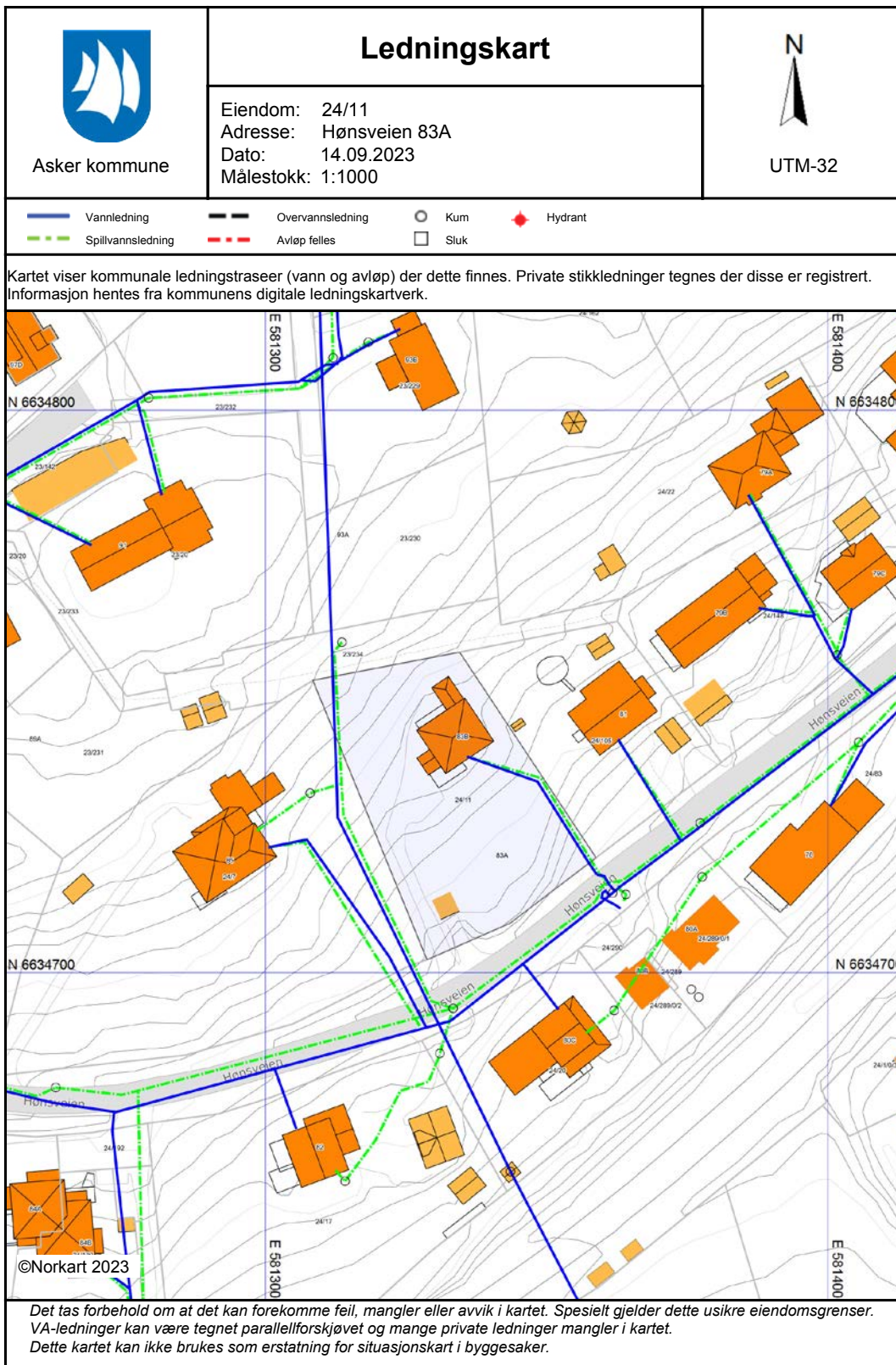
Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse
-  Veg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

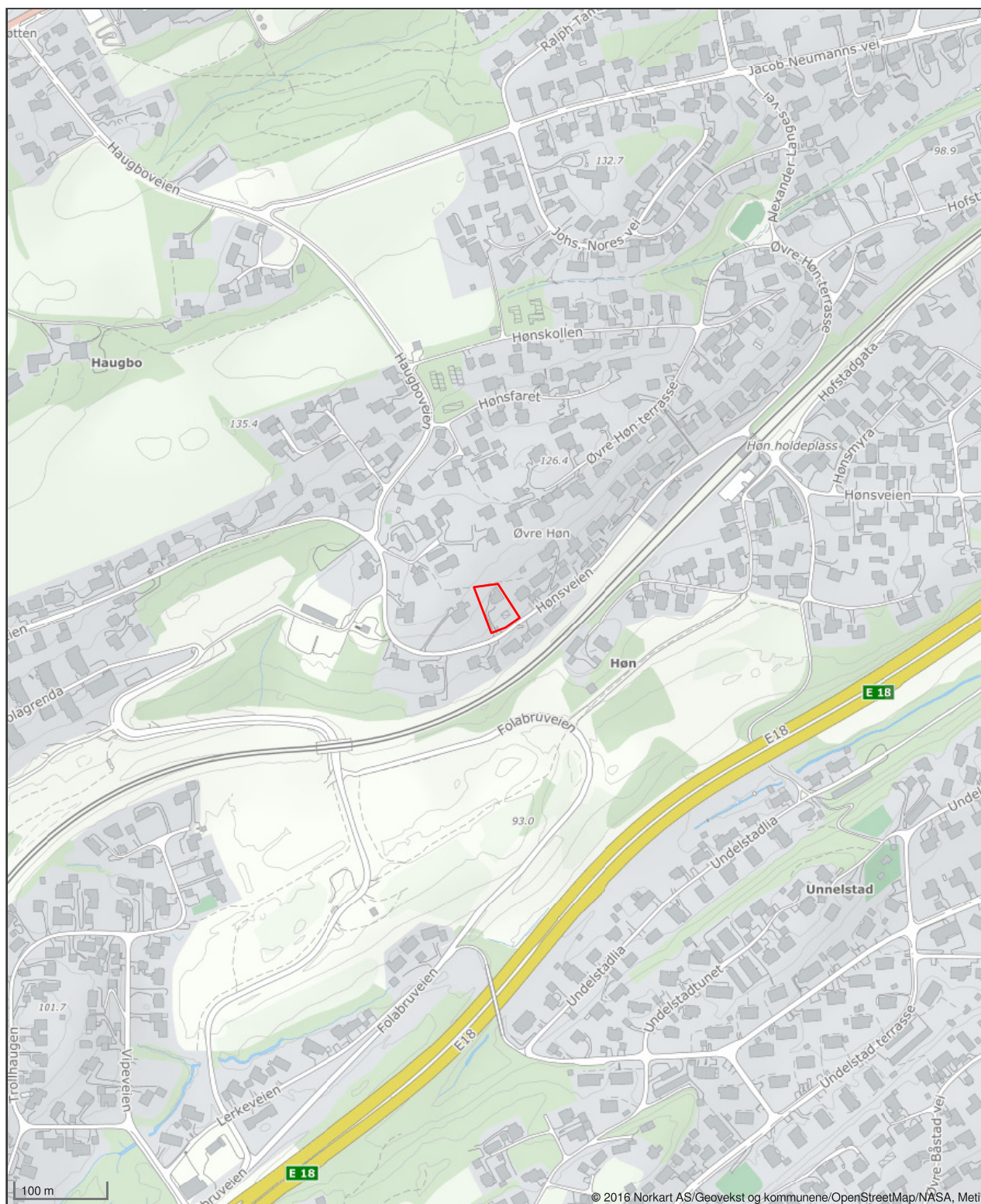
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Midtlinje vassdrag
-  Regulert mønretrning

Ahr Tomtenummer

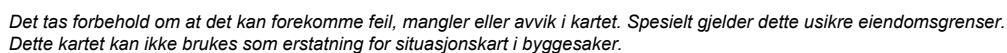


Oversiktskart for eiendom 3025 - 24/11//





Eiendom: 24/11
Adresse: Hønsveien 83A
Dato: 14.09.2023
Målestokk: 1:1000



Topographic map of a residential area in Norway, showing buildings, roads, and a river. The map includes a coordinate grid with UTM coordinates (6634800, 6634700, 581300, 581400) and a scale bar (0, 25 m, 50 m). A red line indicates a proposed road or boundary. A blue area is labeled 'K' and a yellow area is labeled 'K'. The river is labeled 'Hønsveien'. The map shows various buildings with addresses and a large red circle in the upper right.

