HØNSVEIEN 59B

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Hønsveien 59 B, 1384 ASKER

ASKER kommune

gnr. 23, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 13.09.2024 **Rapportdato:** 23.09.2024 **Oppdragsnr.:** 12239-1540 **Referansenummer:** ZC1502

Autorisert foretak: Tømrermester Gjert Faye Aaby **Sertifisert Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 981462734



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.

Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551



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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1950, fornyelser er beskrevet under konstruksjoner. Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1950. Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Enebolig - Byggeår: 1950

Gå til side

UTVENDIG

Grunnmur i betong og yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltak tekket med betrongstein.
Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Enkelte glass med sprosser og et glass med utenpåliggende sprosser.
Originale doble vinduer i malt trevirke, to i 2.etg. og i hele u. etg. foruten om et vindu.
Profilert og malt ytterdør med 2-lags glass og sprosser i 1.etg. Profilert og malt dør med 3-lags glass og sprosser i u. etg. Terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass.
Helt overbygd inngangsparti med skiferplatting og skifertrapp.
Delvis overbygd terrasse i trekonstruksjon.
Uteplass med løs skifer på grunn.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvoverflater av skifer, fliser, tregulv, laminat, malt tregulv og malt gulvbelegg.
Veggoverflater an malte plater, malt panel, tapet, malt puss og fliser.
Himlinger av malt plater, malt panel, og letthimling. Downlights i bad i u.etg.
Mursteinspipe. Åpen peis i stue.
Malt tretrapp.
Malte fyllingsdører og malte slette dører fra byggeåret og nyere tid.
Slett og malt B-30 dør mellom hoveddel og hybel.
Arbeidsrom i u.etg. med flislagt gulv og malt puss på vegger med innredning nedfelt kum i porselen og opplegg for vaskemaskin.

Gå til side

VÅTROM

Bad i 1. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning, innmurt speil og lys.

Bad i u.etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjnisje med glassdør, søyleservant, innmurt speil og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i 1.etg. med øy, og profilerte lakkerte fronter, 8 fronter med glass og sprosser, heltrebenk, nedfelt kum, nedfelt platetopp og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin og stekeovn.
Avsatt plass for kjøle/fryseskap.

Kjøkkeninnredning i u.etg. med slette lakkerte fronter, laminat benk, nedfelt kum, nedfelt platetopp og kullfiltervifte.
Integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med malt belegg på gulv, malt panel og malte plater på vegg med wc, servant speil og lys.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

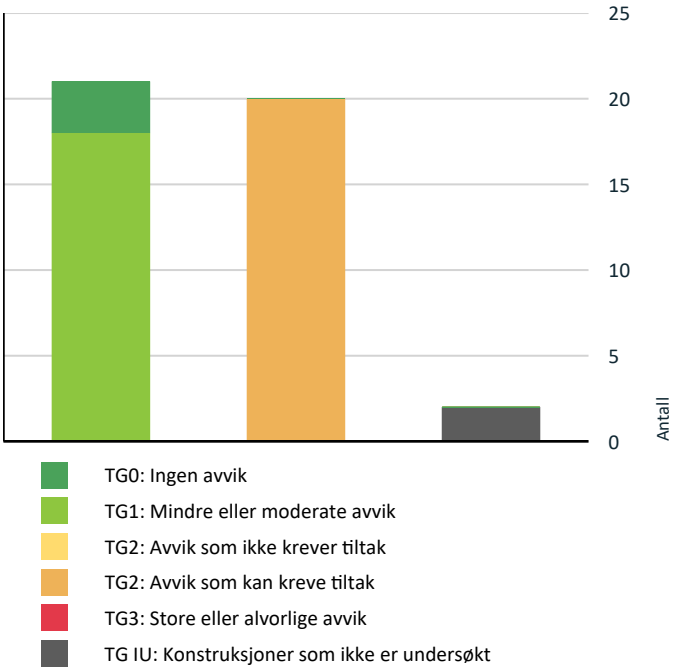
Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utskrift fra Grunnboken er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her. Tilstandsvurderingen er avholdt etter beste skjønn. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.
NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Hybel bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Hybel bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Hybel bad > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige, antatt fra 1980 tallet.
Teglstein på overbygd terrasse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak
• Knekte takstein må skiftes.
• 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

Takrenner, beslag og nedløp i stål.
Nye renner, bordtskabeslag og nedløp i 2007/2008.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Sist malt i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konstruksjonen er fra 1949 og det er ingen tegn på skader el.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i sperrekonstruksjon.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 1975, 2005 og 2006. Enkelte glass med sprosser og et glass med utenpåliggende sprosser.
Originale doble vinduer i malt trevirke, to i 2.etg. og i hele u. etg. foruten om et vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og vinduer i tre 20-60 år. Tilstandsgraden settes pga. alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer må holdes under oppsyn og vedlekeholdes eller skiftes ved behov.

TG 1 Dører

Profilert og malt ytterdør med 2-lags glass og sprosser i 1.etg. fra 2005.
Profilert og malt dør med 3-lags glass og sprosser i u. etg.
Terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass fra 2006.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Helt overbygd inngangsparti med skiferplatting og skifertrapp.
Delvis overbygd terrasse i trekonstruksjon.
Uteplass med løs skifer på grunn på ca. 32 m2. Ikke tatt med i TBA.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse bord er slitte og det er skjevheter.
Uteplass med skifer er ujevn.

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

Terrasse i trevirke bør vedlikeholdes og utbedres.
Uteplass med skifer kan om ønskelig utbedres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater av skifer, fliser, tregulv, laminat, malt tregulv og malt gulvbelegg.
Veggoverflater an malte plater, malt panel, tapet, malt puss og fliser.
Himlinger av malt plater, malt panel, og letthimling. Downlights i bad i u.etg.
Overflater av varierende alder. De fleste overflater er pusset opp og malt i 2023 og 2024.
Tregulv i 1.etg. er slipt og hvitvask-behandlet i 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis bom i fliser, og riss i fuger i entre.
Knirk i gulv spesielt i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør holdes under oppsyn.
Årsak til knirk og utbedring mulighet bør gjennomføres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er måt avvik på ca. 20 mm. i TV-stue og i rt soverom i 2.etg.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 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.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe.
Åpen peis i stue.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører og malte slette dører fra byggeåret og nyere tid.
Slett og malt B-30 dør mellom hoveddel og hybel.

TG 1 Andre innvendige forhold

Arbeidsrom i u.etg. med flislagt gulv og malt puss på vegger med innredning nedfelt kum i porselen og opplegg for vaskemaskin.
Pusset opp og innredet i ca. 2008.

Tilstandsrapport

VÅTROM

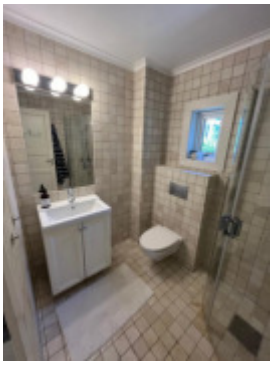
1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i 1. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning, innmurt speil og lys.

Årstall: 2008





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er avvik:

Det er en svank i gulvet der vann kan bli liggende.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Tiltak:

Skadet flis og løs fuge bør skiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2008



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning, innmurt speil og lys.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

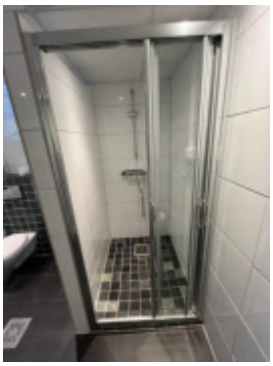
UNDERETASJE > HYBEL BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i u.etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjnisje med glassdør, søyleservant, innmurt speil og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2008





UNDERETASJE > HYBEL BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Letthimling med downlights.

Årstall: 2008

UNDERETASJE > HYBEL BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Hoved-gulv er flatt. Dusjnisje med eget sluk har fall på 20 mm.

Årstall: 2008

UNDERETASJE > HYBEL BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk i hoved-gulv og hjelpesluk i plast i dusjnisje, og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.





UNDERETASJE > HYBEL BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusjnisje med glassdør, søyleservant, innmurt speil og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > HYBEL BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > HYBEL BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

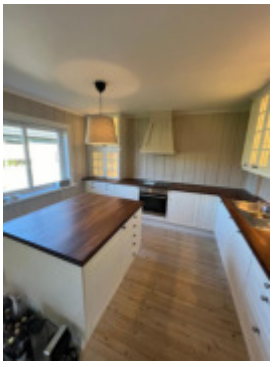
KJØKKEN

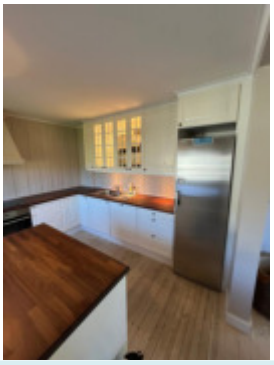
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med øy, med profilerte lakkerte fronter, 8 fronter med glass og sprosser, heltrebenk, nedfelt kum, nedfelt platetopp og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin og stekeovn.
Avsatt plass for kjøle/fryseskap.

Årstall: 2008





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008

UNDERETASJE > HYBEL STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benk, nedfelt kum, nedfelt platetopp og kullfiltervifte.
Integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.

Årstall: 2008





Tilstandsrapport

UNDERETASJE > HYBEL STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2008

SPESIALROM

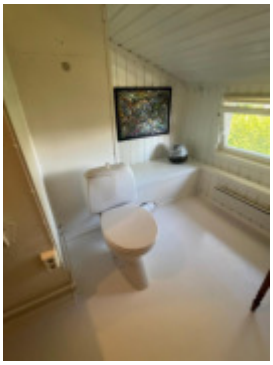
2. ETASJE > TOALETTROM

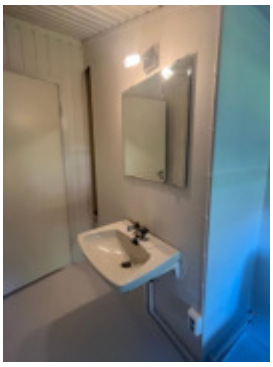
TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malt belegg på gulv, malt panel og malte plater på vegg med wc, servant speil og lys.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg i kobber og plast (rør i rør).
Stoppekran er plassert i kott mede varmtvannsbereder.
Inspeksjonsluke i bad i u,etg, med rørkoblinger mellom kobberrør og plastrør.
Utekran reparert i 2021.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.
Soilrør i støpejern.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i u.etg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Nytt el-inntak og nytt el anlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





TG 0 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1950.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong.

TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

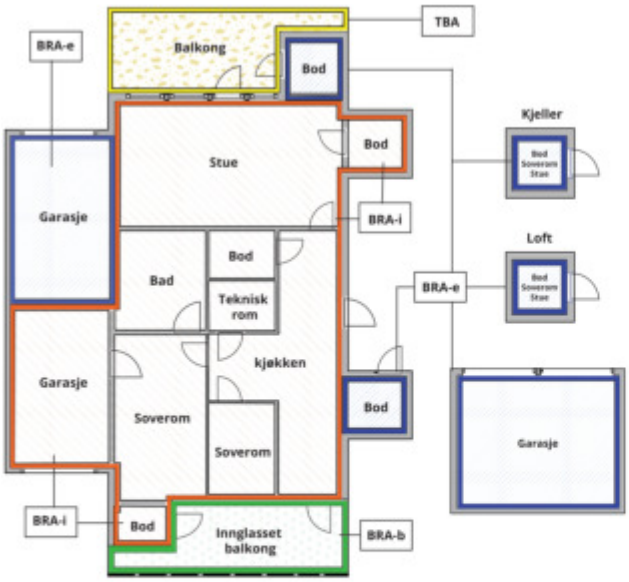
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	89			89	21
2. Etasje	44			44	
Underetasje	82			82	
SUM	**215**				**21**
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré , Bad , Soverom , Stue/kjøkken , TV -stue		
2. Etasje	Gang , Soverom , Soverom, Toalettrom , Kontor		
Underetasje	Gang , Bod , Hybel entré/gang , Hybel stue/kjøkken , Hybel bad , Hybel soverom , Arbeidsrom , Hybel kott		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utbedringer etter to lekkasjer, med bla. nytt gulv med varmefolie i stue/kjøkken i u.etg.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	211	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2024	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Håvard Rognerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	23	55		0	791.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hønsveien 59 B

Hjemmelshaver
Rognerud Håvard, Pedersen Lisa Kay

Felles formue
Kr.