EIE ASKER
POSTBOKS 282
1383 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 39-23-0196 (Mathias Carlsen)
Vår referanse: 3296394/22408506
Bestilling: C3 2023-09-15 (2) 81

Dato
15.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16402	100	1.11.1974	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	24	11	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 VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l.
samt renner av alle slag ved riksveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

Undertegnede Per Ulsteen søker herved om
tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/slikkrenne under/langs til f.v. C 99,
Høns- veg 83 ved (min) eiendom(men)¹⁾
g.nr. 24 b.nr. 11 i Asker kommune,
se skisse på baksiden. Sirk. situasjonsplan nr. 1 i M. = 1:1000,
dat. 15/9-74.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselkilter m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekt krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
- Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1.80 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurennes. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stemples godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren. Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
- Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdække betales kr. 50,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 25,00 pr. l. m, i alt kr. til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Vegvesenets tillatelse er glitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens²⁾ kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.2) Eventuell skade på asfaltdekket vil bli reparert av vegvesenet for eierens regning.
Vegmester Tjelle, telefon nr. 78 54 12, må varsles før arbeidet settes i gang.
Asker den 28/9-74.

Per Ulsteen

Undertegnede eller av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

Asker den 28/9-74.Per Ulsteen

¹⁾ Stryk det som ikke passer.

²⁾ Plass for ytterligere vilkår.

³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.

Blankett nr. 66.

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. + m.
Mangler kilometreringsen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fast-
merke.

Til R.v. nr. Til

Dekketype: Asfalt ~~kollegrus~~ ~~grus~~
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Akershus postboks nr. 8166, Oslo-dep., Oslo 1.

Jnr. 4613/74
Ark.nr. 774 As.

Tillatelse

Herr Per Ulsteen.

Hønsavn. 83, 1370 Asker.

Etter Deres søknad av 28. sept. 1974 gir en herved tillatelse til å legge
vann- og kloakkledning
under/langs/til fylkes veg nr. C 22
Hønsvegen,
ved eiendommen Hønsavn. 83, g.nr. 24 b.nr. 11 i Asker kommune.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt //
3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og under-
tegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge
erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. samt betaling for reparasjon av
vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. må vedlegges i sløkk eller sendes
over post eller bankgiro. bes innbetalt til vegkontoret over postgiro-
konto nr. 4020.

Vegsjefen i Akershus

Oslo, den 8. oktober 1974

Etter fullmakt:

Rolf Rognan

Byingeniør

Sendes sorenskriveren i Asker og Vestre Berum til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 30,- sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Akershus fylke

Oslo, den 18. oktober 1974.

Etter fullmakt

H. Opedal
kontorsjef

Fanny Revang
sekretær

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann
De bes påse at de stille vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeids-
stedet må kontrolleres som nevnt for arbeidet settes igang.

EIE ASKER
POSTBOKS 282
1383 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 39-23-0196 (Mathias Carlsen)
Vår referanse: 3296396/22408516
Bestilling: C3 2023-09-15 (2) 80

Dato
15.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1117	100	24.1.1975	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	24	11	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



ASKER OPPMÅLINGSVESEN

ASKER OG BÆRUM
GRENSEBESKRIVELSE
01117 24.1.75

MÅLEBREV

Prt.koll 67 side 114.

J.nr. 136/65.

År 1974, den 29. august
av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over
parsell A av
gnr. 24 bnr. 11 av skyld 9 øre i Asker, gitt gnr. 24
bnr. 105 i henhold til erklæring datert 22/5 1965.

ble i medhold av § 62 i bygningslov

Forretningen er forlangt av Johnny Dalene som var
hjemmelshaver.

Forretningen ble administrert og utført for oppmålings-
sjefen av Arne Ask i nærvær av vitne Ulf Hajem.

Ved forretningen møtte:

Per Ulsteen, gnr. 24 bnr. 11,
Johnny Dalene, gnr. 24 bnr. 105,
Anne Sofie Blakstad, gnr. 23 bnr. 20,
Arne Monsen med fullmakt for gnr. 24 bnr. 22.

Parsellens grenser og størrelse fremgår av etterstående
grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til N.G.O.'s akse III.

Grensebeskrivelse:

Grensene fastlagt i samsvar med hovedbølets målebrev og reguleringsvesenets godkjenning.

Grensene måler i meter:

Mot nord til gnr. 23 bnr. 20 fra 33 til 4: 28,56, mot nord-øst til gnr. 24 bnr. 22 fra 4 til 51: 31,17, mot sørøst til kant veigrunn Hønsveien fra 51 til 6: 28,00, mot sørvest til gnr. 24 bnr. 11 fra 6 til 33: 43,86.

Arealet utgjør: 1015,0 m².

I samsvar med "Lov om skylddeling av 20. august 1909" ble det samtidig holdt

S K Y L D D E L I N G S F O R R E T N I N G

for å fastsette skylden for parsellen.

Skylden for den utskilte parsell ble bestemt til 4 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld er 5 øre.

Parsellen skal anvendes som boligtomt.

Forretningen sluttet den 19. desember 1974.

Odd Rønneid
Oppmålingssjef

Trond Haukeland

Arne Ask

Ole Stubban
Skylddelingsmenn

Ulf Hajem
Vitne

Forrettningen er samvare med
opptak i protokollen.

Asker oppmålingsvesen, den 21/12 1975.

Mary A. Ewinsen

MÅLEBREVSKART OVER PARSELL A
AV GNR. 24, BNR. 11, GITT BNR. 105

AREAL	NAVN	X	Y	AVSTAND	RETNING	RADIUS	BUELENGD
	6	205122.337	-14931.112				
	33	5159.511	-14954.396	43.86	364.376		
	4	5164.246	-14926.235	28.56	89.395		
	51	5138.695	-14908.382	31.17	161.174		
	6	5122.337	-14931.112	28.00	260.287		

AREAL = 1015.0 m²





Asker
kommune

Merknader:

G.nr.: 24	Br.nr.: 11	F.nr.	Seksj.nr.
------------------	-------------------	--------------	------------------

Merknad:	Saksbehandler - dato
Dette er en pågående byggesak (S22/1788) og derfor foreligger det ingen ferdigattest..	Terje Ruud 14.09.2023



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 14.09.2023

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3025	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hønsveien 83A, 1384 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Avløp	605,28 kr
Feiling	496,00 kr
Renovasjon	5 495,94 kr
Vann	799,92 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no
	Dato: 15.09.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	24	Bnr:	11	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hønsveien 83A, 1384 ASKER						

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	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
	Dato: 16.09.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	24	Bnr:	11	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hønsveien 83A, 1384 ASKER						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 14.09.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3025	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hønsveien 83A, 1384 ASKER								

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ 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 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/13981/Bestemmelser_13_06_2023.pdf
Delarealer	Delareal 1 505 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 3 010 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 505 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022046C
Navn	Hønskollen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/37/46C_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 75 m ²
	Formål Annet spesialområde
	Utdyp. Spesialområde - oldtidsvei
	Delareal 1 421 m ²
	Formål Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 8 m ²
	Formål Kjørevei

Boligområde

Ekstra informasjon: http://webhotell2.gisline.no/gisline/faktaark/0220/Bestemmelser_boligkart/Boligkart_kategorier.pdf

Type	B
Beskrivelse	Boligområder med utfyllende bestemmelser

46c

Stadfestet den 11.03.1981

Ved fylkesmannen i Oslo og Akershus

Etter fullmakt

Reidun Jørdam

(sign.)

Vedtatt av Asker kommunestyre 12. desember 1978

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HØNSKOLLEN - DEL AV GNR. 23 & 24

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Reguleringsplanen skal være retningsgivende for tomtedeling, bebyggelsens plassering og møneretning i forhold til veier og byggegrenser, Bygningsrådet kan bestemme annen plassering.

§ 2.

Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området er delt i

A- Boligområder, B- Fellesareal/ friområde, C- Spesialområde og D - Felles bestemmelser.

A- Boligområder

§ 3.

Bebyggelsen skal være i maks 1 etasje. Bygningsrådet kan tillate underetasje i 1 etasjes bebyggelse eller opp til 2 etasjer hvor terrengforholdene etter rådets skjønn ligger tilrette for dette. Innredning av bolig i underetasje tillates innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Høyde fra ferdig planert terreng til ok gesims fastsettes for 1 etasjes bebyggelse til max. 3,50 m og for 2 etasjes bebyggelse max 6,50 m.

§ 4.

Max. utnyttelsesgrad er angitt på reguleringsplanen. Utnyttelsesgraden, inkl. garasjer, beregnes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 5.

På tomten skal vises plass for garasje samt oppstillingsplass for 1 bil ved anmeldelse av bolighuset. Garasjearealet skal være max 36 m².

§ 6.

Bebyggelsen skal ha utforming som harmonerer med tilstøtende bebyggelse og omkringliggende terreng. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel og skal påse at denne og utforming forøvrig harmonerer med omkringliggende terreng og bebyggelse. Farger på huset skal godkjennes av bygningsrådet.

B- Fellesareal / friområde

§ 7.

For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan for bygningsrådets godkjenning. Eksisterende verdifulle enkelttrær, vegetasjonsgrupper og skjermende vegetasjon bør bevares. Bygningsrådet kan kreve fellesarealene opparbeidet etter en samlet plan i samsvar med kommunens vedtekt til bygningslovens § 69.3. Reguleringsplanens fellesarealer fordeles på hele området.

§ 8.

I fellesarealene / friområdet kan plasseres lekeinnretninger m.v. og bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesarealet / friområde, f.eks. parkantehus, klubbhus o.l. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

C- Spesialområde

§ 9.

I spesialområdet tillates ikke innretninger eller tiltak av noe slag. Eventuell rydding av vegetasjon skal på forhånd godkjennes av de antikvariske myndigheter. Avstanden fra spesialområdets yttergrense til bebyggelse skal være min. 4 m.

D- Felles bestemmelser

§ 10.

Traseer for offentlige veier og fellesatkomster er fastlagt på reguleringsplanen. Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre.

§ 11.

Byggelinjer for offentlige veier er vist på planen. Byggelinjen fra midt felles atkomstvei er 8 m.. Forøvrig legges Asker kommunes veinormaler til grunn for fastsetting av byggegrenser.

§ 12.

Frisiktområder er vist på reguleringsplanen. Innenfor frisiktområdene gjelder Veglovens frisiktbestemmelser. Innhengning skal ha max høyde 0,8 m.

§ 13.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan i samsvar med kommunens vedtekt til bygningslovens § 6 nr. 3. Eksisterende verdifulle enkelttrær, vegetasjonsgrupper og skjermende vegetasjon på tomten bør bevares.

§ 14.

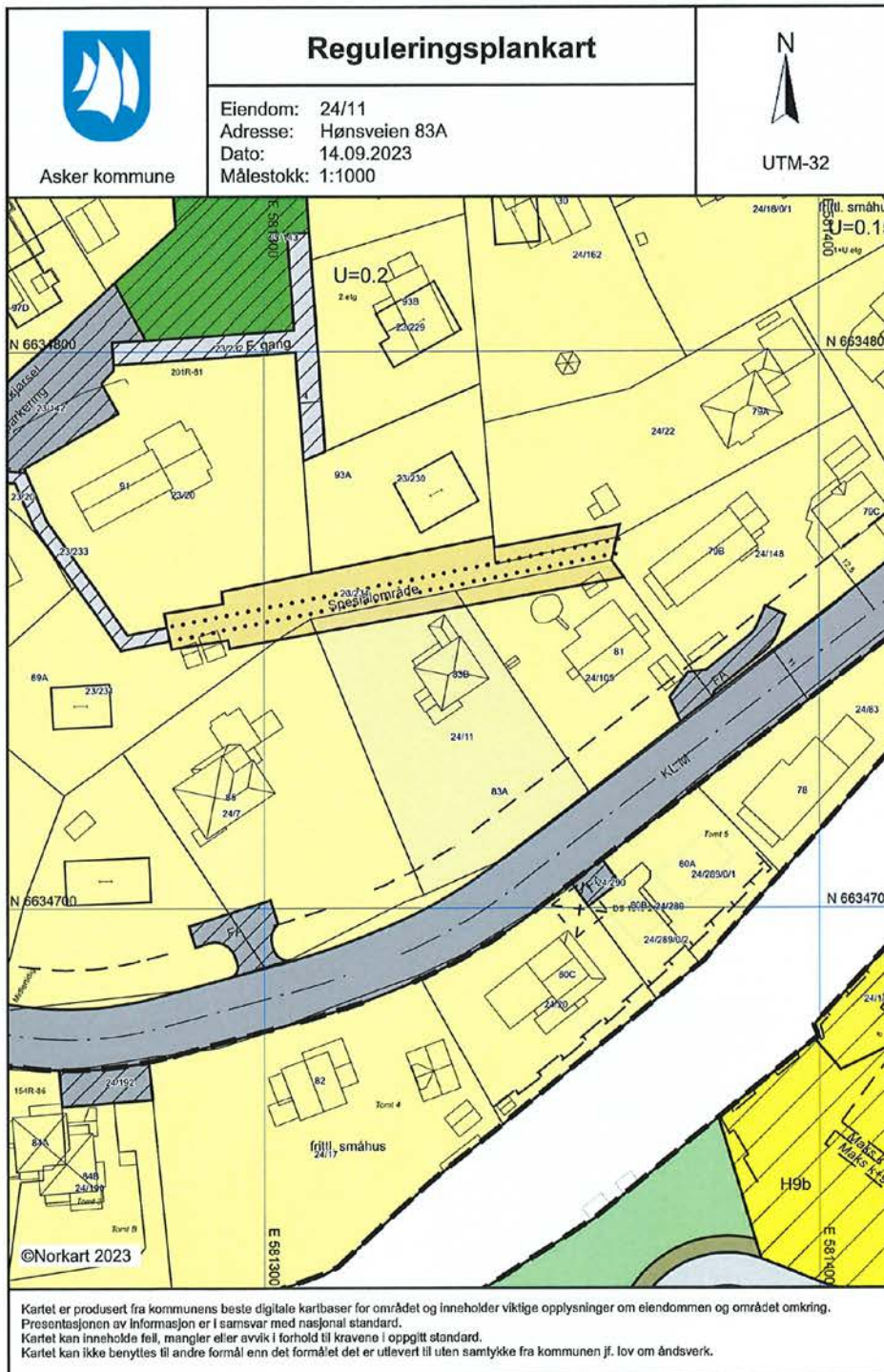
Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks 80 cm høyt inkl. evt. sokkel. Evt. porter må ikke ha større høyde enn gjerdet og plassering min. 6,0 fra kjørebaneant.

§ 15.

Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene etter bestemmelsenes ikrafttreden.

§ 16.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn

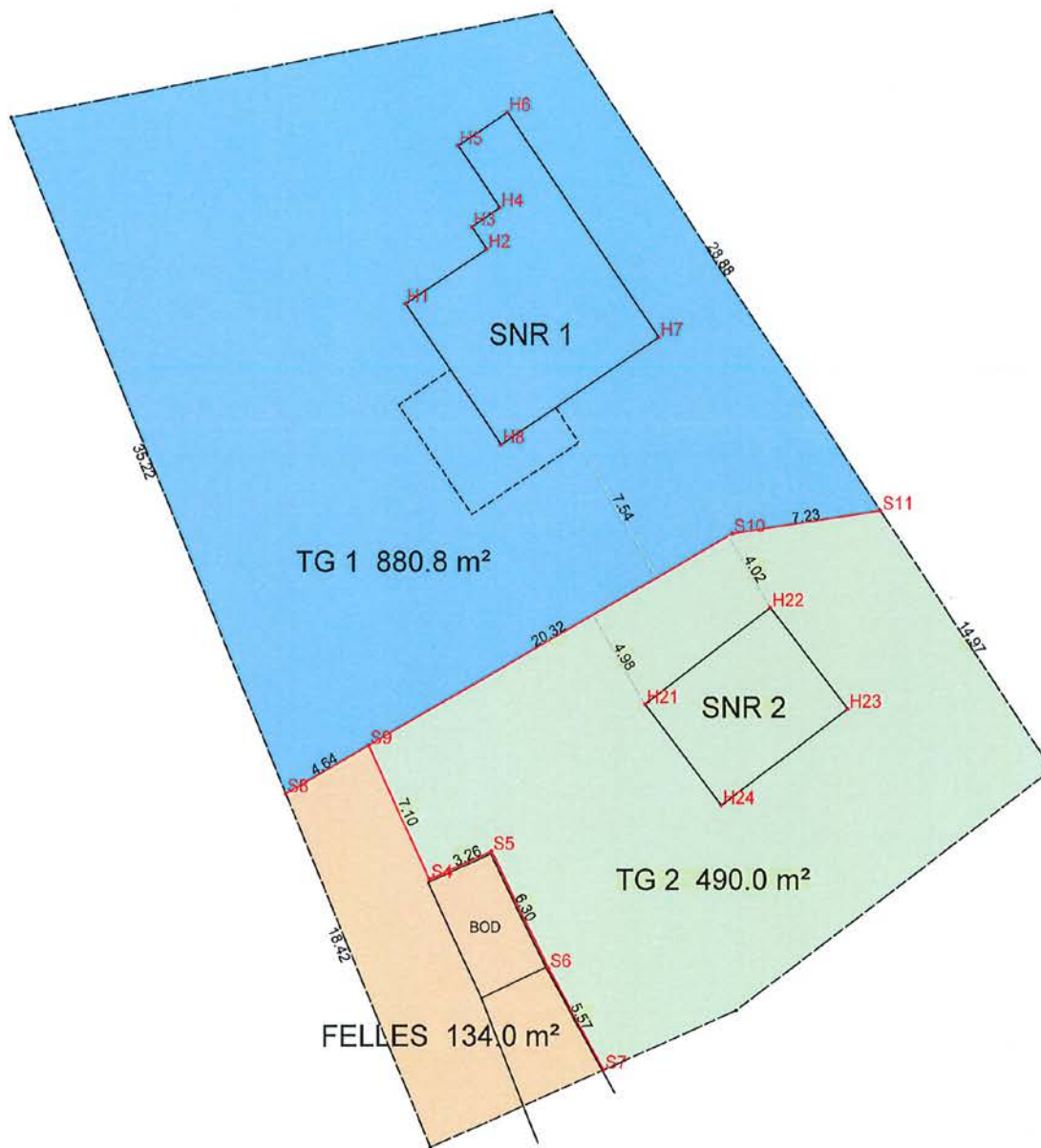
Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse
-  Veg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Midtlinje vassdrag
-  Regulert mønretning