Felles gjeld:
Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Høn i Asker. Nærmeste sentrum er Asker med et bredt utvalg forretninger og servicetilbud. Asker er også knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, tog og flytog. Barnehager og skoler på alle trinn i nærområdet. Kort vei til sjøen med badeplasser, kyststi og marinaer. Nær marka med gode turmuligheter sommer og vinter.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 900 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/ZC1502

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	18240235

Adresse	Hønsveien 59B		
Postnummer	1384	**Poststed**	ASKER

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2010	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	14år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Watercirclea forsikring	**Polise/avtalenr.**	1001148984
Selger1fornavn	Håvard	**Selger1etternavn**	Rognerud
Selger2fornavn	Lisa Kay	**Selger2etternavn**	Pedersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 17.09.2024

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Power Engineering Expert AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny sikringsboks, samt trukket nye ledninger i hele hus (ligger i papirer)

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Denne ligger i papirer

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Sluttkontroll ved installasjon

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det vurderes lagt fortau i fremtid på Hønsveien og det er satt av del av tomt langs vei til dette for kommunen

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Praktikant leilighet nede

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 17.09.2024

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Arbeider utført mens vi har bodd her: EL: -Ny sikringsboks, samt trukket nye ledninger i hele hus 2015 -Demonterteplanlegg i revet garasje 2018 -Ny stikkledning for ny inntakskabel til huset og tilkobling i sikringsskap 2018 -Varmefolie kjeller og varmebrytere i stue / kjøkken kjeller 2024 -Montert taklamper og kanal i tak gang kjeller 2024 -Sjekke vk term, bytte dimmer og sjekke stikkontakt 2024 Utbedring av skadesak av NSU: Utbedring av kjøkken og tilstøtende rom under kjøkken etter en vannskade på kjøkken. Beskrivelse i vedlegg fra NSU 2024 Nytt gulv og varmefolie lagt i stue / kjøkken kjeller etter dryppskade fra oppvaskmaskin i kjeller. Varmefolie lagt av faglærte, gulv lagt privat.. Listet rundt dette Satt inn dør og dørkarm kontor 2.etasje 2020 privat Satt inn lettvegg mellom utleie del og gang nede i ca 2015 Justering utekran 2021 etter drypping. Hus malt utvendig med vinduer 2.etasje og kjeller 2023-2024 Rørlegger festet rør for varmtvann i ny kran etter lekkasje under kjøkkenbenk 2024 Overflater malt i følgende rom de siste årene: Stue, kjøkken tv stue, entre, soverom 1.etasje, trapper til annen etasje, hall annen etasje, baderoms gulv annen etasje, hovedsoverom, trapp til kjeller, hall og gang underetasje. Soverom / stue underetasje, vaskerom Disse tingene fikk vi fortalt var nylig utført ved innflyttinger i 2010. Vi har ikke papirer på dette: Første etasje; Generelt -Åpnet vegg mellom kjøkken og stue, blendet eksisterende dør fra gang til kjøkken og fra gang til tv stue -Sliping og oljet, originale tregulv -Åpnet mellom stue og TV-stue -Pusset peis og hvitmalt -Vegg og takplater belagt med rehabiliteringsgips, sparklet og malt -Vinduer og terrassedør skiftet, nye foringer, gerikter og blomsterbrett -Hoveddør skiftet -Varmekabler innstøpt i gulv i entre, flislagt Kjøkken; -Vegg og takflater belagt med rehabiliteringsgips, sparklet og malt -Montert ny kjøkkeninnredning med hvitevarer -Montert avtrekksvifte i plasslaget skap Bad; -Flyttet døråpning og ny dør montert -Nytt vindu montert -Bad oppusset iht våtromsnormen -Veggene belagt med Litex -Sluk skiftet og forseglet med slukmansjett mot bunnmembran -To komponent smøremembran på gulv og langs gulv og i dusjhjørne på Sealstrip -En komponent smøremembran over plateskjøter i Litex og rundt mansjetter for rørgjennomføringer i veggen -Innstøpt varmekabler i gulv -Flislagt og fuget med silikon i hjørnene -Montert nytt toalett, dusj og servantgarnityr Sokkel etasje/ u-etasje; TV stue; -Satt inn større vindu -Varmekabler innstøpt i gulv -Flislagt gulv -Nytt ventilløp Utleie del; -ESVA gulvvarme -Parkett på gulv -Montert kjøkkeninnredning og hvitevarer -Nytt ventilløp Inngangsparti; -Varmekabler innstøpt i gulv -Ny VV bereder -Ny utekran (kalt og varmt vann) -Byttet inngangsdør Bad; -Nytt rør-i-rør tilførsel til vaskemaskin, kjøkken (utleie del) og vaskerom -Nytt avløp fra kjøkken og vaskerom, innstøpt i gulv -Montert nytt toalett og dusj -Toppmembran på gulv før flislegging -Membran på vegger og gulv i dusjnisje -Flislagt gulv og vegger -Tak senket (lett konstruksjon) -Downlights montert I tak Vaskerom; -Varmekabler innstøpt i gulv -Flislagt gulv -Kjerneboret løp for ny ventil -Montert vaskemaskin Små feil: Dørhåndtak/ lås verandadør: Henger litt Svikt i planke mellom kjøkken og spisestue Liten sprekk i en flis på badegulv Sprekker i noen takstein - hjørner Noe trege vinduer på noen av de eldre vinduene

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 overtakelse. 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 17.09.2024

Jeg bekrefter at opplysningene 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 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke 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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge 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 Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Pedersen, Lisa Kay

Signert av

Rognerud, Håvard

Signert av

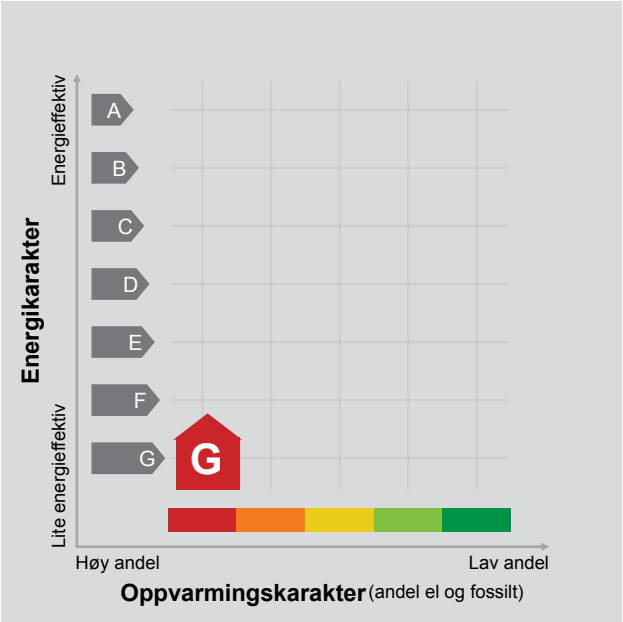
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
17.09.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Hønsveien 59B
Postnummer	1384
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149858288
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-26398
Dato	17.09.2024



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 24 272 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

24 272 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

Journal nr. .....

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Kåre Ihlen Jensen

anmeldte byggingsarbeide på gårds nr. 23 br. nr. 55 parsell nr. ..... av Høn vestre

....., nemlig:

Våningshus av tre i 1.etasje med utbygg i ..... etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført

Gebyr kr. 60,- *er betalt* 18/6-49.

Asker *den* 28. august 1950.

Reidar Gudim

Reidar Gudim.
bygn.sjef.

Nr. 2253.
forlagt av SEM & STENERSEN A/S, Oslo
Enerett 3—39.

Utskriftsdato: 27.08.2024

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	55	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hønsveien 59B, 1384 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023**
Avløp	6 943,76 kr
Feiing	349,00 kr
Renovasjon	5 070,00 kr
Vann	6 008,24 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/55
Adresse: Hønsveien 59B
Dato: 27.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 28.08.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**23**	Bnr:	**55**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hønsveien 59B, 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:		240 m3
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

Ledningskart

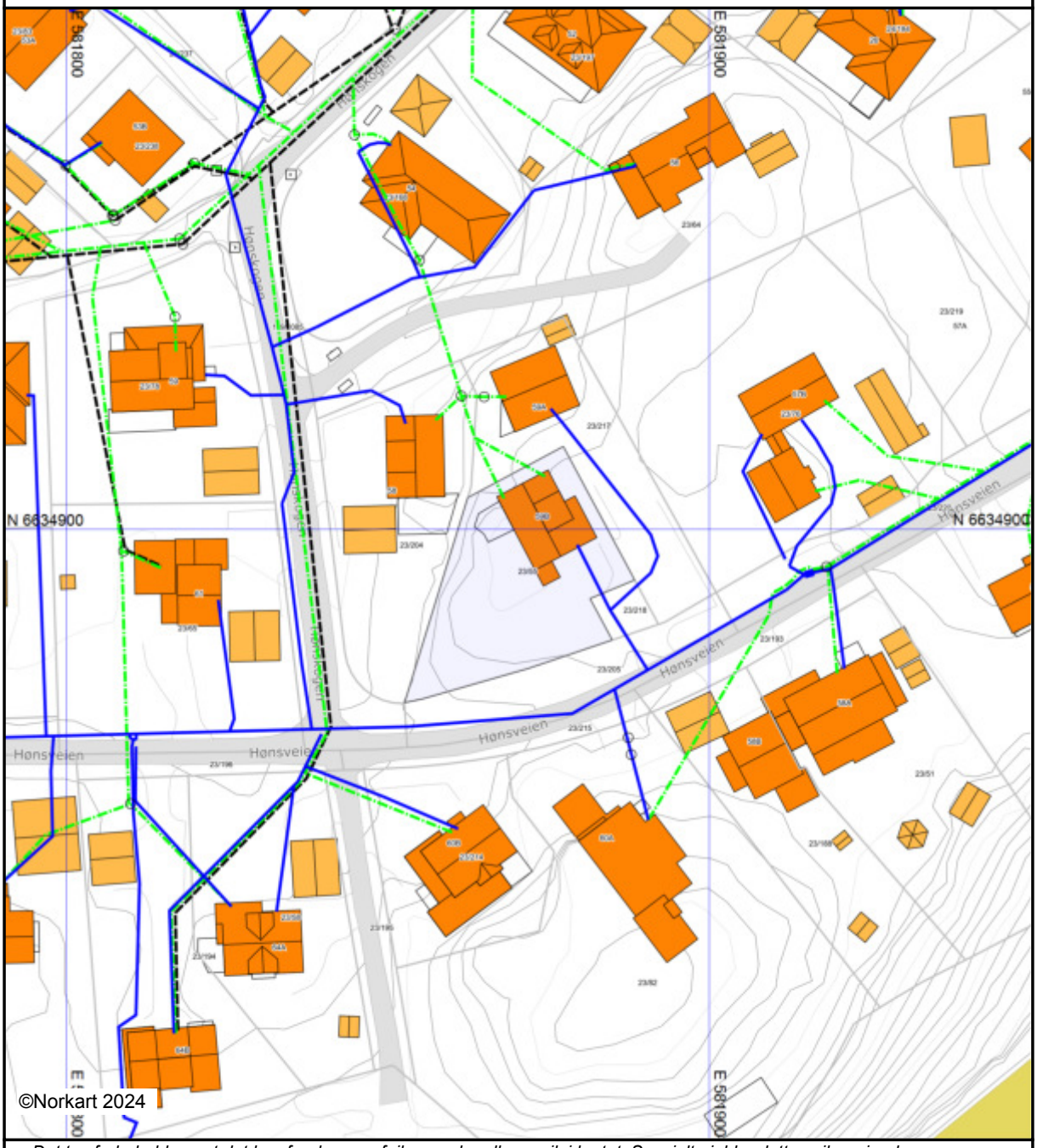
Eiendom: 23/55
Adresse: Hønsveien 59B
Dato: 27.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 55	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Hønsveien 59 B, gatenr 1086 1384 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	801 3	Høn Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070101 801	Asker Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 8	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.04.1949	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	791,2 kvm	**Skyld:**	0,08		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/23/55	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/23/55	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	19.10.2011	Berørt	3203/23/55	0,0
	Matrikkelført:	19.10.2011	Berørt	3203/23/204	0,0
			Berørt	3203/23/205	0,0
			Berørt	3203/23/217	0,0
			Berørt	3203/23/218	0,0
Kartforretning	Forretning:	24.06.2010	Berørt	3203/23/55	0,0
	Matrikkelført:	02.07.2010			
Kart- og delingsforretning med grensejustering	Forretning:	24.06.2010	Avgiver	3203/23/55	-111,4
	Matrikkelført:	02.07.2010	Berørt	3203/23/76	0,0
			Berørt	3203/23/204	0,0
			Mottaker	3203/23/205	111,4
Kart- og delingsforretning med grensejustering	Forretning:	24.06.2010	Avgiver	3203/23/55	-696,7
	Matrikkelført:	02.07.2010	Berørt	3203/23/64	0,0
			Berørt	3203/23/76	0,0
			Berørt	3203/23/204	0,0
			Berørt	3203/23/205	0,0
			Mottaker	3203/23/217	696,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.06.2010	Avgiver	3203/23/55	-56,8
	Matrikkelført:	02.07.2010	Berørt	3203/23/205	0,0
			Berørt	3203/23/217	0,0
			Mottaker	3203/23/218	56,8
Grensejustering	Forretning:	29.09.1998	Avgiver	3203/23/64	-3,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/23/55	3,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.09.1998	Avgiver	3203/23/55	-320,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/23/205	320,4
Kartforretning	Forretning:	29.09.1998	Mottaker	3203/23/55	1 657,4
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.09.1998	Avgiver	3203/23/55	-856,9
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/23/204	856,9
Sammenslåing	Forretning:	31.08.1998	Avgiver	0220/23/75	-230,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/23/55	230,4
Grensejustering	Forretning:	08.01.1996	Avgiver	3203/23/55	-204,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/119/1085	204,8
Kartforretning	Forretning:	08.01.1996	Mottaker	3203/23/55	2 601,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	02.04.1949	Avgiver	3203/23/7	-2 805,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/23/55	2 805,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hønsveien 59 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:	149858288			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