Ahr Tomtenummer



B Flyttet seksjoneringslinje 12.01.2024
A Seksjonering 15.12.2023

Husplassering Hønsveien 83A
gnr 24 bnr 11 Asker kommune

Dato 12.01.2024	Konstr./Aegnet	Godkjent	Valeslokk 1:300	Ingeniørservice AS	
WGS84 UTM Sone 32 NN 2000 høyder				Erstatning for:	Erstattet av:
24-11-700-B Seksjonering				904	
Henvisning:		Beregning:			



Asker
kommune

Risnes Eiendom AS
Orrhanemyra 10A

3320 VESTFOSSEN

Deres ref.:

Vår ref.:
HKORSVOL
S22/1788

Arkivnr:
GBNR 24/11
L11211/23

Dato:
26.05.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/1788

Delegasjonssak: 23/48

**24/11 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Nybygg - Frittstående
sekundærbolig
Hønsveien 83
Tiltakshaver: Risnes Eiendom AS**

Vi viser til søknad om overnevnte tiltak mottatt 16.05.2022, øvrig korrespondanse og sist revidert dokumentasjon mottatt 17.03.2023 og 12.04.2023. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon den 12.04.2023.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Hønskollen vedtatt 12.12.1978 og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Det er regulert byggegrense mot vei på eiendommen.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til formål boligbebyggelse. Eiendommen befinner seg i et kategori B-område, der bestemmelsene i punkt 20.8 gjør seg gjeldende.

Beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder oppføring av en frittstående sekundærbolig i to etasjer. Sekundærboligen er prosjektert i tråd med bestemmelsene som er fastsatt i kommuneplanen og i henhold til bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 70 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Tiltaket vil gi en økt utnyttelse på eiendommen med BYA 47 m². Totalt vil eiendommen få en BYA på 218,6 m². BRA vil utgjøre 79,4 m².

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA sekundærbolig	47 m ²
BYA totalt	218,6 m²
BRA 1. etasje	39,7 m ²
BRA 2. etasje	39,7 m ²
BRA totalt	79,4 m²

Naturmangfoldloven

Etter en kontroll i karttema er det ikke registrert funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter

Saken har vært til uttalelse hos Viken fylkeskommune. Fylkeskommunen har følgende merknader til tiltaket:

Vurdering

Automatisk fredete kulturminner

Uttalelsen gis av Viken fylkeskommune som rådgiver og regional fagmyndighet i saker som angår automatisk fredete kulturminner. Området er ikke befart, og uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er registrert et automatisk fredete kulturminner på eiendommen der tiltaket skal gjennomføres, men tiltaket berører ikke kulturminnet. Potensialet for å gjøre funn av ytterligere automatisk fredete kulturminner anses som lavt. En nærmere utredning av kulturminneinteressene er unødvendig.

Viken fylkeskommune ber likevel om at de som skal utføre arbeidet i marka gjøres særlig oppmerksomme på at det kan være ukjente kulturminner på eiendommen. Alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet, også slike som ikke er registrert. Viken fylkeskommune minner om meldeplikten i henhold til kulturminneloven:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Nyere tids kulturminner

Fylkeskommunens rolle er å ivareta nasjonale eller regionale kulturminnehensyn. Et kulturminne med lokal verdi kan være like viktig for lokalsamfunnet som et kulturminne med nasjonal og regional verdi. Verdibetegnelsen beskriver hvem kulturminnet har størst verdi for, og hvem som har hovedansvaret for å ivareta verdiene.

Bolighuset på eiendommen er fra 1933 og er registrert i kommunens kulturminnekart som bygning oppført før 1950. Vi vurderer at det har

lokal verdi. Det er kommunen som har ansvar for å ivareta kulturminner med lokal verdi.

Vi støtter kommunen i vurderingen at tiltaket bør tilpasses tomtens topografi og eksisterende bebyggelse i større grad.

Konklusjon

Fylkeskommunen viser til merknadene over, og har ingen ytterligere merknader.

Uttalelsen i sin helhet følger vedlagt.

Nabovarsel/merknad

Tiltaket er nabovarslet, jmfør plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra 4 naboer. Siden tiltaket har blitt omprosjektert flere ganger, vil noen merknader være mindre relevante nå. Naboene har følgende merknader, fattet i korthet:

Eirik Øverås, på vegne av Sidsel Øverås – gnr. 24 bnr. 7

- Tiltaket må tilpasses de grunnleggende kvalitetene ved det eksisterende landskapet og den eksisterende bebyggelsen.
- Det må sendes inn oppriss/snitt av terrengendringene for snuplass/sykkelparkering.
- Fasadene må bearbeides til et roligere og mer strukturert uttrykk. De fire fasadene, har rundt 9 ulike vindusformat/-størrelser/-retninger, i tillegg til døren med sitt format, og de mangler den rolige komposisjonen med rytme og struktur som eksisterende nabobebyggelse har på tvers av alder og stilretninger.
- Bygget og utearealet må i større grad tilpasses eksisterende terreng og landskap. Med bruk av en grunnmur kunne bygget blitt lagt mer i terrenget, og terrenget kunne hellet som en del av det eksisterende landskapet langs bygget, og planeres ut der det er behov for det.
- Tiltaket berører eksisterende bygning som er markert med blå K.
- Støykartet viser trolig ikke støyforholdene på eiendommen.

Kari Helene Ekerholt – gnr. 24 bnr. 105

- Det bemerkes at garasje til eksisterende bygning ikke er tilstrekkelig stor for dagens biler.
- Adkomstveien til eksisterende bolig er svært bratt og bør nok ikke benyttes vinterstid ved glatt føre, da bakkens helning går rett ut i veien.
- I kommunens kommentar til forhåndskonferansen ble det skrevet at det skulle begrenses til en adkomst. I mine øyne er det fortsatt to adkomster til eiendommen.
- Søker skriver at eiendommen ikke lenger er støyutsatt. Dette er fakta feil. Forhåpentligvis vil støyforbedrende tiltak i forbindelse med utbygging mot E18 resultere i mindre støy.
- Det synes unødvendig å bygge opp terrenget. Det burde ligge til rette for at det tas av terrenget i bakkant snarere enn å fylle opp. Det vil gi et mindre dominerende inntrykk av boligen.
- Gjennomsnittlig gesimshøyde er oppgitt å bli 6,8 m. Med fylling vil jeg derimot oppleve en reell gesimshøyde på 8 m i forhold til dagens terreng.
- Inntegnet fylling vil gjøre skråningen mot veien enda brattere enn den allerede er.

- Utkjørselen til tomten har dårlig sikt fordi den ligger i en sving, og etter min mening er den i utgangspunktet trafikkfarlig. Jeg anser det derfor viktig at utkjørselen blir avgrenset/godt definert.
- Boligens største vindu er tegnet på vegg nord/øst. Med tanke på innsyn mot min bolig/uteplass er dette lite ønskelig.

Inger Marie Fjeldstad – gnr. 23 bnr. 20 og 234

- Bygget er svært lite sensitivt plassert mot en kunstig oppbygging av terrenget mot sørøst slik at det dannes en skrent mot veien i stedet for å beholde det naturlige terrenget i størst mulig grad.
- En bedre løsning ville vært å legge huset i terrenget i bakkant, mot nordvest, som hovedhuset.
- Konsekvensene med det bratte, oppbygde terrenget er en unødvendig høy møne- og gesimshøyde og en skjemmende støttemur med gjerde mot veien og mot nabo i nordøst.
- Sekundærenheten burde bruke hovedhuset som modell og heller bygge opp en uteplass mot sørøst og sørvest, for å beholde terrengets naturlige helning, i stedet for å planere hele terrenget i forkant.

Kommunedirektørens vurdering

Vurdering av nabomerknader

Oppsummert dreier innkomne merknader seg om tiltakets plassering, høyde og terrengendringer i forbindelse med tiltaket. Sekundærboligens høyde er prosjektert i henhold til kommuneplanens bestemmelser, jf. kommuneplanen punkt 20.8 C. Kommunedirektøren er enig i at tiltakets plassering fører til at sekundærboligen vil oppleves høyere og mer dominerende enn ønskelig. Selv om tiltaket er prosjektert i henhold til gjeldende reguleringsplan og kommuneplan mtp. høyder og byggegrenser, vil likevel kommunen sterkt anbefale ansvarlig søker og tiltakshaver å revurdere tiltakets plassering på kanten av terrenghøyden.

Videre har det blitt ytret bekymring for adkomstsituasjonen og støyforholdene på eiendommen. Prosjektet har blitt omprosjektert slik at det kun blir én adkomst til eiendommen. Når det gjelder helningen, er ikke denne i henhold til kravene. Avdeling Samferdsel har derimot uttalt at adkomsten er tilstrekkelig, siden dette er eksisterende situasjon. Støyrapport utført av Rambøll 11.11.2022 viser at sekundærboligen vil tilfredsstille alle gjeldende krav og bestemmelser for støy ved avbøtende tiltak.

Vurdering fra arkitekturgruppa og kulturminnegruppa

Søknaden har vært oppe til diskusjon i avdeling byggesak sine faggrupper innenfor arkitektur og kulturminner, da det befinner seg et fornminne på tomten. I tillegg er eksisterende hovedhus SEFRAK-registret. Det er ikke foretatt en vurdering av boligens verneverdi som lokalt kulturminne.

Området som berøres av tiltaket er et etablert boligområde med eldre villaer. Sammen med naboeiendommen med hovedhus fra samme tid, utgjør området et viktig kulturhistorisk bygningsmiljø. Terrenget og vegetasjonen mot veien oppleves som et viktig belte mellom bebyggelse og vei. Det skrånende terrenget på tomten har et platå der det er planlagt å oppføre sekundærbolig. Tiltaket er planlagt i to etasjer, med en tilnærmet kvadratisk grunnflate og pulttak som skråner bakover mot hovedhuset. Alle fasadene har to fulle etasjer fra bakken til gesims.

I utgangspunktet var gruppene skeptisk til sekundærboligens proporsjoner og utforming. De har derimot kommet frem til at tiltaket nødvendigvis ikke vil forringe bygningsomgivelsene, da det på nedsiden av veien nå bygges boliger med lignende arkitektur.

Faggruppene har derimot uttalt at tiltakets plassering ikke er godt nok tilpasset terrenget og vegetasjonen på eiendommen. Sekundærboligen vil fremstå dominerende sett fra veien og naboeiendommene, og skulle helst sett at sekundærboligen flyttes nærmere hovedhuset og inn i terrenget. Dette ville ha ført til et mer dempet og tilpasset uttrykk.

Kommunedirektørens vurdering av tiltaket

Etter at brev om anmodning om omprosjektering ble utsendt 09.02.2023, ble tiltaket omprosjektert slik at sekundærboligen ble flyttet 0,5 meter nordover mot hovedhuset. Tiltaket er plassert godt innenfor regulert byggegrense mot vei, samtidig som det er 7 meter til nærmeste nabogrense. Avstanden til nabogrensen svarer til mer enn tiltakets hele høyde, og det kan derfor ikke sies å medføre en betydelig ulempe for naboeiendommen.

Kommunen har i enkelte tilfeller adgang til å godkjenne tiltak med en annen plassering. Kommunen har kun anledning til å kreve annen plassering der det foreligger betydelige ulemper for omgivelsene, jf. Rundskriv H-2015-8 til plan- og bygningsloven § 29-4. Med «betydelige ulemper» menes bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygninger og en viss avstand mellom nabobebyggelse. Med bakgrunn i både arkitektur- og kulturminnegruppens uttalelser til saken har dette blitt vurdert, men kommunedirektøren kan ikke se at vilkårene for å kreve dette er oppfylt.

Slik kommunedirektøren ser det, er tiltaket prosjektert i tråd med gjeldende reguleringsplan og kommuneplanen, herunder høydebestemmelser, avstandskrav, byggegrense etc. Tiltaket berører ingen hensynssoner eller spesialområder, og er heller ikke avhengig av dispensasjon.

På denne bakgrunn godkjennes søknaden som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.

Ferdigattest

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:

1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. Byggesaksforskriften § 8-1

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/1788. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlagt gebyroversikt.
Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

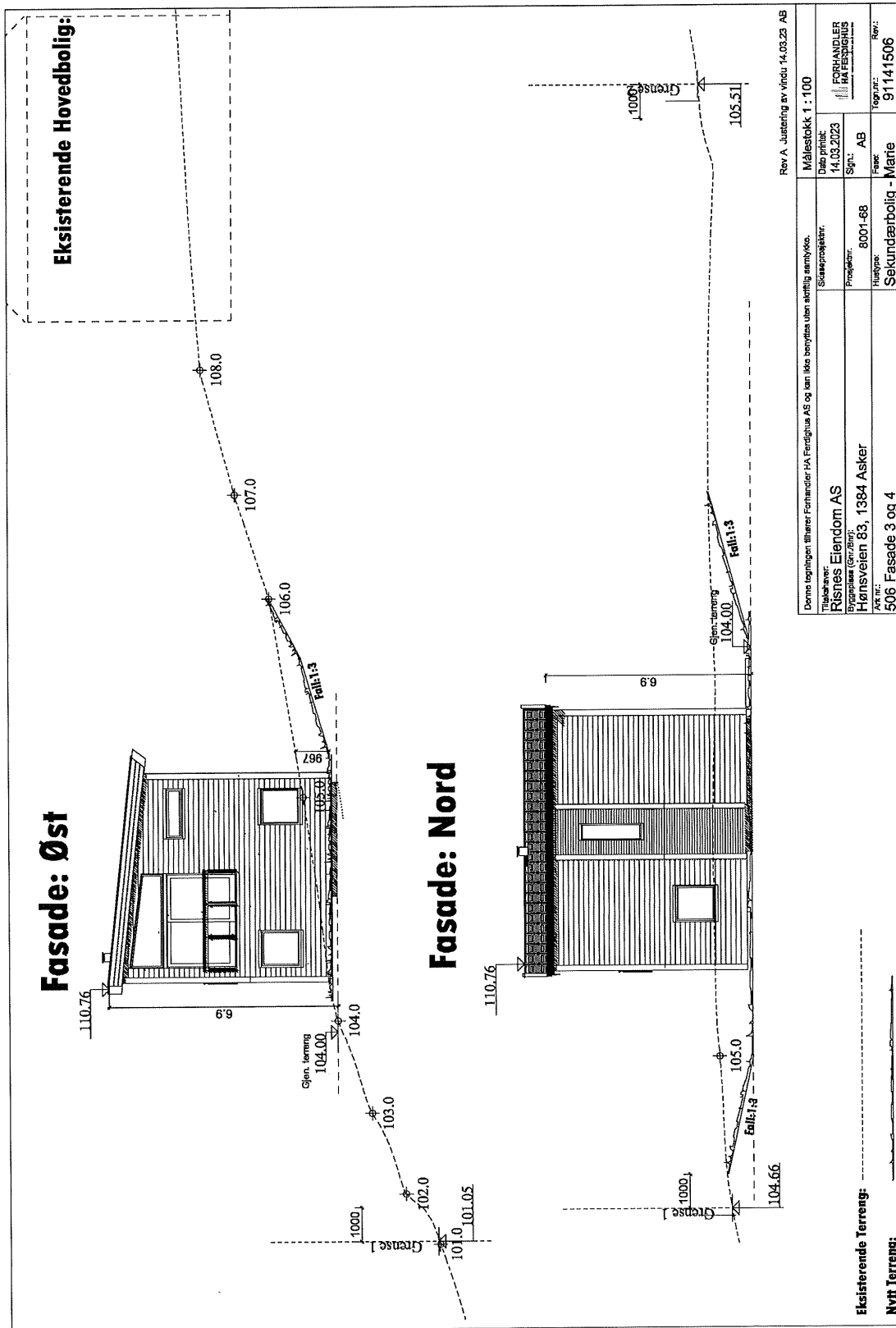
Helena Langeland
Avd.leder Byggesak Nord