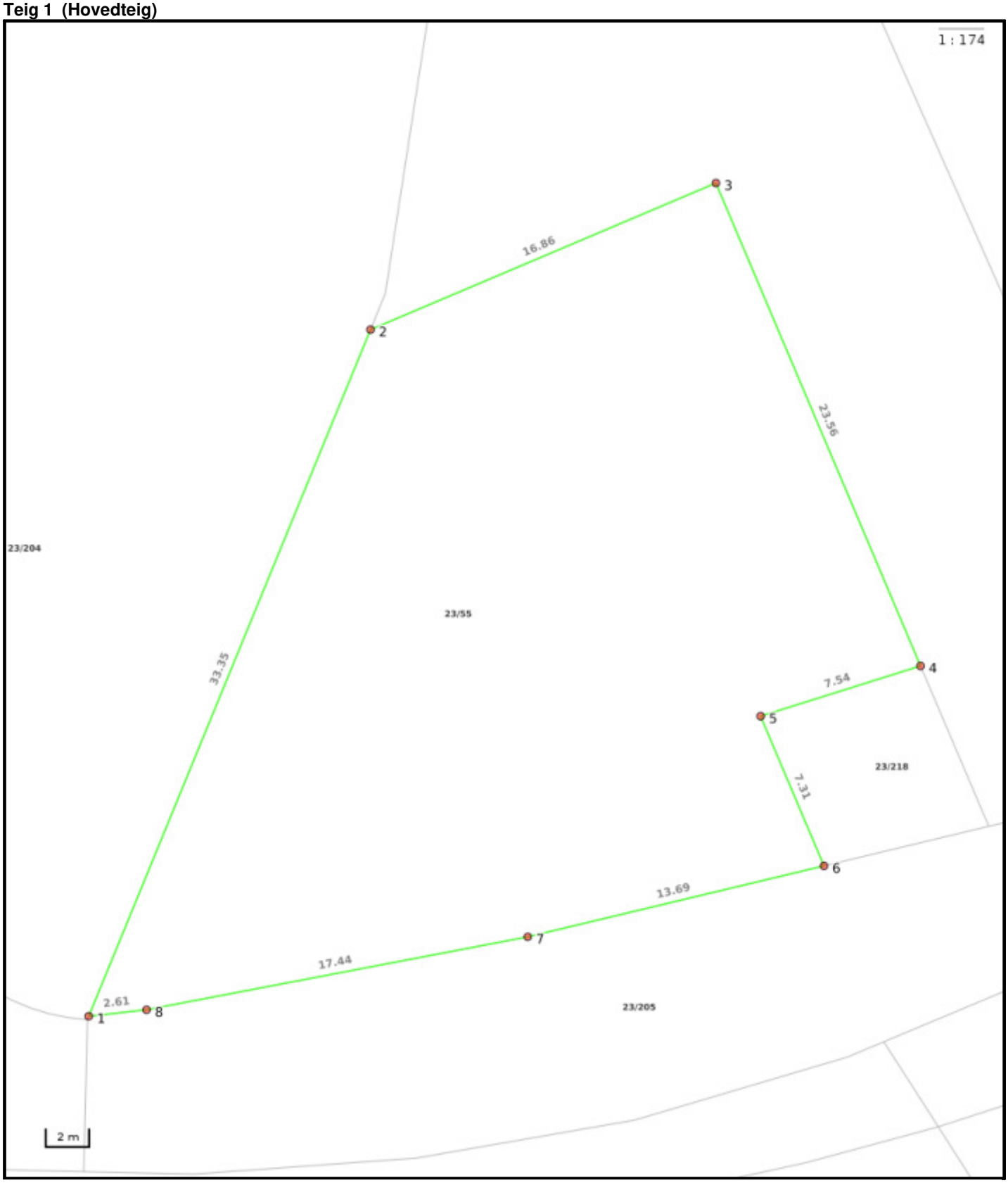
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 791,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

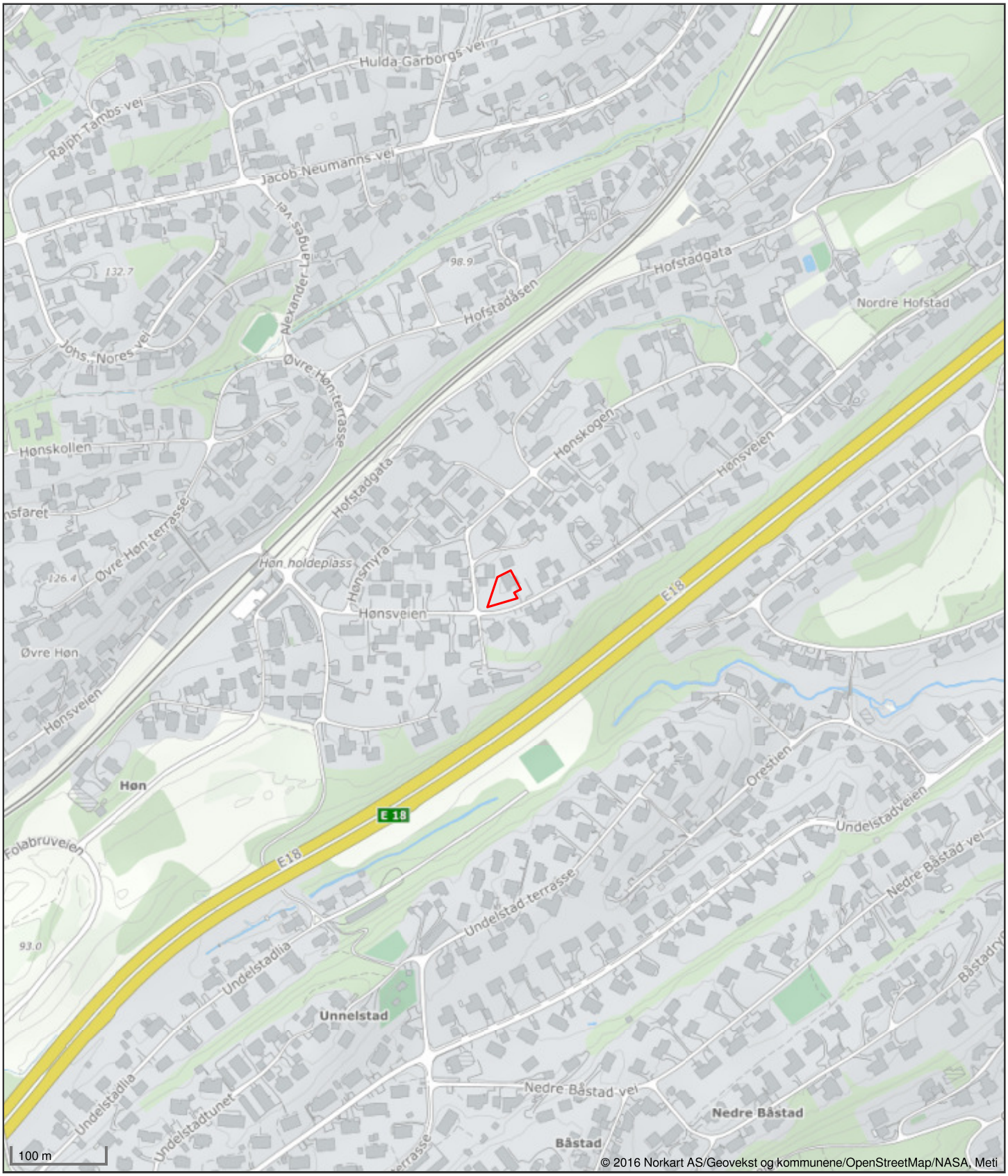
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 873,03	581 852,62	33,35m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 634 904,90	581 862,44	16,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 634 912,86	581 877,30	23,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 634 892,09	581 888,42	7,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 634 889,19	581 881,46	7,31m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 634 882,75	581 884,91	13,69m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 634 878,37	581 871,94	17,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 634 873,56	581 855,18	2,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	83,64	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Utskriftsdato: 27.08.2024