Hanne Korsvold
Byggesaksbehandler

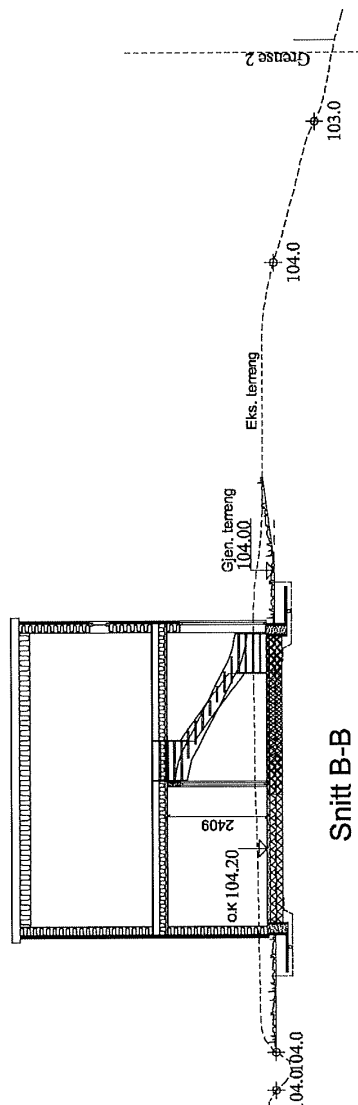
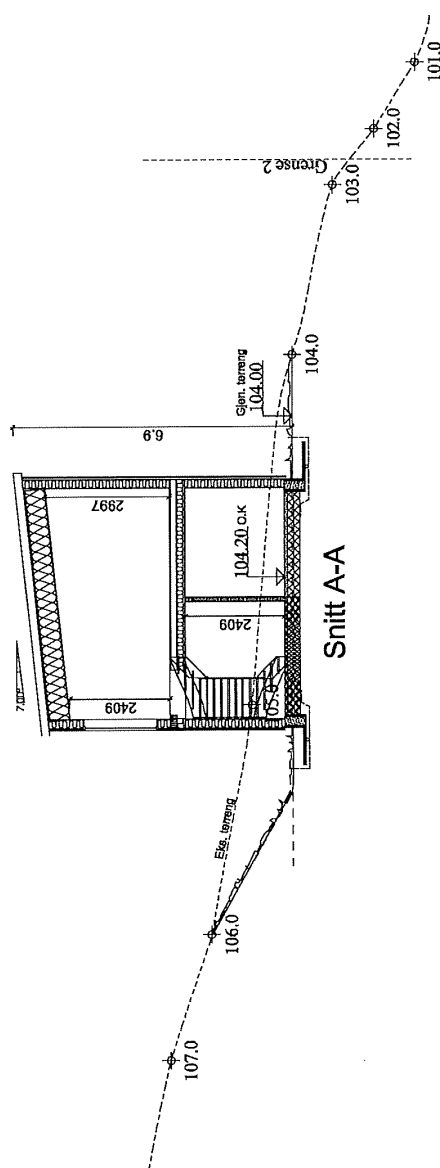
Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Risnes Eiendom AS, Orrhanemyra 10A, 3320 VESTFOSSEN

Kopi:
Forhandler HA Ferdighus AS, Solbråveien 23, 1383 ASKER
Sidsel Bjørg Øverås, Hønsveien 85, 1384 ASKER
Kari Helene Ekerholt, Hønsveien 81, 1384 ASKER
Eirik Øverås, Conradis gate 8 A, 0559 OSLO
Viken fylkeskommune



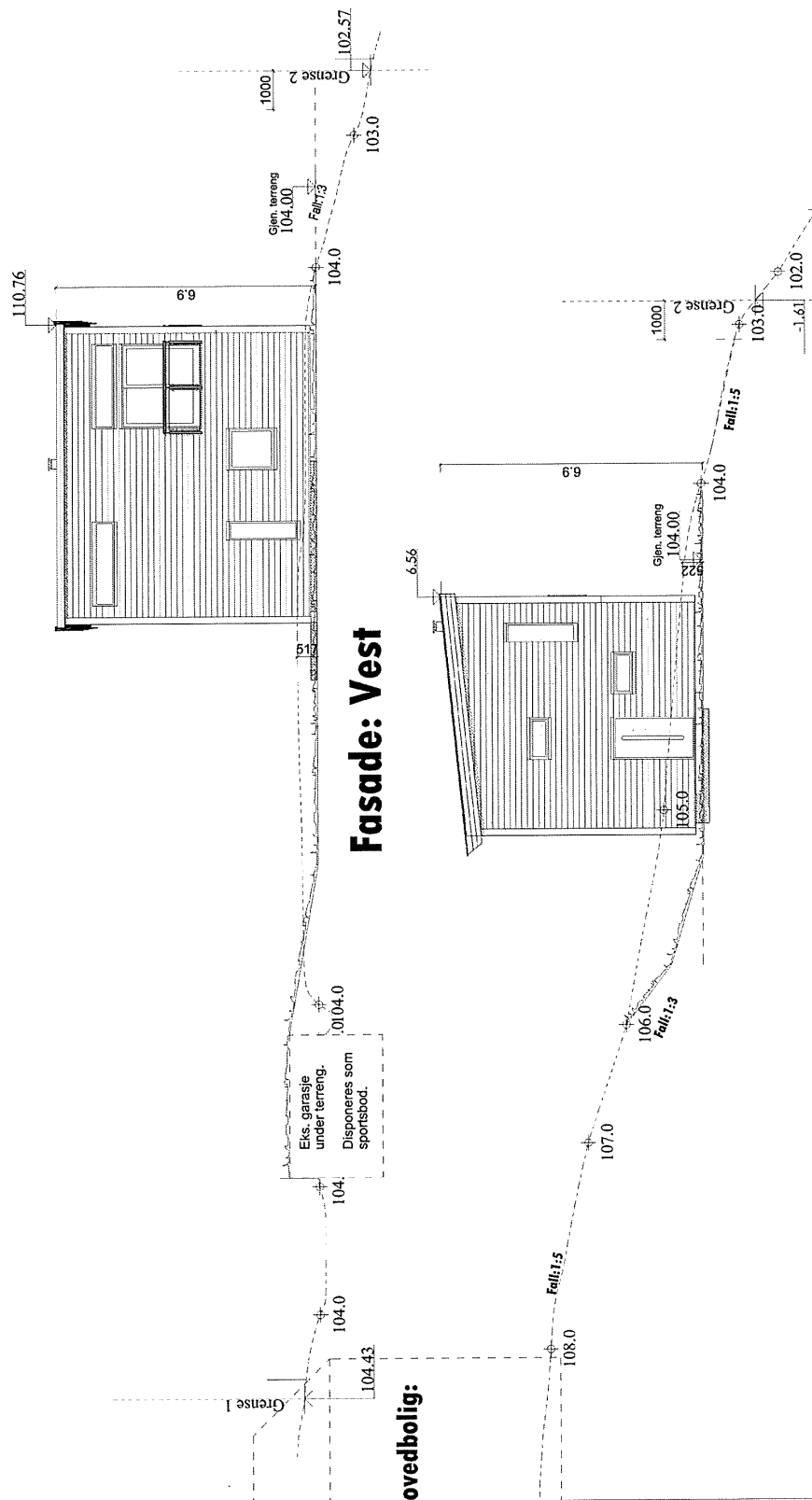
Beregnete tegnede arealer og oppmålte arealer kan variere.



Anvisningsnummer	Bruttoareal BRA i m²
1. etg. plan	39.7
2. etg. plan	39.7
SUM:	79.4
BYA:	47.0
Sumtall	45.2

	VOLUM
Hovedplan	95.84
Etasjefplan	110.55
Sum	206.19

Rev. A Bolig flyttet 0,5m mot nord-vest og senket 0,5m 14.03.2023 AB	
Denna tegningen utføres Forhandler HIA Ferdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.	
Målestokk 1 : 100	
Tegningens tittel: Rines Eiendom AS	
Saksbehandler: Rines Eiendom AS	
Prosjekt: 8001-68	
Arkitekt: Hørneveien 83, 1384 Asker	
Saksbehandler: 501 Snitt og arealer	
Tegnet: 91141501	

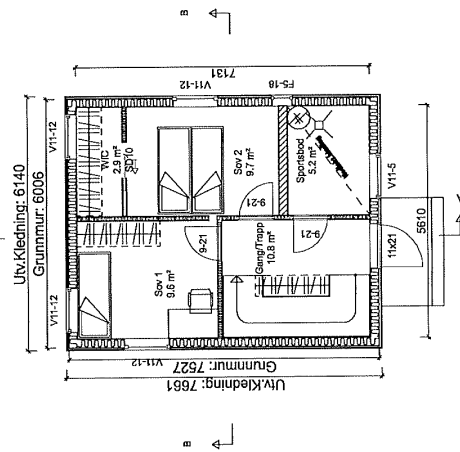


Denne tegningen tilhører Forhandler HA Færdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

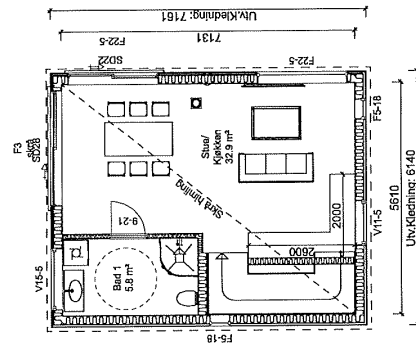
Tittelnavn: Risnes Eiendom AS Byggesaks (Gnr./Bnr): Hønsveien 83, 1384 Asker	Saksprosjektnr.: Prosjektnr.: 8001-68	Dato printet: 14.03.2023 Sign.: AB	FORHANDLER TAFFELBERG AS Havnveien 10 0455 Havn
Ark.til.: 505 Fasade 1 og 2	Husstype: Sekundærbolig - Marite	Temp.nr.: 91141505	

(3) Data Design System

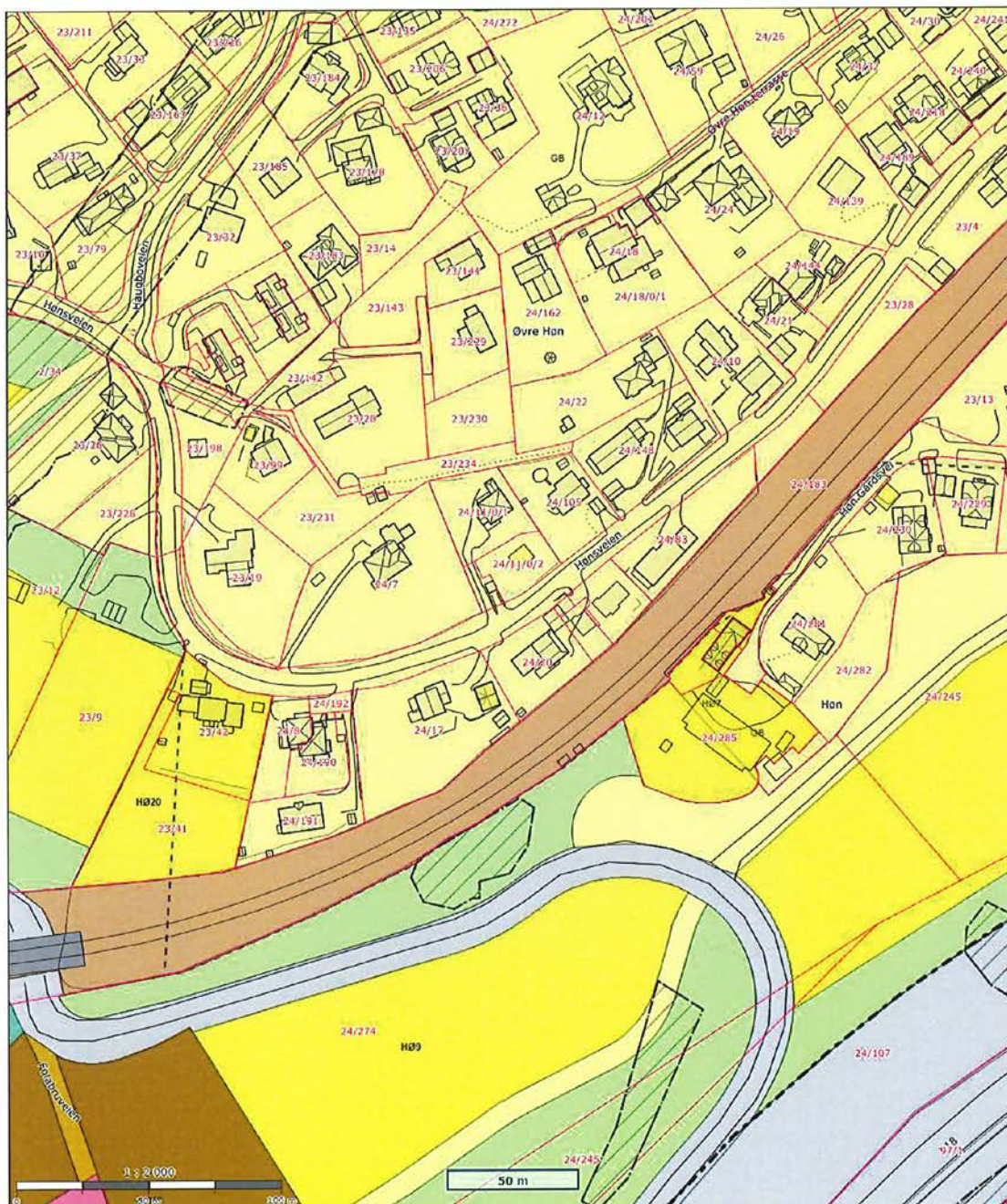
Plan. 1.Etasje



Plan. 2.Etasje



Rev. A Justering av vindu 14.03.2023 AB	
Denne tegningen tilhører Forhandler HA Ferdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.	
Tilaksaver:	Målestokk 1 : 100
Risnes Eiendom AS	Dato printet: 14.03.2023
Byggesaks (Gnr./Bnr):	Prosjekt:
Hønsveien 83, 1384 Asker	8001-68
Akt nr.:	Husnr.:
503 Plan 1. og 2. etasje	91141503
Rev.:	
91141503	
© 2023, Hansen Bygg AS	



 Asker kommune	Kommuneplankart	 N
	Målestokk: 1:2000 Dato: 6/3-2024 Format A4	

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

Bakgrunnskart - liten målestokk

- Az Europaveg
- Az Kommunalveg
- Az Privat veg
- Az Stedsnavn
 - o Jernbanestasjon
- ✓ Takkant
- ✓ Taksprang
- ✓ Takoverbyggkant
- ✓ Mønelinje
- ✓ Bygningsdelelinje
- ✓ Bygningslinje
- ✓ Grunnmur
- ✓ Trappbygg
- ✓ Veranda
- ✓ Takplatå
- ✓ Anlegg kant
- ✓ Mur- og trappekant
- ✓ Gjerde
- ✓ Skjerming og voll
- ✓ bygningsavgrensningstiltak
- Sti
- ✓ Bane på bru
- ✓ Bane
- Brå
- ✓ Vegdekkekant
- ✓ AnnetVegarealAvgrensning
- ✓ Fortauskant_gang_sykkelveg
- ✓ Fortau
- Elver
- ✓ Kanal og grøft
- ✓ Elv- og bekkekant

Kommuneplan (vedtatt 13.06.2023)

Az Generell påskrift - Linje

Planområde kommuneplan

✓ KpArealGrense

✓ KpAngittHensynGrense

✓ KpInfrastrukturGrense

✓ KpBestemmelseGrense

✓ KpInfrastrukturSone

✓ KpAngittHensynSone

Az KpBestemmelseOmråde

1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)

1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)

1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)

1130 - Sentrumsformål - (framtidig)

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)

2010 - Veg - (eksisterende)

2020 - Bane - (eksisterende)

3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)

5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje

✓ Kyststi

✓ Kyststi (ikke bindende)