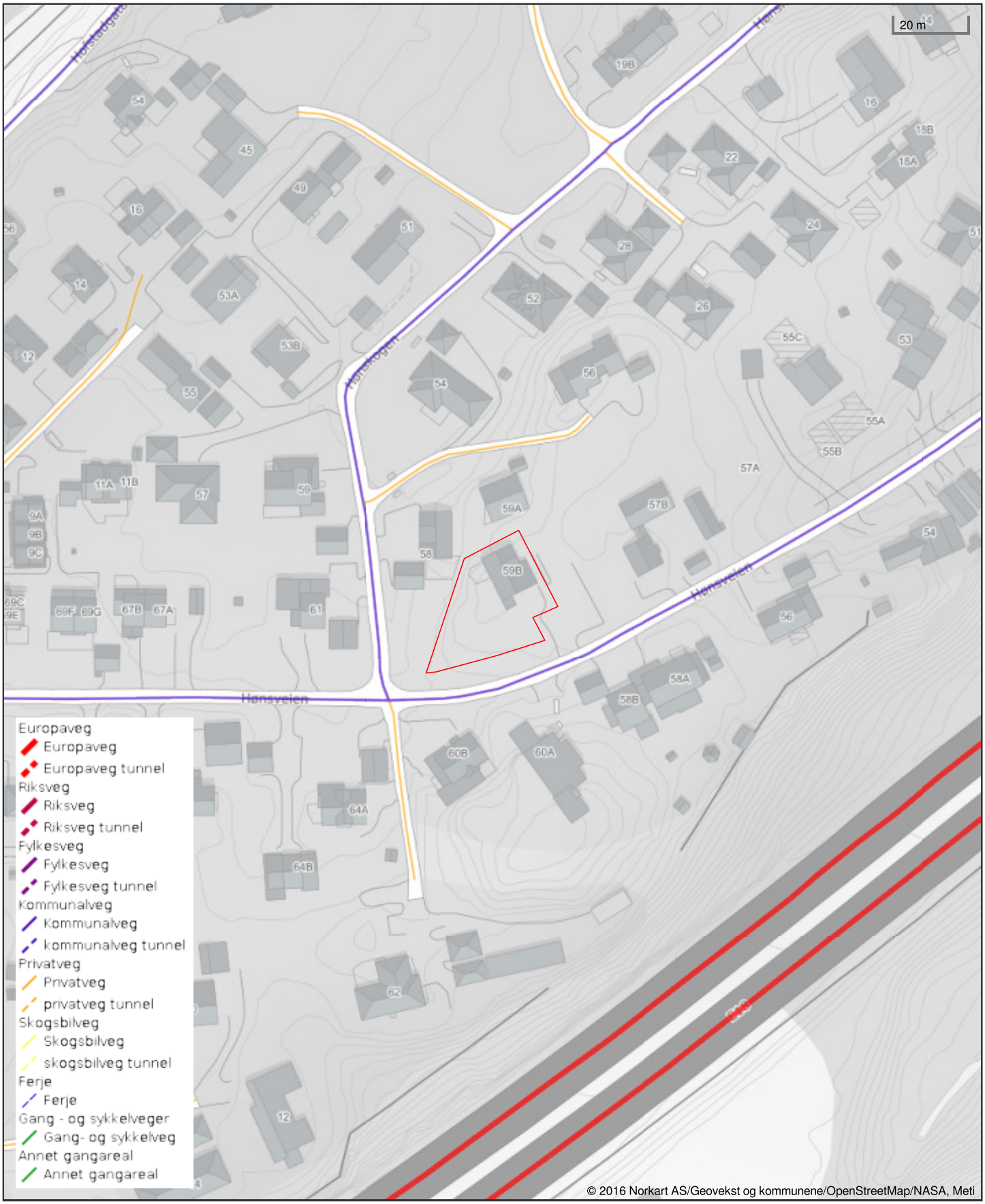
Oversiktskart for eiendom 3203 - 23/55//



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

Utskriftsdato: 27.08.2024

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 23/55//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 27.08.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**23**	Bnr:	**55**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hønsveien 59B, 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.

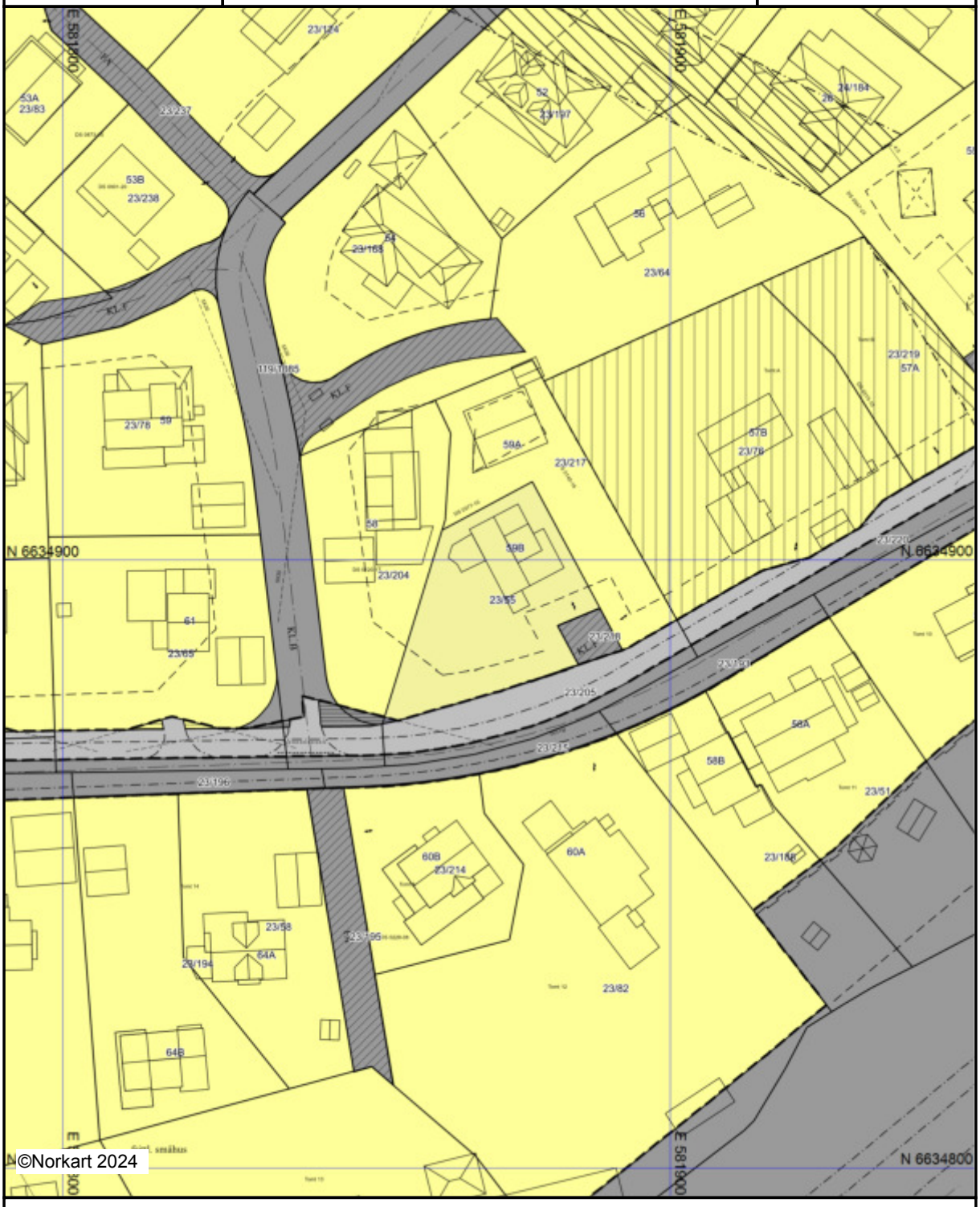
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/55
Adresse: Hønsveien 59B
Dato: 27.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	55	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hønsveien 59B, 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 791 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 791 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 791 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022049F
Navn	Fortau langs Hønsveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.2001
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 1 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	022044B
Navn	Hønsområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.03.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11/44B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 790 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202315
Navn	Detaljregulering for Hønsveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

44b
Stadfestet den 3. mars 1978
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Etter fullmakt
Ørjan Miljeteig Olssen

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV HØN - AREALET MELLOM HOFSTADGATA OG HØNSVEIEN.

§ 15 lagt til ved DS 10/315, vedtak fattet 06.05.2010 (saksnr. 07/2046).

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§ 2. Bebyggelsens grunnflate henholdsvis for enebolig- og kjede/rekkehusbebyggelse, maksimeres til 15% og 19% av netto tomteareal. Hertil godkjennes garasje.
Løses garasjering/bilplasser utenfor tomten, maksimeres bebyggelsens grunnflate til 18% og 22% av tomtens nettoareal, henholdsvis for enebolig- og rekke/kjedehusbebyggelse.
Bebyggelsen skal være i 1 etasje, eventuelt med underetasje hvor terrenget tillater det, jfr. byggeforskriftenes kap. 44, § 1, nr. 8, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må for 1 etasjes hus ikke overstige 4,0 meter, for hus med underetasje 6,5 meter.
Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.

§ 3. Bebyggelsen skal plasseres og ha slik møneretning som vist på planen, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer anderledes.

§ 4. Garasjer for eneboligtomtene kan oppføres med grunnflate ikke over 36 m^2 .
Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det etter bygningsrådets skjønn oppnås en god arkitektonisk virkning. Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil foran garasjen på egen grunn. Garasjene og parkeringsplassene for den øvrige bebyggelse må plasseres som vist i reguleringsplanen og etter normen 1,5 plass pr. boenhet.

§ 5. Inn- og utkjøringsforholdene til tomten skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre, og traseen for biladkomst må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 6. Ved byggeanmeldelse skal det innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.
Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 7. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8. Tomtens skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maksimum 80 cm. høyt, ha en tiltalende utførelse og ikke hindre sikten i veikryss og ved utkjørsler.
Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.
For vertikaldelt bebyggelse tillates ikke oppsatt gjerde av noe slag i den felles delelinje.

§ 9. Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene.

§ 10. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlig ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 30. Innen frisiktområder ved avkjørsler og veikryss tillates ikke beplanting eller gjerde over 80 cm over veibanen og om nødvendig skal terrenget her nedplaneres til maks. 0,5 m over veibanen. Eksisterende verdifulle trær på området skal i størst mulig utstrekning søkes bevart.

§ 11. I fellesområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesområdet. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§ 12. For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan til bygningsrådets godkjennelse.
I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealet i samsvar med godkjente planer, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 - videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellesområdene - jfr. vedtekt til bygningslovens § 104.

§ 13. Parselleier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

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

Endring av reguleringsbestemmelser for deler av Høn – arealet mellom Hofstadgata og Hønsveien, plannr 44b, stadfestet 03.03.78, sist endret 06.04.10.

§ 15 Hensynssone bevaring - verneverdig bebyggelse og anlegg

15.1 Verneverdig hovedhus (Annestua) og driftsbygning på gnr 23 bnr 76 (parsell A), SEFRAK nr 016/26-28, reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Bygningene tillates kun ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret.

15.2 Dersom deler av bebyggelsen på gnr 23 bnr 76 (parsell A) blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø. Den skal underordne seg eksisterende bygninger, dimensjoner, materialbruk og farge samt og tilpasses detaljer i vindus- og dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning og malingstype.

15.3 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.

15.4 Ny bebyggelse på parsell fradelt fra gnr 23 bnr 76, (parsell B) skal tilpasses det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk og farge.

15.5 Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene.

Asker Byggningsråd
J. nr. 719
Dato. 29/3-5F.



K Thlen Jensen Høns veien Nr.

Tomt 8 Gr nr 23 Br nr 55

K Ihlen Jensen Hön

Gr. nr 23 Br nr 55

Asker Bygningsråd
J. nr. 45.
Dato. 23/1-51.



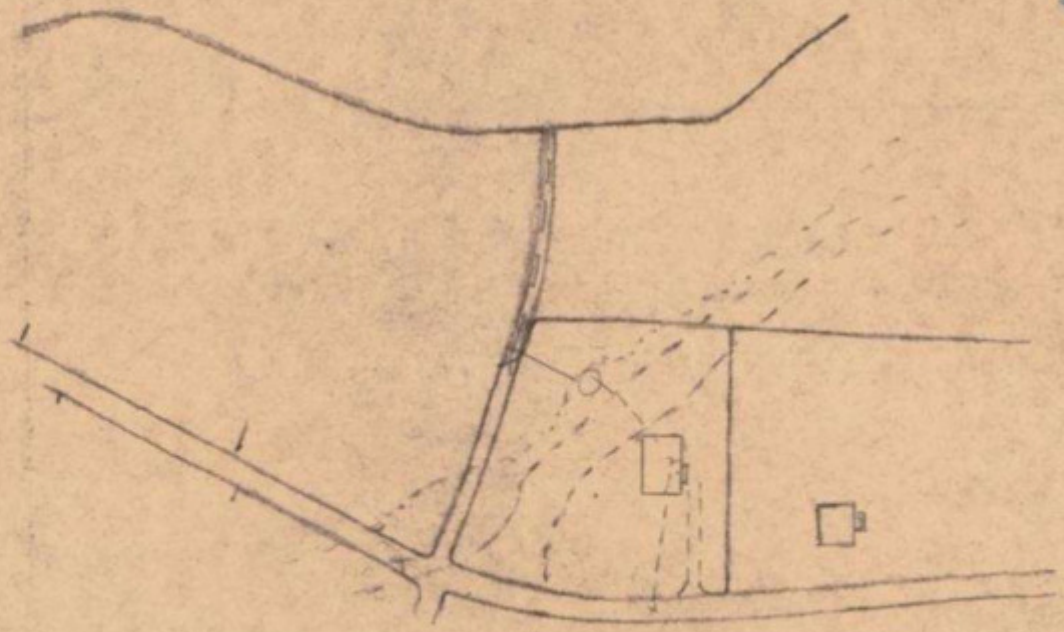
K Ihlen Jensen Hön

Gn nr 23 Br nr 55

Asker Bygningsråd
J. nr. 45.
Dato. 23/1-51.



ASKER BYGNINGSRAAD
344/49

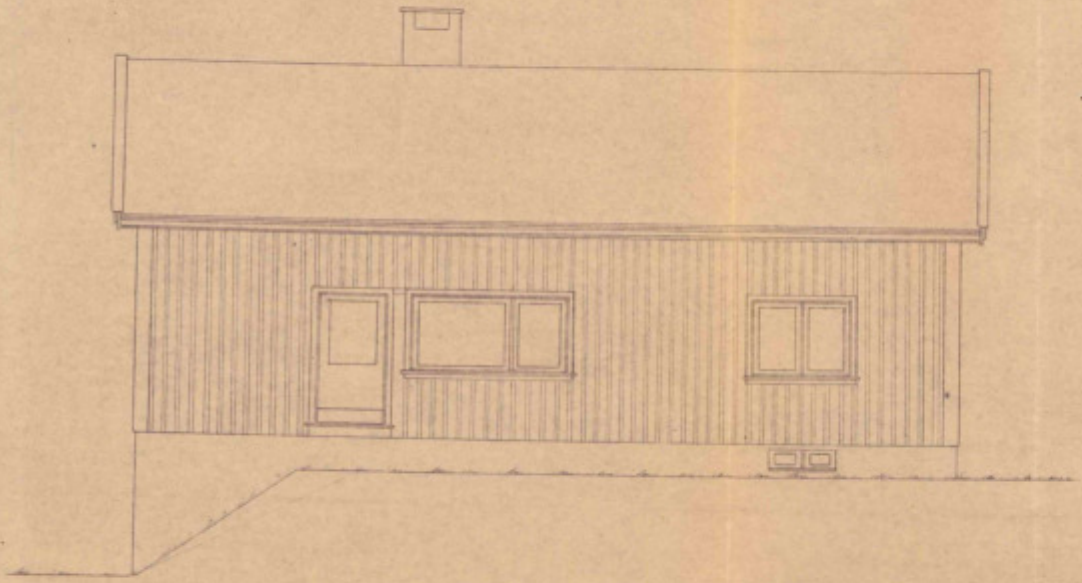


N.

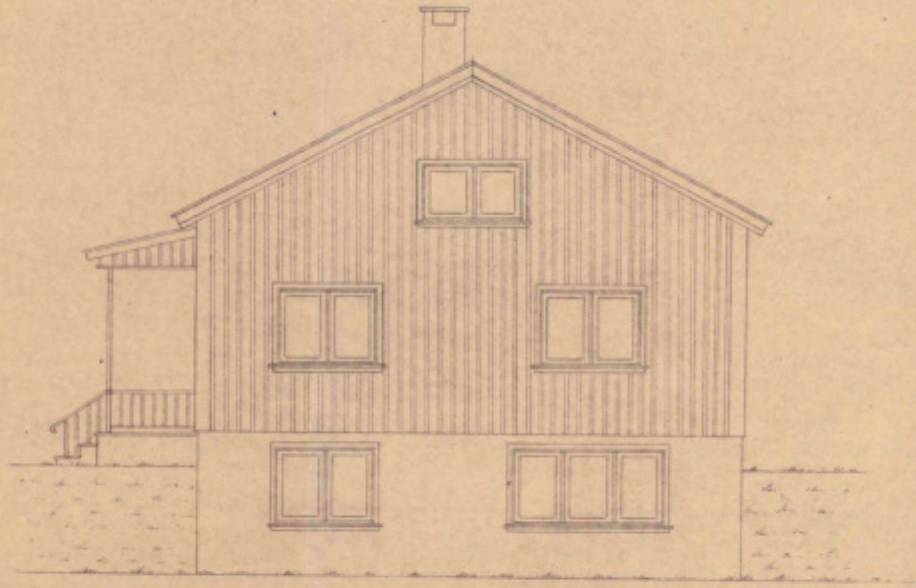
K. Ihlen Jensen - Hön.
Gr. nr. 23 Br. 55

Løiningsnr.
G. nr. 23 - B. nr. 55
Hön. - Bjala

ASKER BYGNINGSRAAD
341/49.



Fasade mot Sydøst.



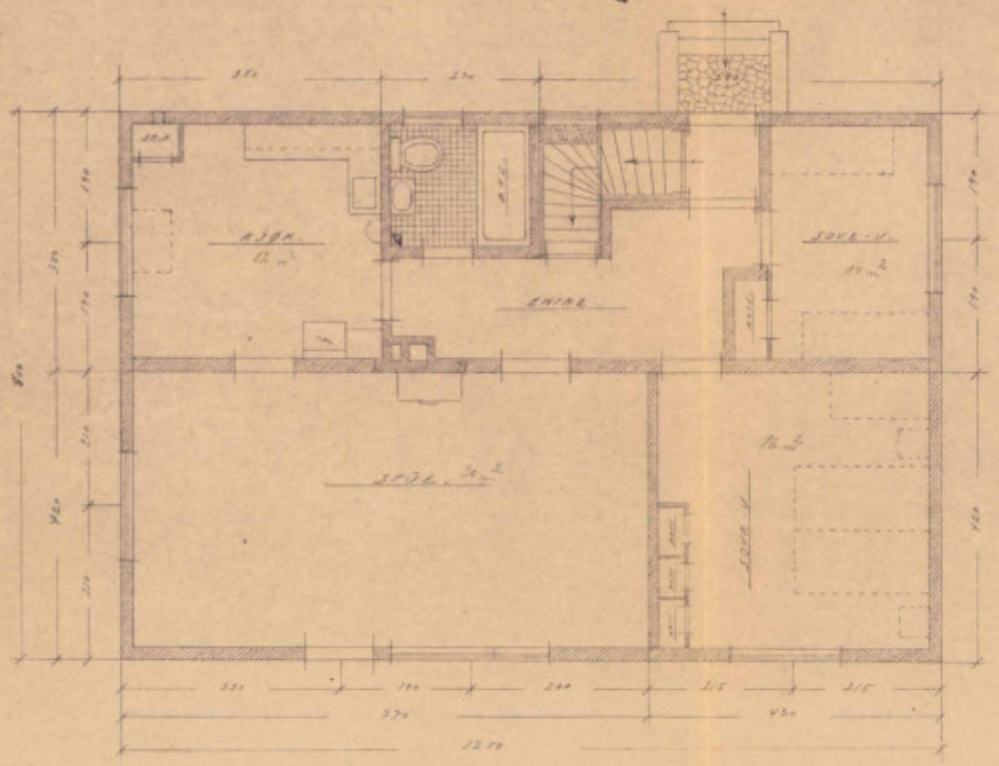
mot Nordvest

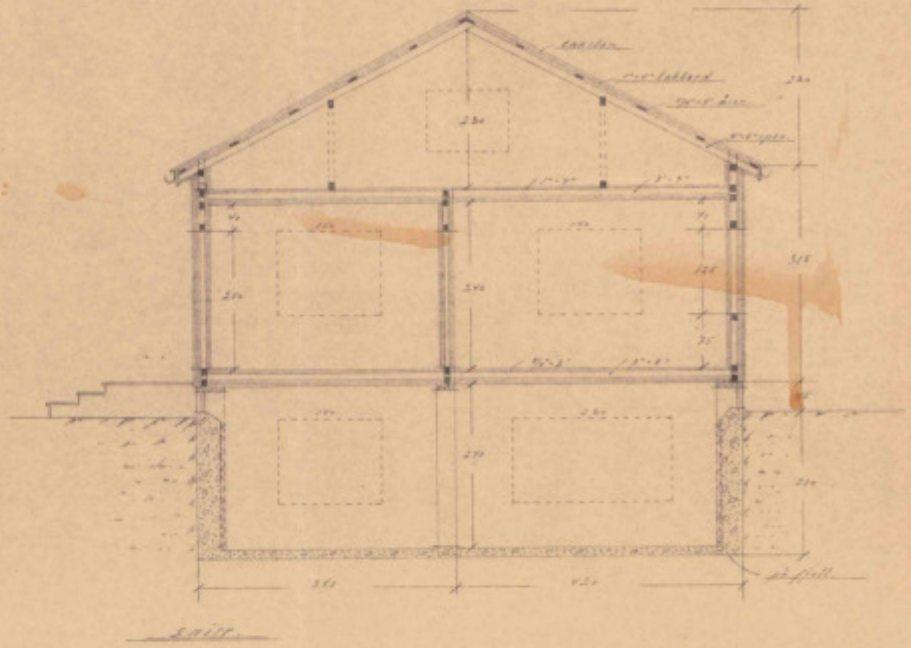
1:50.

Sekretær i Bygningsr.

AKKER BYGNINGSRAAD
344/44

Våningsnr.
G. nr. 23 - B. nr. 33
Hön. - Asker





Etg. areal.
BRA = 46 + 46 = 92 m²

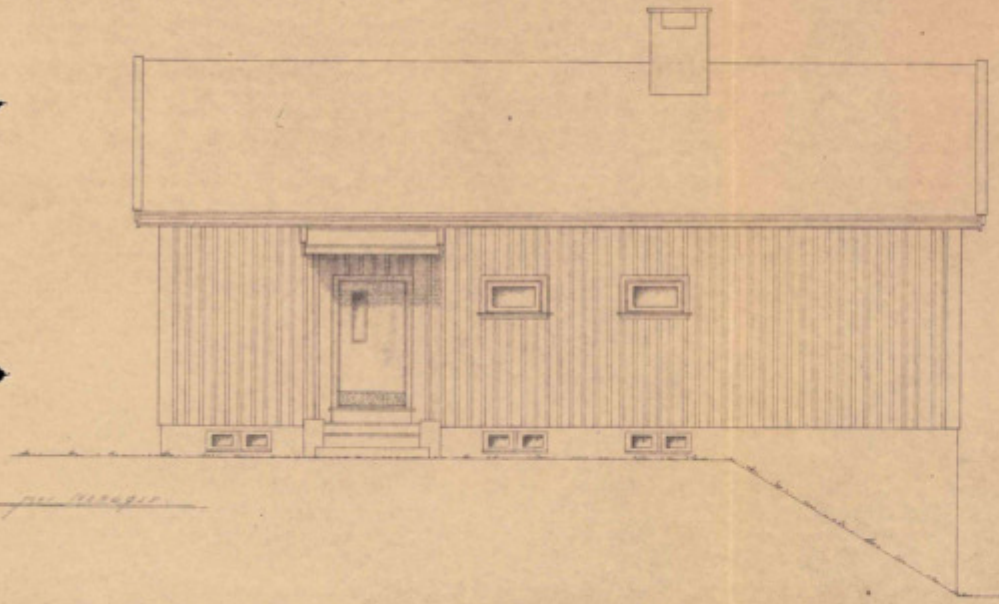
1:50

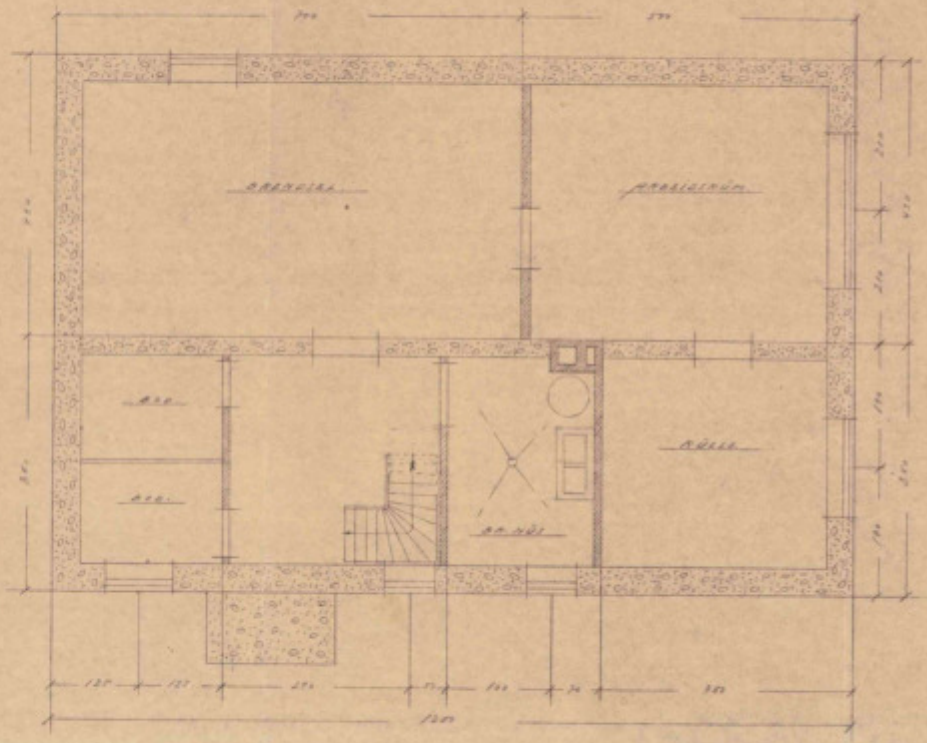
Tegnet i April 44.
Arkitekt Reistegaard

VÅNINGSHUS

G. NR. 23 - B. NR. 55.

Him - Braca





KJELLER

ASKER BYGNINGSRÅD
344/14

Sarpsborg i April 1944

Sarpsborg Bygningsråd

GRUNNBOKSUTSKRIFT

18-24-0235 Hønsveien 59B - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3203 ASKER
Grunneiendom: Gnr: 23 Bnr: 55

Data uthentet: 27.08.2024 kl. 12:37
Oppdatert per: 27.08.2024 kl. 12:37

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/653606-1/200
01.09.2010

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NO
KJØPER: Pedersen Lisa Kay IDEELL: 1/2
Fnr: .
KJØPER: Bogneruд Håvard IDEELL: 1/2
Fnr: ---- .

Andel i realsameie

2010/542836-1/200
20.07.2010

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I:
KNR:3203 GNR:23 BNR:218 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1949/2590-2/100
03.05.1949

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

1981/20787-1/100
30.09.1981

BESTEMMELSE OM VEG
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Kopi bestilt: 27.08.2024 kl. 12:38 av Tonje Dørsdal Gjøslien

1985/39122-1/100
02.12.1985

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER:Knr:3203 Gnr:23 Bnr:64
Bestemmelse om kloakkledning
Kopi bestilt: 27.08.2024 kl. 12:38 av Tonje Dørsdal Gjøslien

1987/13860-1/100

ERKLÆRING/AVTALE

07.05.1987 Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning
Kopi bestilt: 27.08.2024 kl. 12:38 av Tonje Dørsdal Gjøslien

2015/100789-1/200 **PANTEDOKUMENT**
04.02.2015 BELØP: NOK
PANTHAVER:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006
PANTHAVER:DNB BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 985621551
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/278840-1/200 ** MASSETRANSPORT
15.03.2023 13:02 FRA:DNB BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 985621551
TIL:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006
TIL:DNB BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 985621551
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/1327839-1/200 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**
28.11.2017 21:00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:ASKER KOMMUNE
Org.nr: 920125298
Bestemmelse om felles drift og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kopi bestilt: 27.08.2024 kl. 12:38 av Tonje Dørsdal Gjøslien

2017/1327839-2/200 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**
28.11.2017 21:00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:ASKER KOMMUNE
Org.nr: 920125298
Bestemmelse om felles drift og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kopi bestilt: 27.08.2024 kl. 12:38 av Tonje Dørsdal Gjøslien

2017/1328898-1/200 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**
28.11.2017 21:00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:ASKER KOMMUNE
Org.nr: 920125298
Bestemmelse om felles drift og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kopi bestilt: 27.08.2024 kl. 12:38 av Tonje Dørsdal Gjøslien

2017/1328898-2/200 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**
28.11.2017 21:00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:ASKER KOMMUNE
Org.nr: 920125298
Bestemmelse om felles drift og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kopi bestilt: 27.08.2024 kl. 12:38 av Tonje Dørsdal Gjøslien

GRUNNDATA

1949/2028-1/100 **REGISTRERING AV GRUNN**
02.04.1949 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3203 Gnr:23 Bnr:7

1996/2475-1/100 **GRENSEJUSTERING**
29.01.1996 Samt gnr 220 bnr 1085 veggrunn Hønsskogen som kun er registrert i GAB

1996/2475-2/100 **MÅLEBREV**
29.01.1996

1998/22881-1/100 **SAMMENSLÅING**
31.08.1998 DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0220 Gnr:23 Bnr:75

1998/26445-1/100 **REGISTRERING AV GRUNN**

02.10.1998	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3203 Gnr:23 Bnr:204
1998/26445-2/100 02.10.1998	**GRENSEJUSTERING** Gjelder denne registerenheten med flere
1998/26452-1/100 02.10.1998	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3203 Gnr:23 Bnr:205
2010/542801-1/200 20.07.2010	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3203 Gnr:23 Bnr:217
2010/542801-2/200 20.07.2010	**GRENSEJUSTERING** Gjelder denne registerenheten med flere
2010/542809-1/200 20.07.2010	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3203 Gnr:23 Bnr:218
2020/663833-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
2024/65523-1/200 01.01.2024 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 3203-23/64

Rettigheter i eiendomsrett

1985/39122-2/100 02.12.1985	**BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN** RETTIGHETSHAVER:Knr:3203 Gnr:23 Bnr:55

Kopi bestilt: 27.08.2024 kl. 12:38 av Tonje Dørsdal Gjøslien

Rettigheter på 3203-23/217

Rettigheter i eiendomsrett

2010/542836-2/200 20.07.2010	**BEST. OM ADKOMSTRETT** RETTIGHETSHAVER:Knr:3203 Gnr:23 Bnr:55 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Kopi bestilt: 27.08.2024 kl. 12:39 av Tonje Dørsdal Gjøslien

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

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 49
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 18-24-0235 (Tonje Dørsdal Gjøslien)
Vår referanse: 3566624/24764983
Bestilling: C3 2024-08-28 (7) 54

Dato
28.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1327839	200	28.11.2017	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	23	55	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Innsender iht. følgebrev/-
~~Innsender ikke oppgitt:~~
936754295
org.nr./fodselsnr.

Side 1/2

ERKLÆRING OM DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLES PRIVATE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Undertegnede, som er deleier i privat felles vann- og eller avløpsanlegg (egen stikkledning er ikke inkludert) i Hønsveien 59, 1384 Asker, samtykker i at nedenstående erklæring kan tinglyses på min eiendom og senere opprettede grunneiendommer. Erklæringen gjelder gbnr 23/55 og 23/217.

Undertegnede som er deleier i felles vannledning i Hønsveien 59, samtykker i at anlegget kan legges over min eiendom. Ledningstrace fremgår av vedlagt tegning H1 datert 02.08.17, som gjelder som vedlegg til denne erklæringen.

Anlegget eies i fellesskap med like stor andel av de som har anlagt det og de som senere er tilknyttet. Senere ny tilknytning kan skje når det foreligger et samtykke fra flertallet av sameierne.

Et flertall av sameierne til fellesanlegget kan beslutte at det skal utbedres. Utgiftene til rehabilitering og utbedring fordeles med like store deler på den enkelte sameier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet. Utbedring av uforutsette brudd/lekkasje kan iverksettes av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles mellom andelseierne slik det er angitt ovenfor.

Utgifter som faller på min eiendom i henhold til dette, kan inndrives uten søksmål og dom. Jeg samtykker at inngrep kan gjøres på min eiendom når fellesanlegget skal utbedres. Eiendommen istandsettes slik den var før inngrepet.

Jeg forplikter meg videre til å avstå fra å utføre tiltak på min eiendom som kan gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Denne erklæringen skal tinglyses, og kan ikke slettes uten samtykke av Asker kommune, (org.nr. 944 382 038) v/ kommunalteknisk avdeling.

Asker/ dato: 26/9-2017

Lisa Kay Pedersen
Eier av gbnr 23/55 og 23/205
F.nr. 260779 [redacted]

Håvard Rognerud
Eier av gbnr 23/55 og 23/205
F.nr. 280176 [redacted]

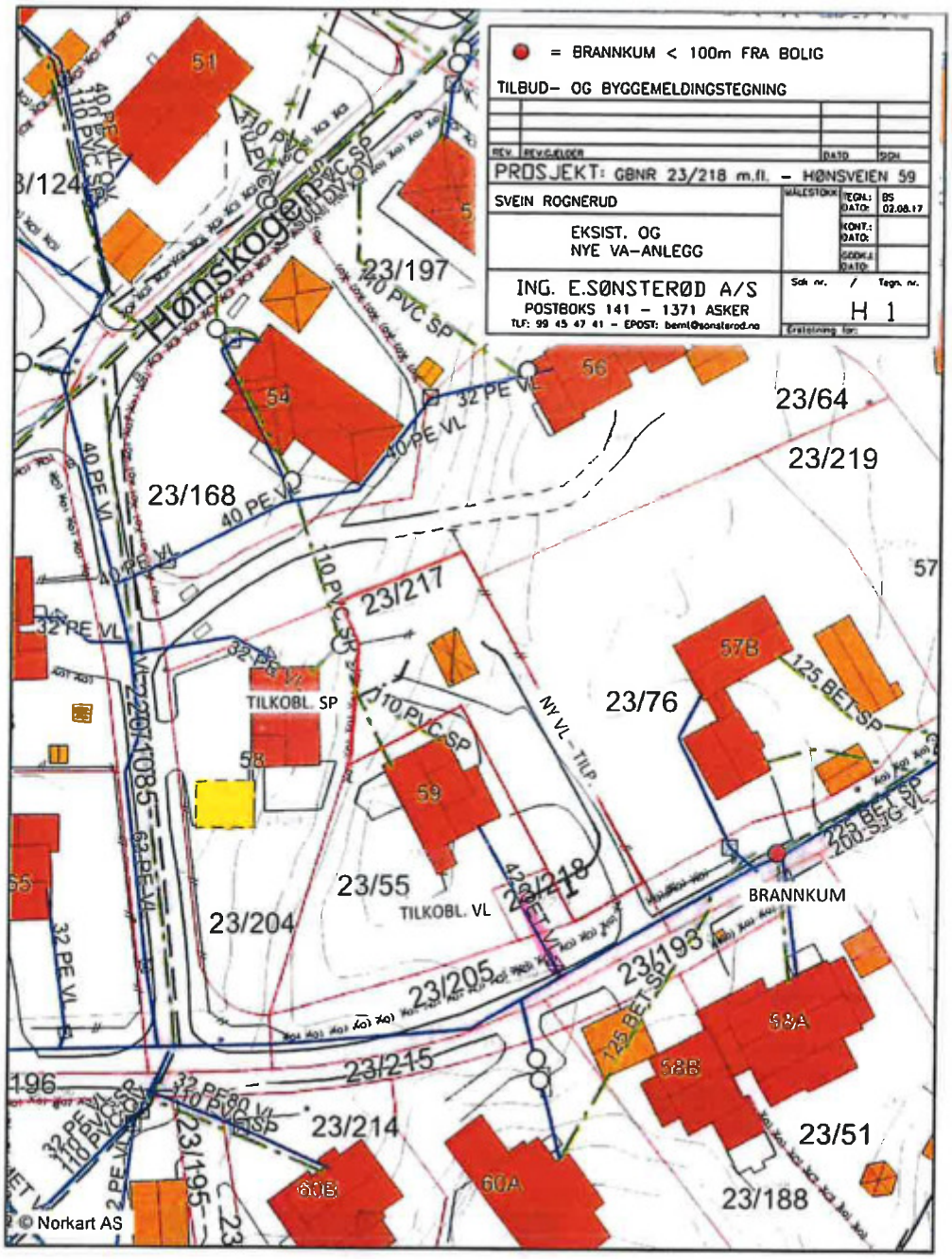
Svein Rognerud
Eier av gbnr 23/217
F.nr. 200251 [redacted]

Astrid Vestbø Rognerud
Eier av gbnr 23/217
F.nr. 070657 [redacted]

Vedlegg : Tegning H1 datert 02.08.17

Doknr: 1327839 Tinglyst: 28.11.2017
STATENS KARTVERK

1:750



Kommunen står ikke til ansvar for feil og mangler i kartgrunnlaget

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 49
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 18-24-0235 (Tonje Dørsdal Gjøslien)
Vår referanse: 3566626/24764993
Bestilling: C3 2024-08-28 (7) 62

Dato
28.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1328898	200	28.11.2017	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	23	55	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 1328898 Tinglyst: 28.11.2017
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV PRIVATE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

FELLES

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt
org.nr./fødselsnr.
STATENS KARTVERK

Undertegnede, som er deleier i privat felles vann- og eller avløpsanlegg (egen stikkledning er ikke inkludert) i Hønsveien og Hønskogen, 1384 Asker, samtykker i at nedenstående erklæring kan tinglyses på min eiendom og senere opprettede grunneiendommer. Erklæringen gjelder gbnr 23/55, 23/168, 23/204 og 23/217.

Undertegnede som er deleier i felles avløpsledning i Hønsveien og Hønskogen, samtykker i at anlegget kan legges over min eiendom. Ledningstrace fremgår av vedlagt tegning H1 datert 02.08.17, som gjelder som vedlegg til denne erklæringen.

Anlegget eies i fellesskap med like stor andel av de som har anlagt det og de som senere er tilknyttet. Senere ny tilknytning kan skje når det foreligger et samtykke fra flertallet av sameierne.

Et flertall av sameierne til fellesanlegget kan beslutte at det skal utbedres. Utgiftene til rehabilitering og utbedring fordeles med like store deler på den enkelte sameier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet. Utbedring av uforutsette brudd/lekkasje kan iverksettes av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles mellom andelseierne slik det er angitt ovenfor.

Utgifter som faller på min eiendom i henhold til dette, kan inndrives uten søksmål og dom. Jeg samtykker at inngrep kan gjøres på min eiendom når fellesanlegget skal utbedres. Eiendommen istandsettes slik den var før inngrepet.

Jeg forplikter meg videre til å avstå fra å utføre tiltak på min eiendom som kan gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Denne erklæringen skal tinglyses, og kan ikke slettes uten samtykke av Asker kommune, (org.nr. 944 382 038) v/ kommunalteknisk avdeling.

Asker/ dato: 24/9-2017

Lisa Kay Pedersen
Eier av gbnr 23/55
F.nr. 260779 [redacted]

Håvard Rognerud
Eier av gbnr 23/55
F.nr. 280176 [redacted]

Ruth Hennie Hansen
Eier av gbnr 23/168
F.nr. 231142 [redacted]

Tom Roger Hansen
Eier av gbnr 23/168
F.nr. 200943 [redacted]

Anne Catherine Aarvold
Eier av gbnr 23/204
F.nr. 2311.63 [redacted]

Ole Kristian Tronsbøl
Eier av gbnr 23/204
F.nr. 140759 [redacted]

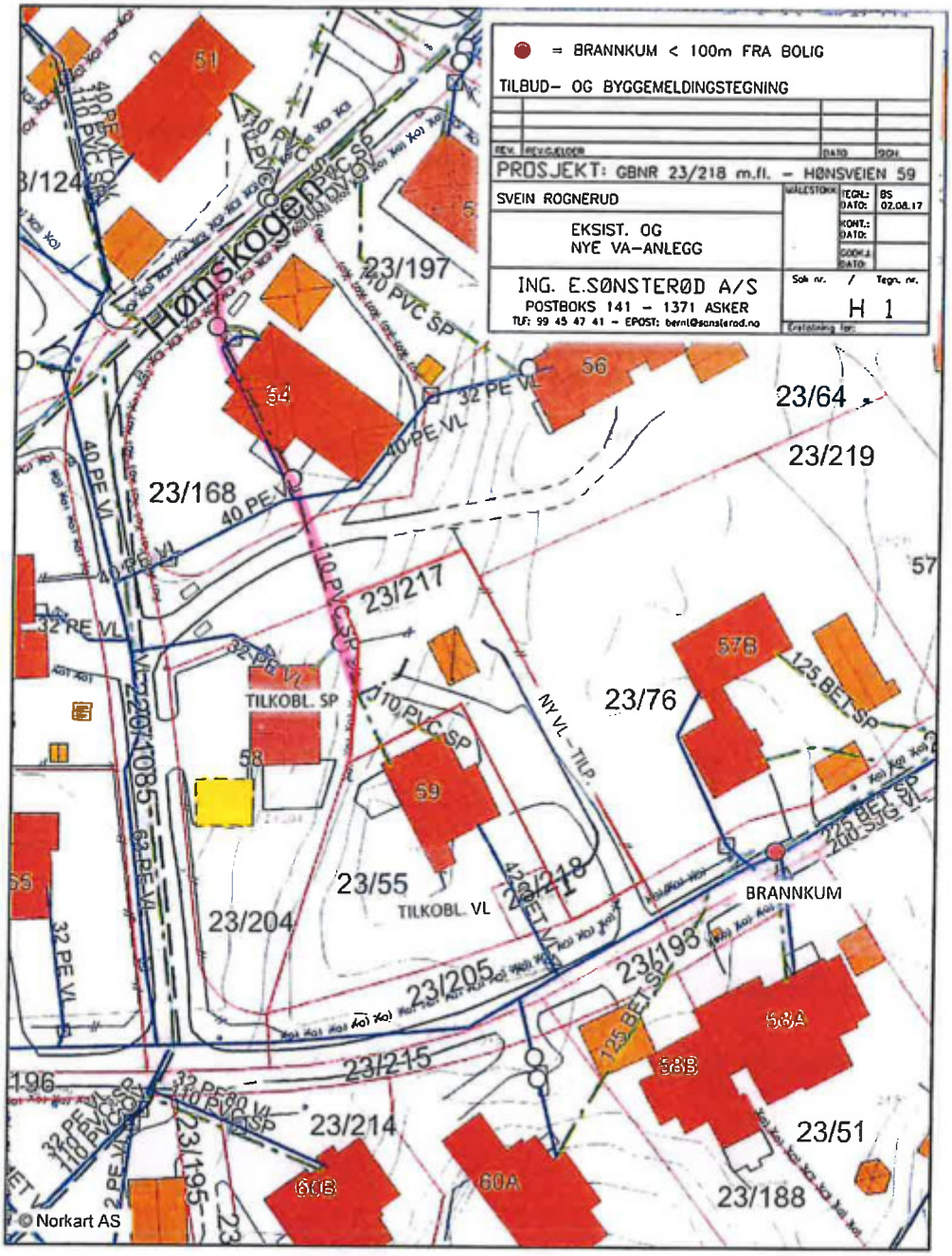
Svein Rognerud
Eier av gbnr 23/217
F.nr. 200251 [redacted]

Astrid Vestbø Rognerud
Eier av gbnr 23/217
F.nr. 070657 [redacted]

Vedlegg : Tegning H1 datert 02.08.17

1:750

N



Kommunen står ikke til ansvar for feil og mangler i kartgrunnlaget

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 49
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 18-24-0235 (Tonje Dørsdal Gjøslien)
Vår referanse: 3566629/24765011
Bestilling: C3 2024-08-28 (7) 58

Dato
28.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
542836	200	20.7.2010	BEST. OM ADKOMSTRETT OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	23	217	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Ref. 0858
Asker Kommune 0220
94438203E

ERKLÆRING

Felles adkomst, gnr. 23 bnr. 218.., skal registreres som felles eiendom med:
en ideell 1/2 på gnr. 23 bnr. 55
en ideell 1/2 på gnr. 23 bnr. 217. (ny boligparsell)

Denne erklæring tinglyses på gnr. 23 bnr. 218.
Denne tinglysing kan ikke slettes uten Asker kommunes samtykke.

Line Aalvik — 040566 [redacted] — 24-6-10
Fødselsnr. — Dato

Doknr: 542836 Tinglyst: 20.07.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver av gnr. 23 bnr. 217. gir gnr. 23 bnr. 55 bruksrett til gnr. 23 bnr. 217.

Bruksretten omfatter bruk til adkomst inntil ny felles adkomst er opparbeidet.

Denne erklæring tinglyses på gnr. 23 bnr. 217.
Denne tinglysing kan ikke slettes uten Asker kommunes samtykke.

Line Aalvik — 040566 [redacted] — 24-6-10
Fødselsnr. — Dato

Rett kopi bekreftes

ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

28.06.2010, Pål Skogedal

Erklæring bekreftes

ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

28.06.2010, Pål Skogedal

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 49
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 18-24-0235 (Tonje Dørsdal Gjøslien)
Vår referanse: 3566623/24764978
Bestilling: C3 2024-08-28 (7) 53

Dato
28.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13860	100	7.5.1987	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	23	55	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/13860/100
Uthentet 2024-08-28 11:10

DAGBOKFØRT
07.MAI 87 013860
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av grnr. 23 brnr. 55 i Asker avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann- og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller ønskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder også avstengning av stoppekran for min eiendom.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiendommer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den 23-4 19 87

K. Ellen Jensen
eier av grnr. brnr.

2 Bilg av 21-11-86

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 49
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 18-24-0235 (Tonje Dørsdal Gjøslien)
Vår referanse: 3566622/24764973
Bestilling: C3 2024-08-28 (7) 57

Dato
28.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
39122	100	2.12.1985	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	23	55	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/39122/100
Uthentet 2024-08-28 11:14

Dbnr. 39122
den 2/12 1985

Hóm 29-11-1955.

Asker og Bærum Herredsskriver embete. I
Tinglysningskontoret.
Postb 310 Tinghuset 1301 Sandvika

ASKER OG BÆRUM
INNKOMMET
02. 12. 85
HERREDSSKRIVEREMBETE

Erklæring.

Avtale inngått mellom Arne Næss
Hómskogen 56 og kåre Ohlen Jensen
Hómsveien 59. 1375 Hóm.

Arne Næss gir tillatelse til
kloakkledning over sin eiendom Gnr 23-Bnr 64
fra eiendom K. Ohlen Jensen Gnr 23 Bnr 55
for tilknytning til Hovedkloakk ifølge
vedlagte rammeverkstegning av 1952.
Denne erklæring er inngått i 1952.
Denne erklæring ønskes tinglyst.

For 23-64

Arne E. Næss

For 23-55

K. Ohlen Jensen

DAGBOKFØRT

2 DEC. 85 039122

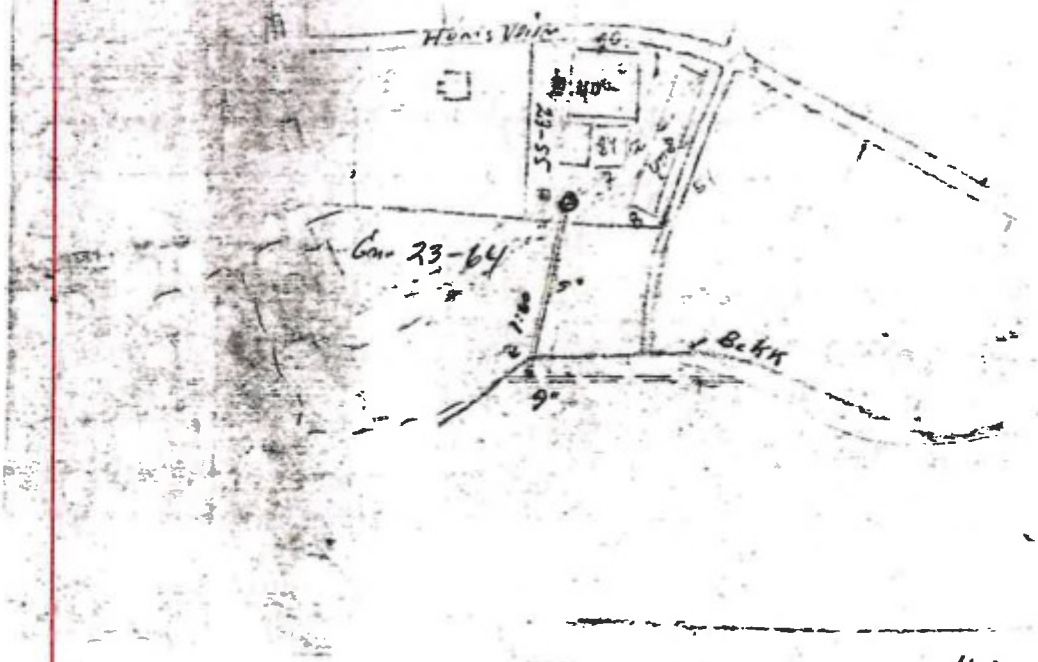
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Vedlagt: Krysset sjekk kr. 250,-

39122
2 des.

II

K. Hans Jensen Hønn
Gnr 23 Bnr 55.
Asker den 7/4 mai 1952
ass. rod. Kjell Hansen



Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 49
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 18-24-0235 (Tonje Dørsdal Gjøslien)
Vår referanse: 3566621/24764968
Bestilling: C3 2024-08-28 (7) 63

Dato
28.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20787	100	30.9.1981	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	23	55	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/20787/100
Uthentet 2024-08-28 11:18

DAGBOKFØRT
30.SEP81 20787
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

AVTALE

Mellom Asker kommune (nedenfor kalt kommunen) og eier av gnr. 23, bnr. 55 i Asker, (nedenfor kalt grunneier), er det inngått følgende avtale:

1. Nåværende kjørebane beholdes. Hvor denne er smalere enn 4,0 m, som er den regulerte bredde, opparbeides kjørebanen til denne bredde. Videre foretas nødvendige forsterkningsarbeider av selve kjørebanen.

2. Det foretas grøfterens i den utstrekning dette er nødvendig. Eksisterende beplantning blir stående. Grener som henger utover veien lavere enn 4,0 m fjernes.

3. Veien asfalteres i 4,0 m bredde.

4. Asker kommune bærer omkostningene ved de arbeider som er nevnt under punktene 1, 2 og 3. Videre vil Asker kommune frafalle refusjon i fremtiden ved ytterligere opparbeidelse av veien.

5. Veien skal skiltes med "Gjennomkjøring forbudt". Hvis denne skilting i fremtiden ikke kan opprettholdes, skal veien skiltes etter de regler som blir gjort gjeldende for boligveier til enhver tid.

6. Under de forutsetninger som er nevnt i punktene 1-5 ovenfor avstår grunneieren vederlagsfritt til Asker kommune den grunn fra sin eiendom som reguleringsplanen for Hønsområdet for deler av gnr. 23, 24 og 26, stadfestet 3. mars 1978 forutsetter.

7. Kommunen er ved vedlikehold og utbedring av veien, eller ved tekniske anlegg innenfor avstått veigrunn, uten ansvar for eventuelle skader på gjerder som ikke står i lovlig avstand fra veien.

8. Grunneieren tillater at denne avtale blir tinglyst på hans eiendom. Kommunen bærer omkostningene ved tinglysningen.

9. Denne avtale er utferdiget i 2 - to - eksemplarer, hvorav kommunen og grunneieren beholder hvert sitt.

For Asker kommune

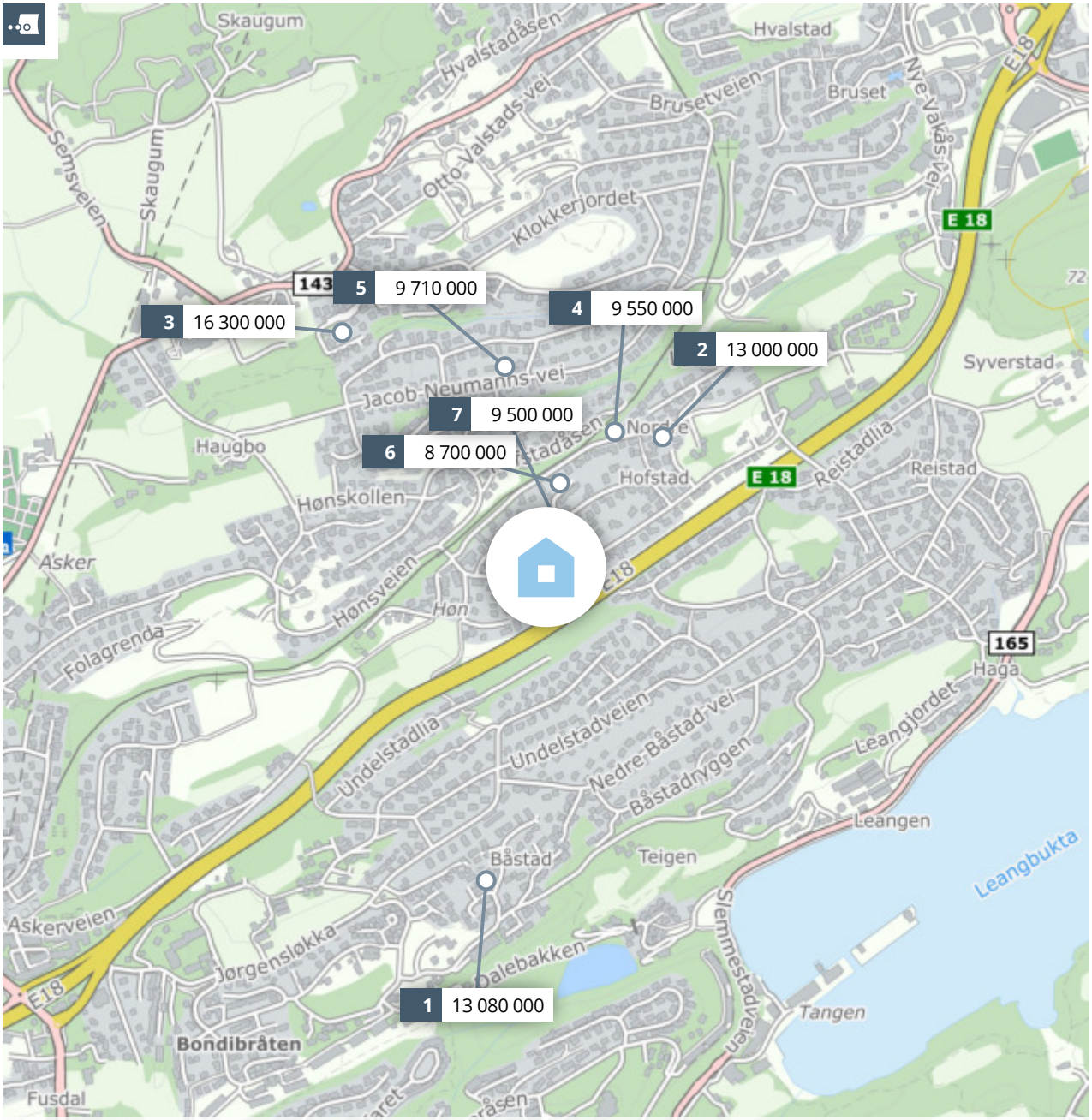
Asker Kommune
Reidar W. Wang
ordfører

Grunneieren

K. Thlen Jensen

Adresse:
Høns vei 59.
1375 Høn

MEGLERS VURDERING



Meglers verdivurdering

HØNSVEIEN 59 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 20.09.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Carl Fredrik Solli.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hønsveien 59 B, 1384 ASKER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 23 BNR 55 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS HØN

Verdivurdert til

11 750 000

-	11 750 000	55 687
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	211 m²
BRA	215 m²
Tomt	791 m²
Byggeår	1950

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Båstad vei 22				17.03.2021	12 490 000	**13 080 000**	0	13 080 000	**60 000**
	218 m²	1972	1 533 m²	6 sov						
2	Hofstadgata 36				06.04.2022	12 600 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**53 719**
	242 m²	1955	894 m²	5 sov						
3	Fjelkensvingen 10				14.06.2024	16 950 000	**16 300 000**	0	16 300 000	**47 384**
	344 m²	1918	2 465 m²	3 sov						
4	Hofstadgata 43				24.03.2021	9 400 000	**9 550 000**	0	9 550 000	**49 740**
	192 m²	1977	1 008 m²	5 sov						
5	Jacob Neumanns vei 25 A				20.04.2021	8 750 000	**9 710 000**	0	9 710 000	**50 573**
	192 m²	1960	859 m²	5 sov						
6	Hofstadgata 48 B				04.02.2021	7 700 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**44 162**
	197 m²	1975	783 m²	4 sov						
7	Hønskogen 28				10.06.2021	10 000 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**43 182**
	220 m²	1986	806 m²	3 sov						

Innholdsrik enebolig med solrik og barnevennlig beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.05.2010	09.06.2010	01.09.2010	6 000 000	5 900 000	-	5 900 000	
03.04.2008	15.04.2008	21.05.2008	6 750 000	6 800 000	-	6 800 000	
01.11.2005		01.11.2005	-	2 500 000	-	2 500 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1384 ASKER nå

10
eneboliger til salgs

11.1M
10.8M
10 385 000 Prisantydning i snitt
10.2M
9.9M
9.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

94
dager

Eneboliger solgt i 1384 ASKER siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

12.7M
12.5M
12 415 000 Prisantydning i snitt
12 300 000 Salgspris i snitt
12.1M

Solgt i snitt i løpet av

57
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

63 589 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

55 687 Hønsveien 59 B Totalpris 11 750 000

47 543 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hønsveien 59B
Gnr. 23 Bnr. 55 og Gnr. 23 Bnr. 205 i Asker kommune

Oppdragsnummer:
18-24-0235

Meglerforetak: Solli & Partnere AS

Saksbehandler: Carl Fredrik Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 91 30 00 93

E-post: carl.solli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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.

Notater