Eiendomsgrense

✓ Sikker eiendomsgrense

✓ Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikelnummer

Matrikelnummer

MatrikelnummermedSnr

Godkjente byggetiltak

✓ Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

✓ Eiendom

Informasjon - Arealformål

☐

Informasjon - Hensynssoner

☐

Informasjon - Bestemmelsesområder

☐

Informasjon og plandokumenter

 Endelig vedtatt plan

Informasjon - Juridiske linjer

 Juridiske linjer - klikkbare

Bestemmelsesgrense

Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

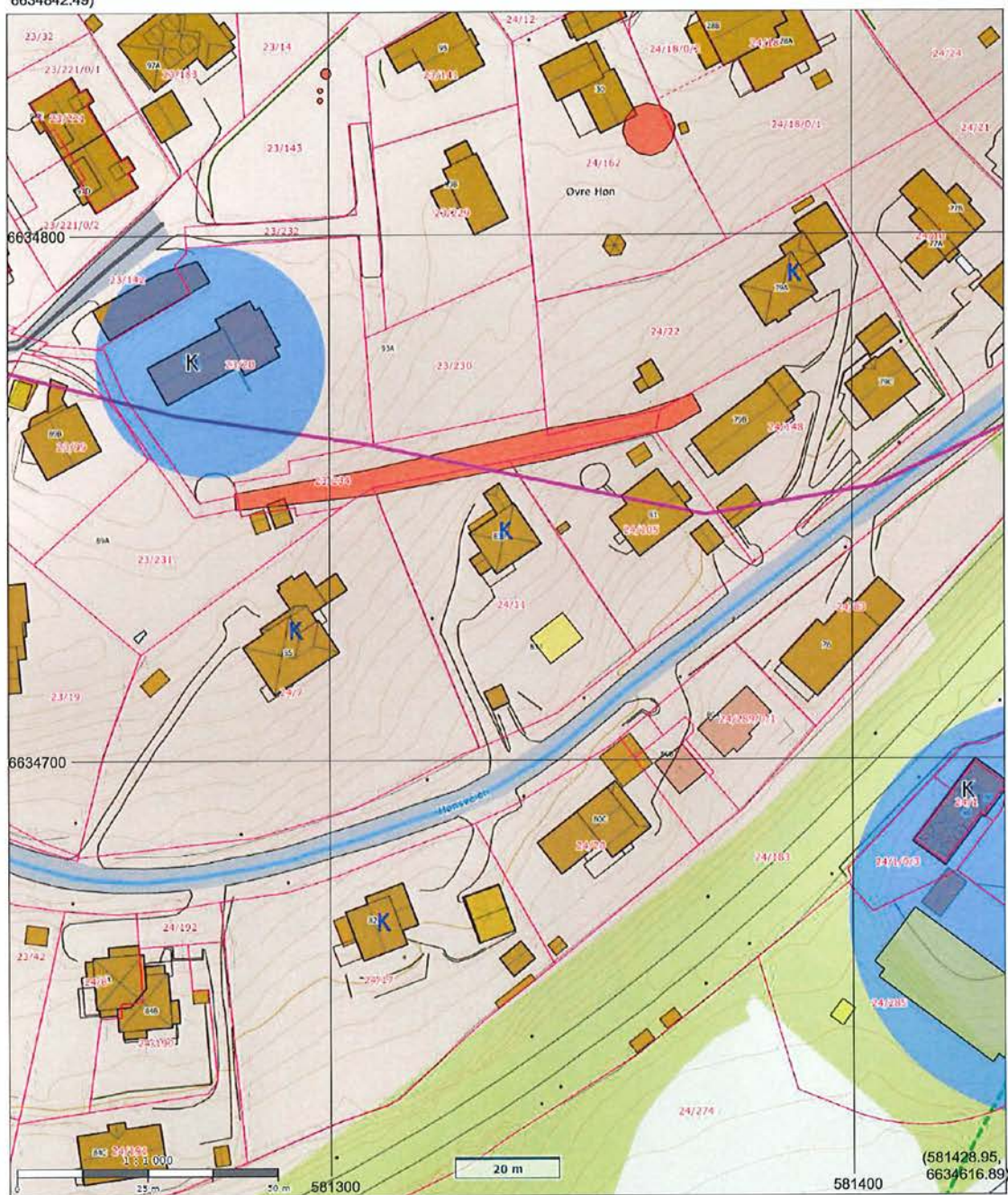
☐ Bygning

Innsigelse - uavklart arealformål

☐ Eiendom

Kommunegrense

663482.49)



 Asker kommune	Kartutsnitt kultur	 Målestokk: 1:1000 Dato:16/9-2023 Format A4
---	----------------------------------	---

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 24, Bruksnummer 11, Seksjonsnummer 1 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet 07.03.2024 kl. 10.10
Oppdatert per 07.03.2024 kl. 10.09

Adresse(r) :

Gateadresse: Hønsveien 83 B

Gatenr: 1086

Kommune: ASKER

Postkrets: 1384 ASKER

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/951493-1/200 04.08.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 10 550 000
Omsetningstype: Fritt salg

ACRO AS

ORG.NR: 916 855 435

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1974/16402-1/100 01.11.1974 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 24 BNR: 11

2021/951555-1/200 04.08.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 10 500 000
Pantaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 24 BNR: 11

2022/729709-1/200 04.07.2022 12:10 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 7 000 000
Pantaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 07.03.2024 10:10 - Sist oppdatert 07.03.2024 10:09
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Gårdsnummer 24, Bruksnummer 11, Seksjonsnummer 1 i 3203 ASKER kommune

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 24 BNR: 11
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2024/1075432-1/200 08.02.2024 **SEKSJONERING**
21:00

Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

VEDTEKTER FOR SAMEIET Hønsveien 83 A og B, Gnr. 24 Bnr. 11.

(Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.)

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.

Sameiets navn er Hønsveien 83 A og B og omfatter seksjon 1 og 2 på gnr. 24 bnr. 11, der A består av seksjon 2 og B av seksjon 1. Sameiet opprettes ved begjæring om seksjonering, som tinglyses.

a) Hver sameier har eksklusiv råderett over den spesifikke seksjon.

b) Sameiet består av totalt 2 boligseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk på 1/2 på seksjon 1 og 1/2 på seksjon 2. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) er fellesarealer.

c) Utearealet er naturlig avgrenset. Hver bolig har eksklusiv råderett innenfor sitt respektive avgrensede område. Se vedlagte seksjoneringsplan, 24-11-700-B Seksjonering, datert 12.01.2024, med markering av dette. Seksjon 1 har tilleggsdel TG1 som har blå markering. Seksjon 2 har tilleggsdel TG2 som har grønn markering. Fellesarealer har oransje markering.

2) Vedlikeholdsplikt

Hver seksjon har utbedrings- og vedlikeholdsplikt for egen bolig og innenfor sin tilleggsdel. Hver seksjon har rett til tilkomst for å vedlikeholde sin egen bolig uavhengig av hvordan markeringene i seksjoneringsplan, 24-11-700-B Seksjonering, datert 12.01.2024.

3) Sameiermøte og sameiestyre

a) Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned.

b) Hver seksjonseier har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av eierbrøk.

c) Sameiestyret skal ha 2 medlemmer, 1 medlem fra hver seksjon.

4) Adkomstvei/Gårdsplass:

a) Kostnadene for drift og vedlikehold samt snømåking av den delen av adkomstveien/gårdsplassen som er fellesareal fordeles etter sameierbrøken. Det er ikke tillatt å parkere på felles arealet om ikke dette avtales separat.

b) Hønsveien 83 A gis rett til å manøvrere på deler av arealet til Hønsveien 83 B. Manøvreringsareal for oppstillingsplassen til 83 A er begrenset til ca. 3 m inn på arealet til 83 B målt fra den nord/vestlige områdemarkering av fellesarealet.

5) Fellesarealer/realsameie

Alt vedlikehold av fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive råderett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

6) Endring av vedtekter

Endringer i sameiet vedtekter kan kun gjennomføres ved enighet.

7) Vann og avløps anlegg.

Hønsveien 83 A gir Hønsveien 83 B rett til å legge, ha liggende og koble på VA-ledninger, samt rett til vedlikehold, fram til offentlige ledninger.

Hønsveien 83 B gir Hønsveien 83 A rett til å koble seg på eksisterende vann og avløpsledninger som går over seksjonstomten til Hønsveien 83 A. Felles VA-anlegg krever felles vedlikeholdsansvar.

8) Strøm/fiber.

a) Hønsveien 83 B gir Hønsveien 83 A rett til å legge, ha liggende og koble på strømtilførsel, samt rett til vedlikehold, fram til strømstolpe plassert vest for parkeringsplass til Hønsveien 83 B.

b) Begge seksjonene gir hverandre rett til å legge, ha liggende og koble på fiber-ledninger, samt rett til vedlikehold, fram til offentlige anlegg.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

Asker, rev. 05.02.2024



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 eiendom (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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

Nedenfor 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.
5. 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.

For eiendommen:

Adresse: Hønsveien 83 A og B
1384 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen

Telefon: 970 53 838
E-post: christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre