PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

HUKENBEKKEN 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Hukenbekken 26, 1383 ASKER

ASKER kommune

gnr. 8, bnr. 533, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 10.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1631 **Eiendomsverdi ref nr:** WX5027

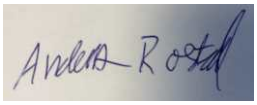
Foretak: Boa Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen 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.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2016.
Boligen har gjennomgående standard fra byggeår med enkelte oppmalte flater.
Boligen fremstår som pent brukt.

Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Tomannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takkonstruksjonen har lukket sperrekonstruksjon.
Innvendig nedløp fra tak.
Nødoverløp på vegg.
Utvendig beslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det ble registrert musebånd og lufting.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2015.
Boligen har malt ytterdør med sidefelt med glass og malt skyvedør i tre med isolerglass fra 2016.

Terrasse med utgang fra stue på ca 23m2.
Terrassebord på gulv.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Flere rom er malt opp i 2026.

1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,59m.

Underetasje: Romhøyde i gang er ca 2,38m.

Trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

VÅTROM Gå til side

Bad ved soverom i 1 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med glassvegg.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad ved Hovedsoverom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Dobbelt servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad ved gang:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Beskrivelse av eiendommen

Badet er fra byggeår
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert under badekar.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Vaskerommet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger samt sokkelflis.
Malte plater i himling.
Sluk plassert ved vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med hvite slette fronter.

Benkeplate av kompositt/kvarts.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, kaffemaskin, platetopp og løst kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert vaskerom.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg.
Agregatet er plassert på vaskerom.
Det er viktig å skifte filter jevnlig og sist det ble byttet var i høsten 2025 ifølge eier.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2016
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert i vaskerom.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på våtrom og i entre.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer.
Overlastvern på 40 amp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen og fuktsikringen er fra 2016.
Bygningen har betonggrunnmur.
Skrående tomt over 2 plan.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Det er oversendt tegninger fra megler datert 28/11.2014 og merket som Byggemeldingstegninger.
Underetasje: Her er det etablert et vaskerom der det er opprinnelig var soverom ved entre, to soverom er slått sammen og enkelte vegger er flyttet fra opprinnelig inntegnet og et bad der det er inntegnet vaskerom.

1. etasje: Her er soverom, garderobe/bod og bad slått sammen til soverom m/garderobe og bad.

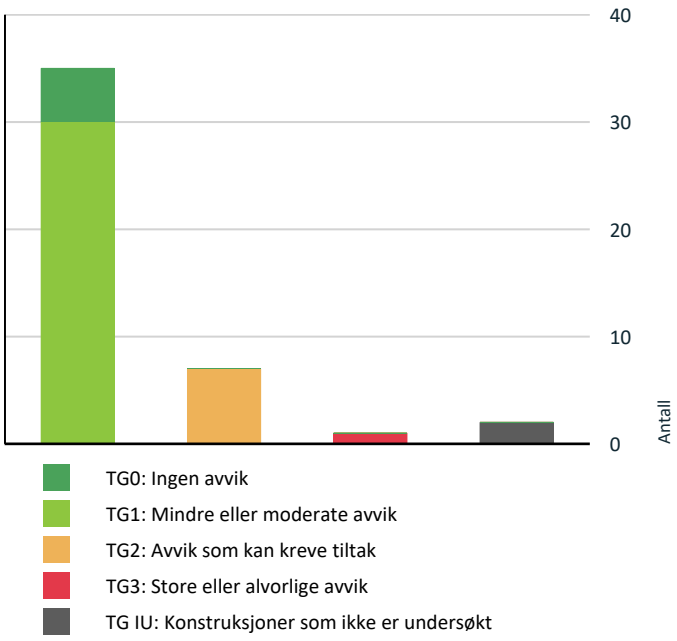
Endring fra bod til soverom krever normalt bruksendring og det er ikke noen kjent informasjon om dette er utført. Kontakt kommunen for mer mer opplysninger. Ny eier er eventuelt ansvarlig for utgifter knyttet til bruksendring og må undersøke dette nærmere.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

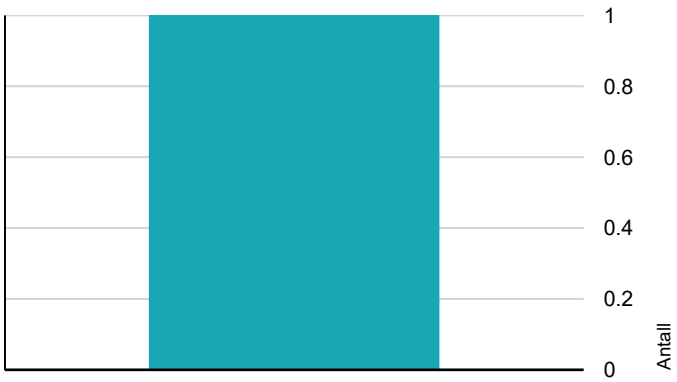
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller 1 etg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2016

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet (takkonstruksjon, taktekking og skorstein). Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift. Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Tilstandsgraden er utelukkende basert på alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Innvendig nedløp fra tak.
Nødoverløp på vegg.
Utvendig beslag i stål.

Tilstandsgraden er utelukkende basert på alder.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det ble registrert musebånd og lufting.

Normal levetid for utvendig trekledning er 40-60 år i henhold til byggforskseriens detaljeblad 700.320.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

Tilstandsrapport



Synlig lufting og musebånd.



Det er registrert en del glipper under vannbrett. Ukjent om denne løsningen er etablert slik for utlufting. Dette kan føre til økt påkjenning av selve tettingen av vegg. Men det var ingen klare indekasjoner på at løsningen ikke fungerer.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har lukket sperrekonstruksjon.

Det er ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen, for uten om observasjoner fra underliggende etasje.
Tilstandsgraden er basert på dette samt alder og at det foreligger ferdigattest.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2015.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør med sidefelt med glass og malt skyvedør i tre med isolerglass fra 2016.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca 23m2.
Terrassebord på gulv.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.

Tilstandsrapport

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Flere rom er malt opp i 2026.

1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,59m.

Underetasje: Romhøyde i gang er ca 2,38m.

Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven.
Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet.
Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke til grunn.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:

Underetasje: Gang og soverom ved bad.

Vurdering av avvik:

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

Uetg: Det ble registrert begge avvik i gang, dog i det nedre sjiktet av intervallet.
Begge avvik også på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette er normalt ikke økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.
Konsekvens av skjevheter kan f.eks merkes ved møblering og bruk, men forholdet påvirker normalt ikke bruken av boligen ellers.

TG 3 Etasjeskiller 1 etg

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:

1 etasje: Stue/kjøkken og soverom.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1 etg: det er registrert helt opp mot 35mm stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det opplyses at det ikke var klare tegn ellers på setninger i huset og disse skjevhetene kan skyldes at huset har satt seg etter ferdigstillelse.
Registrerte skjevheter kan påvirke opplevd komfort og bruk av gulvflater, og kan medføre utfordringer ved montering av enkelte typer gulv eller innredning.
Dersom forholdet ønskes utbedret må etasjeskillet rettes opp, for eksempel ved oppbygging av nytt gulv eller justering av bjelkelaget. Slike tiltak er normalt omfattende og gjennomføres ofte i forbindelse med større rehabilitering eller ombygging av boligen og ikke som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Det er knyttet en viss usikkerhet til hvordan utbedring av skjevheter kan gjennomføres på en mest mulig forsvarlig og effektiv måte, da dette forutsetter kontroll av undergulvet. En slik kontroll vil innebære at eksisterende gulv må fjernes for å avdekke årsaken til skjevhetene. Det oppgitte kostnadsestimatet er derfor basert på enkle tiltak for oppretting og tar ikke hensyn til eventuelle følgearbeider, som for eksempel flytting av stikkontakter, tilpasning av fast innredning eller dører. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra entreprenør for nøyaktig prisfastsettelse basert på valgt løsning dersom dette anses som nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater.
Hulltaking er tidligere foretatt og dette ble benyttet på nytt for måling uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



Måling uten utslag

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ved soverom i 1 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.

Tilstandsrapport

Malte plater i himling.

Dusjhjørne med glassvegg.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

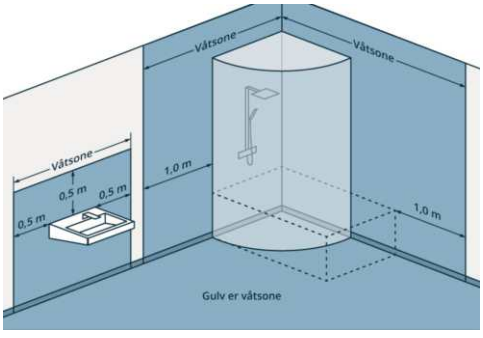
• Andre tiltak:

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes/utskiftes, slik som vindu.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av vinduet over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Da det er dusjdør er risikoen for skader noe redusert, men vær oppmerksom på risikoen.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 50mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og foliemembran med ukjent utførelse.

Veggmembran er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Denne dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt soverom, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



Måling uten utslag

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Vaskerommet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger samt sokkelflis.
Malte plater i himling.
Sluk plassert ved vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har malte plater og fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 15mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

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

Det er påvist avvik med høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde iht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Vaskerommet fungerer med avvik, men merk at det er en noe økt risiko dersom sluket tilstoppes. Manglende høydeforskjell kan lettere føre til at vann renner ut av døren.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Veggmembran er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Denne dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med kum i benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilluft under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra entre, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



Måling uten utslag

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad ved gang:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert under badekar.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

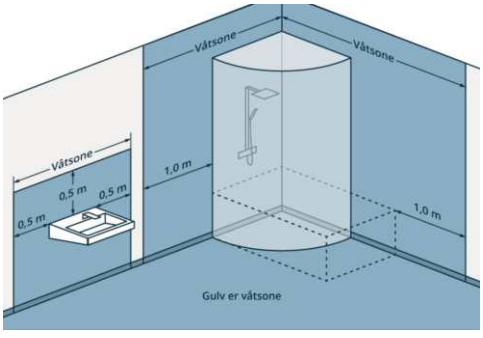
Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som døren.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av døren over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Merk denne risikoen ved videre bruk.





Noe fuktpreget nedre del av døren



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 10mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde iht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.

Manglende fall og høydeforskjell øker risikoen for at vann skal skade terskelen på døren og tilstøtende konstruksjoner.
Det benyttes i dag badekar noe som begrenser vannbelastningen på utsiden av dusjsonen, dette anbefales videre.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent membran/tettesjikt.

Veggmembran er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Denne dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilluft under dør.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



Måling uten utslag

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ved Hovedsoverom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Dobbelt servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 35mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Veggmembran er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Denne dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen membranoppkant ved dør og terskelen er avsluttet jevnt med topp flis.
Dvs. at membranen må være avsluttet lavere en topp flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette forholdet gir økt risiko for at vann og fukt kan trenge ned under terkselen. Over tid kan dette medføre oppfukting og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør følges opp ved utbedring av terskel- og membranløsning slik at nødvendig oppkant og korrekt avslutning av membran etableres for å begrense risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2x servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt soverom, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



Måling uten utslag

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med hvite slette fronter.

Tilstandsrapport

Benkeplate av kompositt/kvarts.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, kaffemaskin, platetopp og løst kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.

Stoppekran er plassert vaskerom.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.

Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Agregatet er plassert på vaskerom.

Det er viktig å skifte filter jevnlig og sist det ble byttet var i høsten 2025 ifølge eier.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2016
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert i vaskerom.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på våtrom og i entre.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.
Det er eier som har opplyst hvor det er gulvvarme.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer.
Overlastvern på 40 amp.

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.
   2016 Nytt anlegg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter det nåværende eier kjenner til.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det var ingen synlig samsvarserklæring i skap og det er heller ikke fremvist noen samsvarserklæring.
Det er nærliggende å tro at denne ble overlevert ved ferdigstillelse.

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?
Ukjent

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

Generell kommentar

Samsvarserklæringen må innhentes, for at anlegget skal være dokumentert. Dette er et krav på alle elektriske arbeider etter 1999.

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget. Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen og fuktsikringen er fra 2016.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående tomt over 2 plan.

Det er ikke mulig å vurdere terrengforholdet under terrassen, dette er derfor ikke vektlagt i denen vurderingen.
For kontroll av dette må det gjøres destruktive inngrep. Det tas derfor forbehold om eventuelle skjulte feil/avvik.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1) Det mangler håndløper på vegg på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

1) Håndløper anbefales da dette trygger ferdsel i trappen og reduserer risikoen for fallulykker.

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

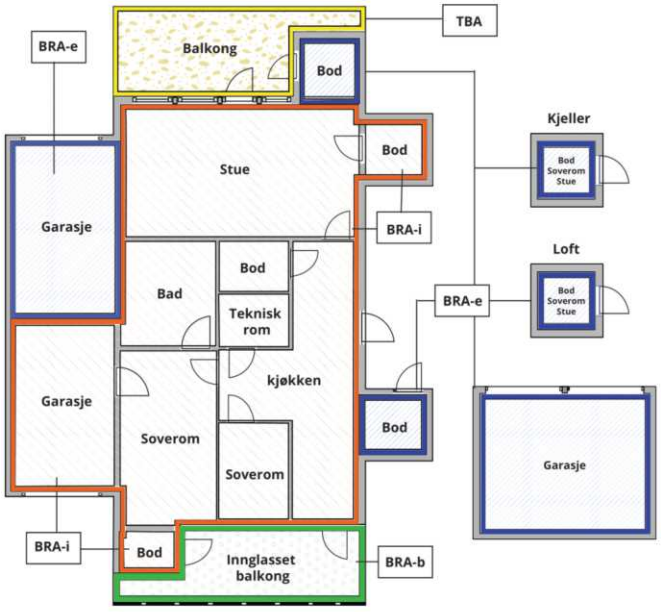
Hva er måleverdig areal?

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 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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	73			73	23
Underetasje	68	5		73	
SUM	**141**	**5**			**23**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom		
Underetasje	Entré, vaskerom, bad 2, bad, soverom, soverom 2, gang, bod	Bod 2	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert 28/11.2014 og merket som Byggemeldingstegninger.
Underetasje: Her er det etablert et vaskerom der det er opprinnelig var soverom ved entre, to soverom er slått sammen og enkelte vegger er flyttet fra opprinnelig inntegnet og et bad der det er inntegnet vaskerom.

1. etasje: Her er soverom, garderobe/bod og bad slått sammen til soverom m/garderobe og bad.

Endring fra bod til soverom krever normalt bruksendring og det er ikke noen kjent informasjon om dette er utført. Kontakt kommunen for mer mer opplysninger. Ny eier er eventuelt ansvarlig for utgifter knyttet til bruksendring og må undersøke dette nærmere.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Nyere håndverkstjenester

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Torbjørn Flaten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	8	533		10	1077 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Hukenbekken 26

Hjemmelshaver
Johansen Anita, Flaten Torbjørn

Eierandel
146 / 1622

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, belegningsstein og terrasse.

Det er tilhørende garasjeanlegg hvor det medfølger en plass samt en plass på taket på garasjen.
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260123
Addresse	Hukenbekken 26		
Postnr.	1383	Sted	ASKER
Selgers navn	Torbjørn Flaten		
Selgers navn	Anita Johansen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

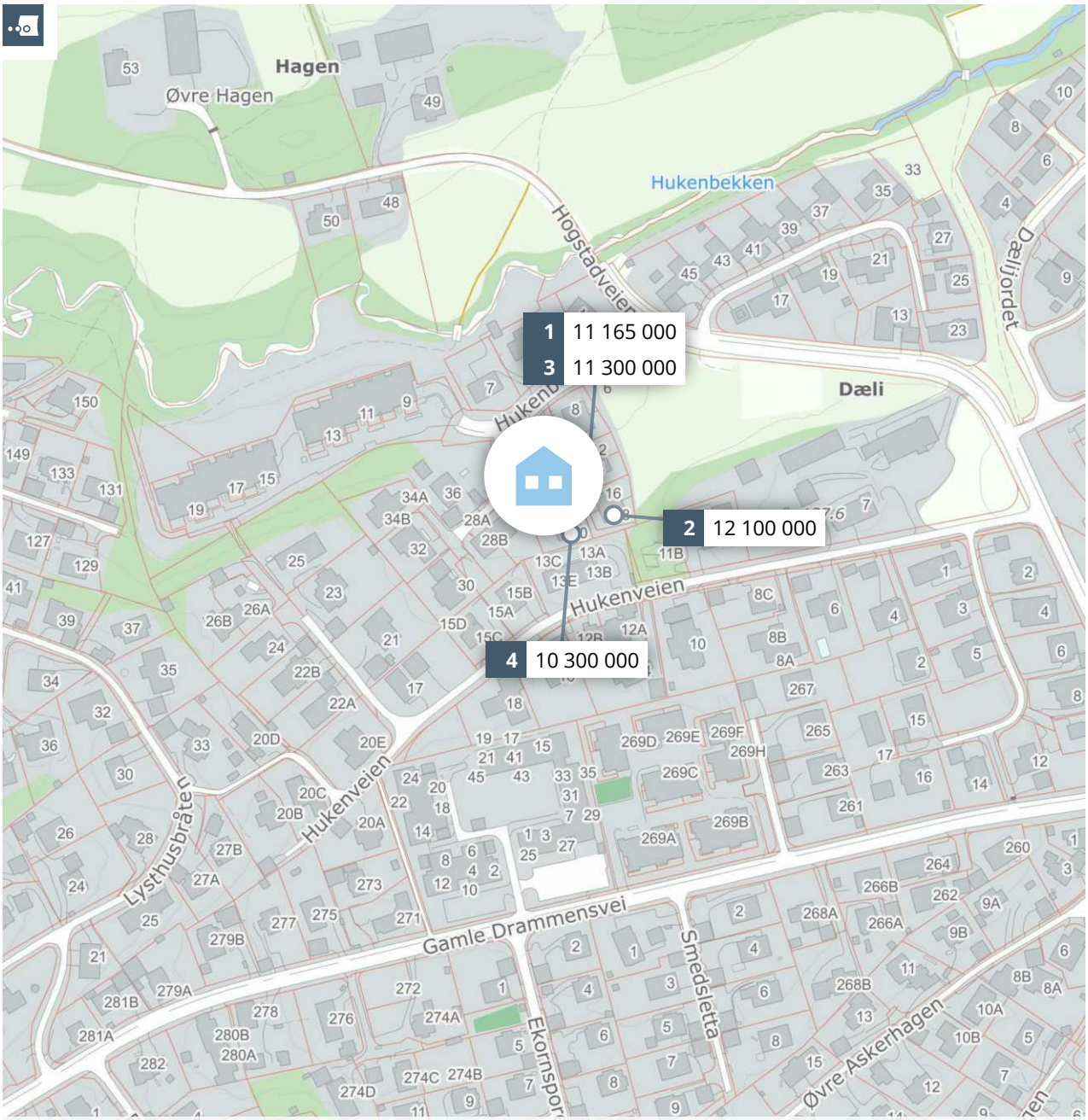
Dato 11.05.2026

Signert av *Torbjørn Flaten*

Signert av *Anita Johansen*

Initialer selger:
T F
A J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HUKENBEKKEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 19.05.2026

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: Ingvild Eikeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hukenbekken 26, 1383 ASKER

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 8 BNR 533 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS HOGSTAD

Verdivurdert til

10 800 000

-	10 800 000	76 596
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	141 m²	5 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Tomt						201 m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	1 200
Formue	10 167
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hukenbekken 14				17.11.2020	10 500 000	**11 165 000**	0	11 165 000	**67 259**
	166 m²	2016	266 m²	5 sov						
2	Hukenbekken 18				10.02.2026	11 500 000	**12 100 000**	0	12 100 000	**72 024**
	168 m²	2016	233 m²	4 sov						
3	Hukenbekken 14				16.02.2026	11 700 000	**11 300 000**	0	11 300 000	**68 072**
	166 m²	2016	266 m²	5 sov						
4	Hukenbekken 20				05.02.2025	10 690 000	**10 300 000**	0	10 300 000	**74 638**
	138 m²	2016	292 m²	3 sov						

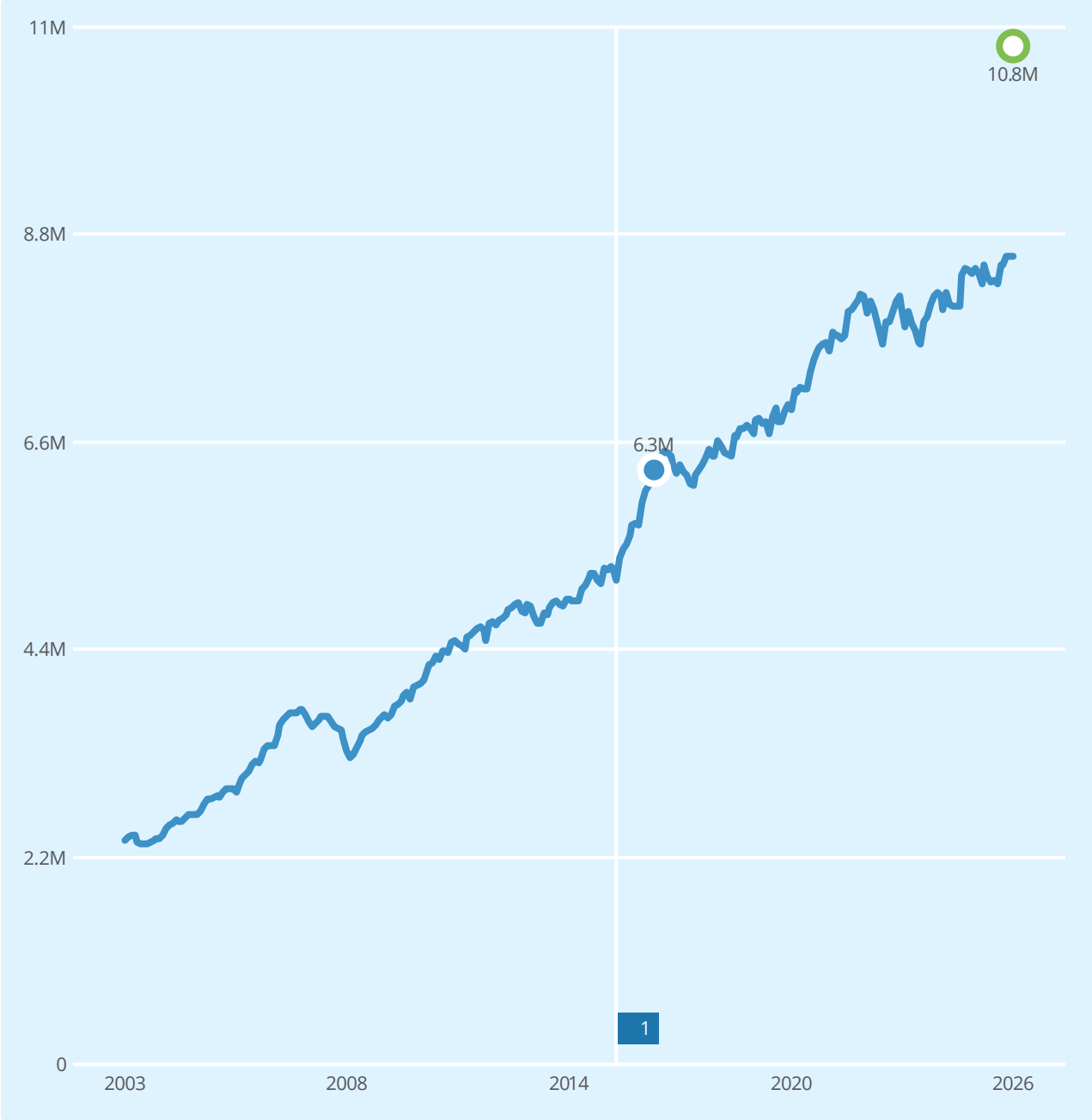
Moderne og oppgradert vertikaldelt tomannsbolig fra 2016 med 3 soverom derav 2 har eget bad. Boligen ligger i blindvei i et populært boområde, og har ingen gjennomgangstrafikk. Vestvendt terrasse og hage gir lune uteplasser med sol store deler av dagen, samt sen kveldssol.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.12.2016		20.12.2016	-	6 300 000	-	6 300 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Salg på tegninger

Tomannsboliger til salgs i 1383 ASKER nå

1
tomannsboliger til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 250 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
3
dager

Tomannsboliger solgt i 1383 ASKER siste 9 mnd

10
tomannsboliger solgt

10.4M
10.1M
9 767 000 Prisantydning i snitt
9 553 000 Salgspris i snitt
9.2M

Solgt i snitt i løpet av
52
dager

for 2.3% under prisantydning

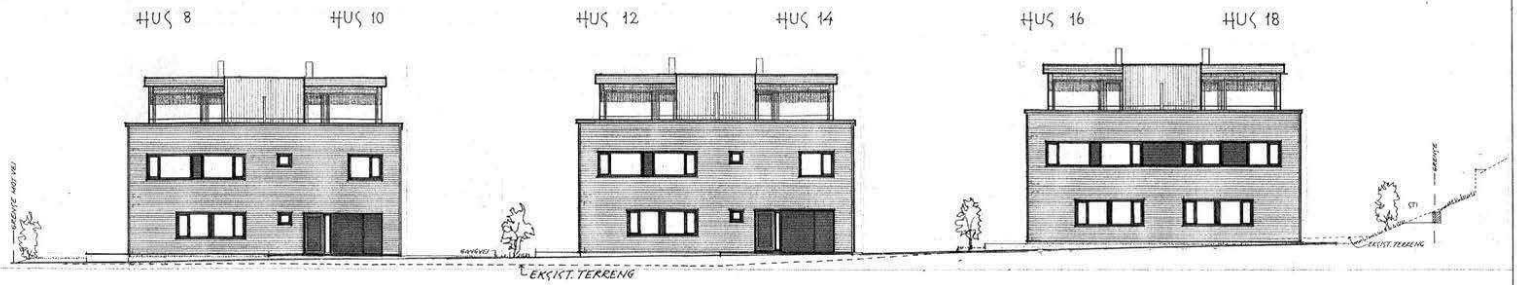
Analyse m²-priser

76 596 Hukenbekken 26 Totalpris 10 800 000

60 859 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

50 377 ASKER kommune i snitt siste 9 mnd

FAÇADE VEST MOT TUNET





FAÇADE VEST MOT NABO

A-25.03.15 BYGGEMELDINGSTEGNING

GNR. 8/BNR. 733: HUKENBEKKEN 8-26
5 TOMANNSBOLIGER + FELLES P-ANLEGG
TILTAKSHAVER: ÇEPEKTO AS

DATO: 15.12.2014

MÅL: 1:200 (A3)

SIGN.
KONTROLL ER
TEGN. NR E5 REV. A

° FASADER MOT VEST

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT. 3. 0251 OSLO Tlf 22832800
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22831846

Utskriftsdato: 24.04.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	533	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Hukenbekken 26, 1383 ASKER								

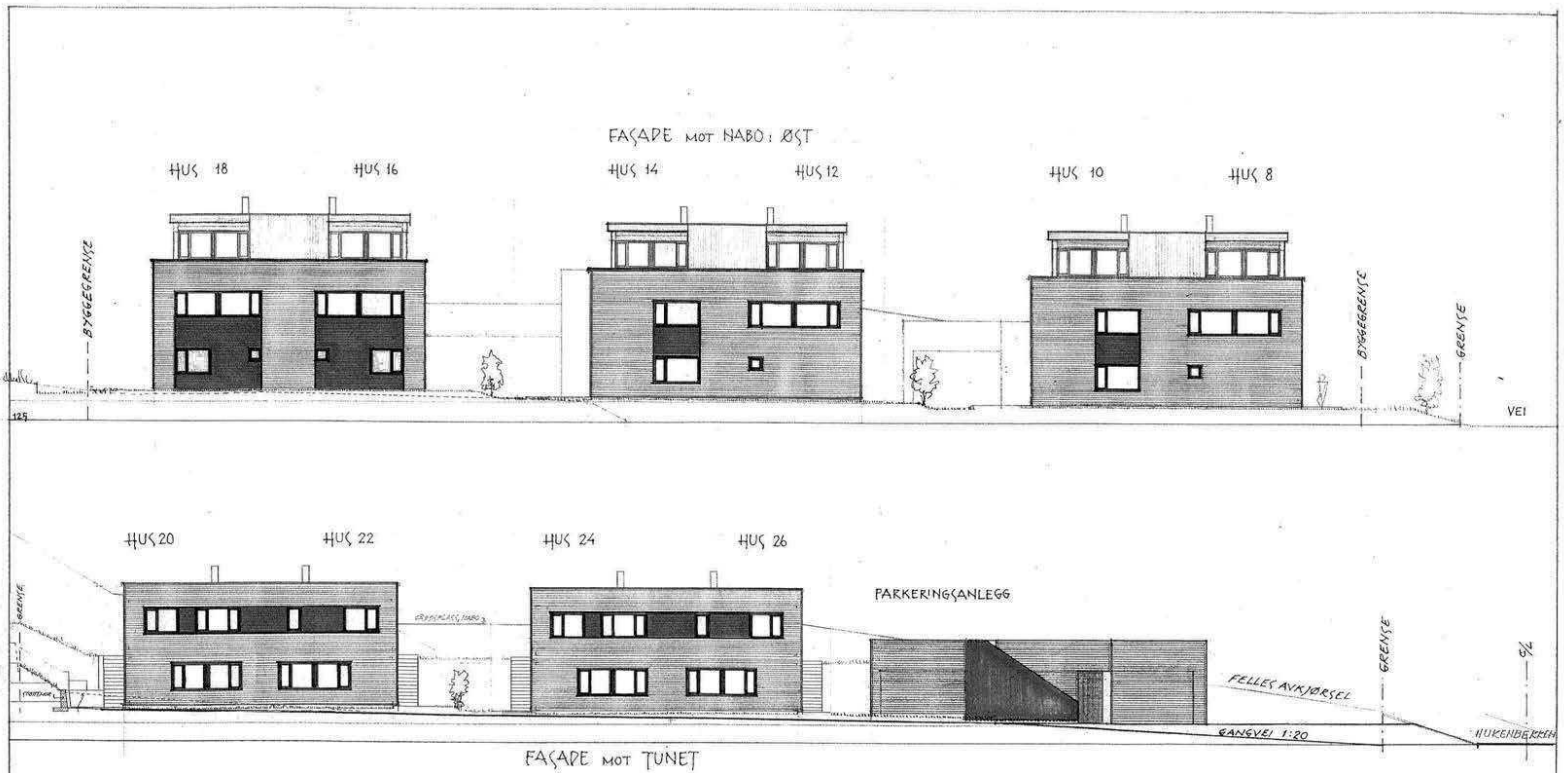
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	6 745,32 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 559,60 kr
Vann	6 424,19 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.



A 25-03-15 BYGGEMELDINGSTEGNING

GNR.8/BNR.533: HUKENBEKKEN 8-26
5 TOMANNSBOLIGER + FELLES P-ANLEGG
TILTAKSHAVER: SEPEKTO AS
FAÇADER MOT ØST

DATO: 28-11-2014

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT. 3, 0251 OSLO TLF 22832800
E-post: ab@ramsfjell.no Fax 22831846

MÅL: 1:200 (A3)
SIGN.
KONTROLL ER
TEGN. NR E4 REV. A

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 04.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**8**	Bnr:	**533**	Fnr:		Snr:	**10**
Adresse:	**Hukenbekken 26, 1383 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

Grunnkart

Eiendom: 8/533/0/10
Adresse: Hukenbekken 26
Dato: 24.04.2026
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.

Ref. 1982

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602074479
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944382038	ASKER KOMMUNE	Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
894972742	SEPEKTO EIENDOM AS		Capralhaugen 86, 1358 JAR

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0220	8	533

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	8	533	0	1	173 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	2	173 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	3	173 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	4	173 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	5	173 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	6	173 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	7	146 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	8	146 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	9	146 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	10	146 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1110014 Tinglyst: 30.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/1110014/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 11:47

Side 1 av 21

Nullstill | Skriv ut...

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
JOACHIM HANSEN	
Adresse: POSTBOKS 4129	
Postnr.: 3005 Poststed: DRAMMEN	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr	Ref.nr

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0220	ASKER	8	533		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	~~LISE BJERNER~~	
	~~KIRKEN THORSHAUG~~	
	SE VEDLEGG	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	173	BG	13				25				37				49			
2	B	173	BG	14				26				38				50			
3	B	173	BG	15				27				39				51			
4	B	173	BG	16				28				40				52			
5	B	173	BG	17				29				41				53			
6	B	173	BG	18				30				42				54			
7	B	146	BG	19				31				43				55			
8	B	146	BG	20				32				44				56			
9	B	146	BG	21				33				45				57			
10	B	146	BG	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1622 = nevner: 1622

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
20/8-16	FOR SEPEKTO EIENDOM A/S - STÅLE ELSTAD ETTER FULLMAKT

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO 20/8-16	FOR SEPEKTO EIENDOM AS STÅLE ELSTAD E. FULLMAKT	

RETT KOPI:
20/10-16 Hege Hansen
ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
8	533			ASKER

Dato	Stempel og underskrift
2/11-16	ASKER KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN Aage Kraven

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

X) Seksjoneringen godkjennes
Oslo 25.11.2016

Georg Traheim d.y
underdirektør

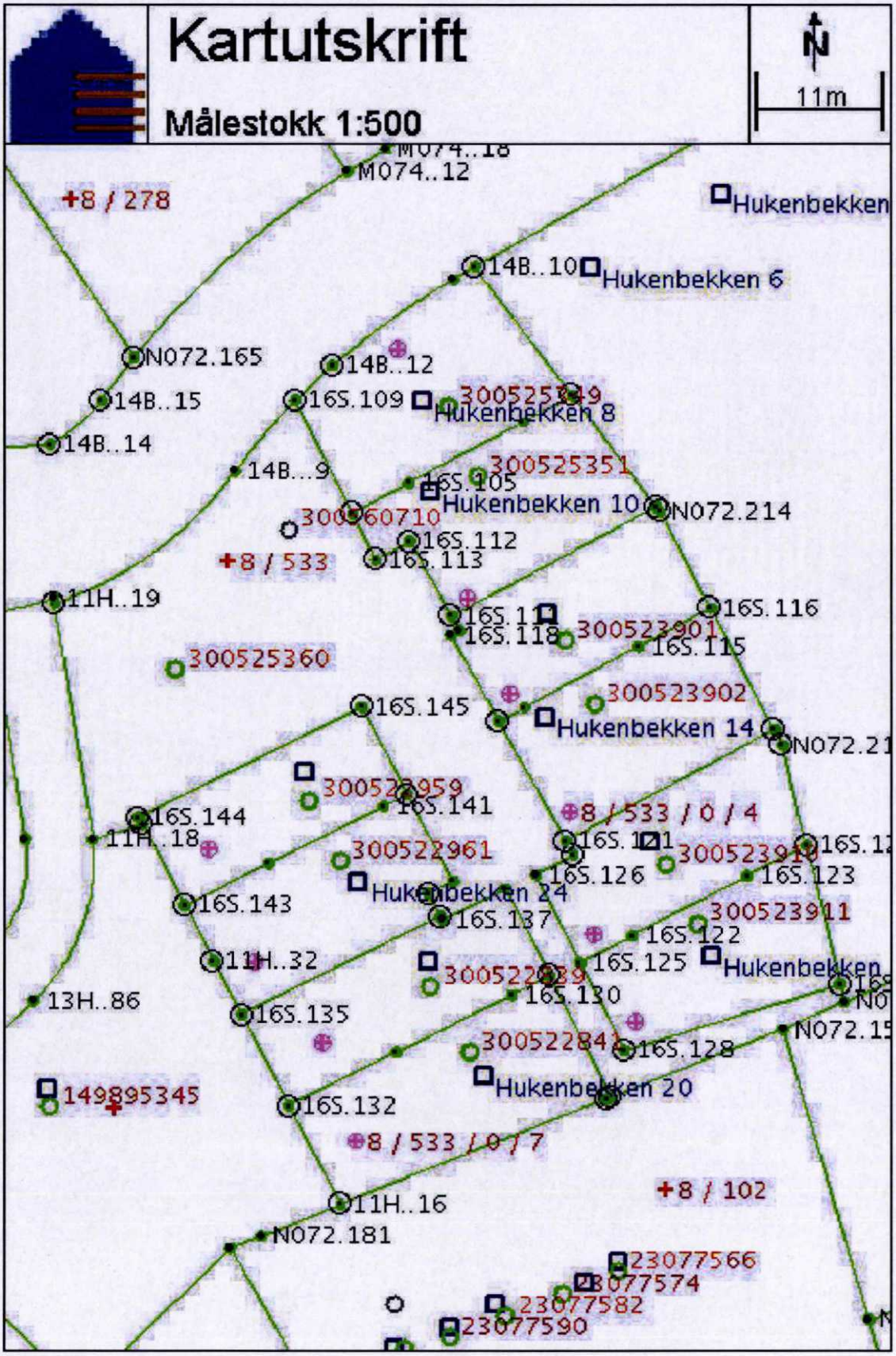
OSLO OG AKERSHUS FYLKESMANNEN I

Dato	Utstederens underskrift

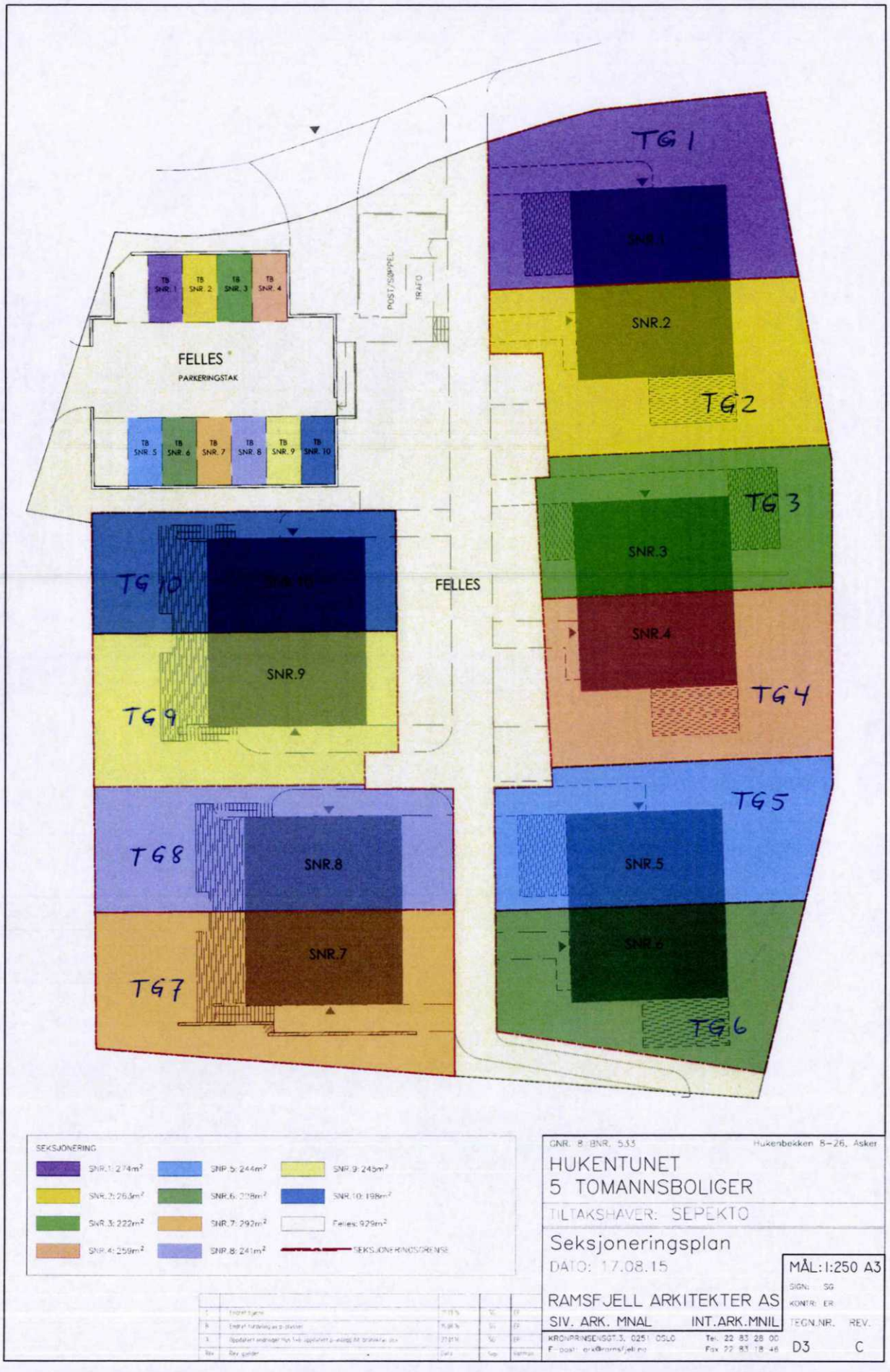
Vedlegg til pkt. nr. 2 i seksjoneringsbegjæring gnr. 8, bnr. 533 i Asker kommune (0220).

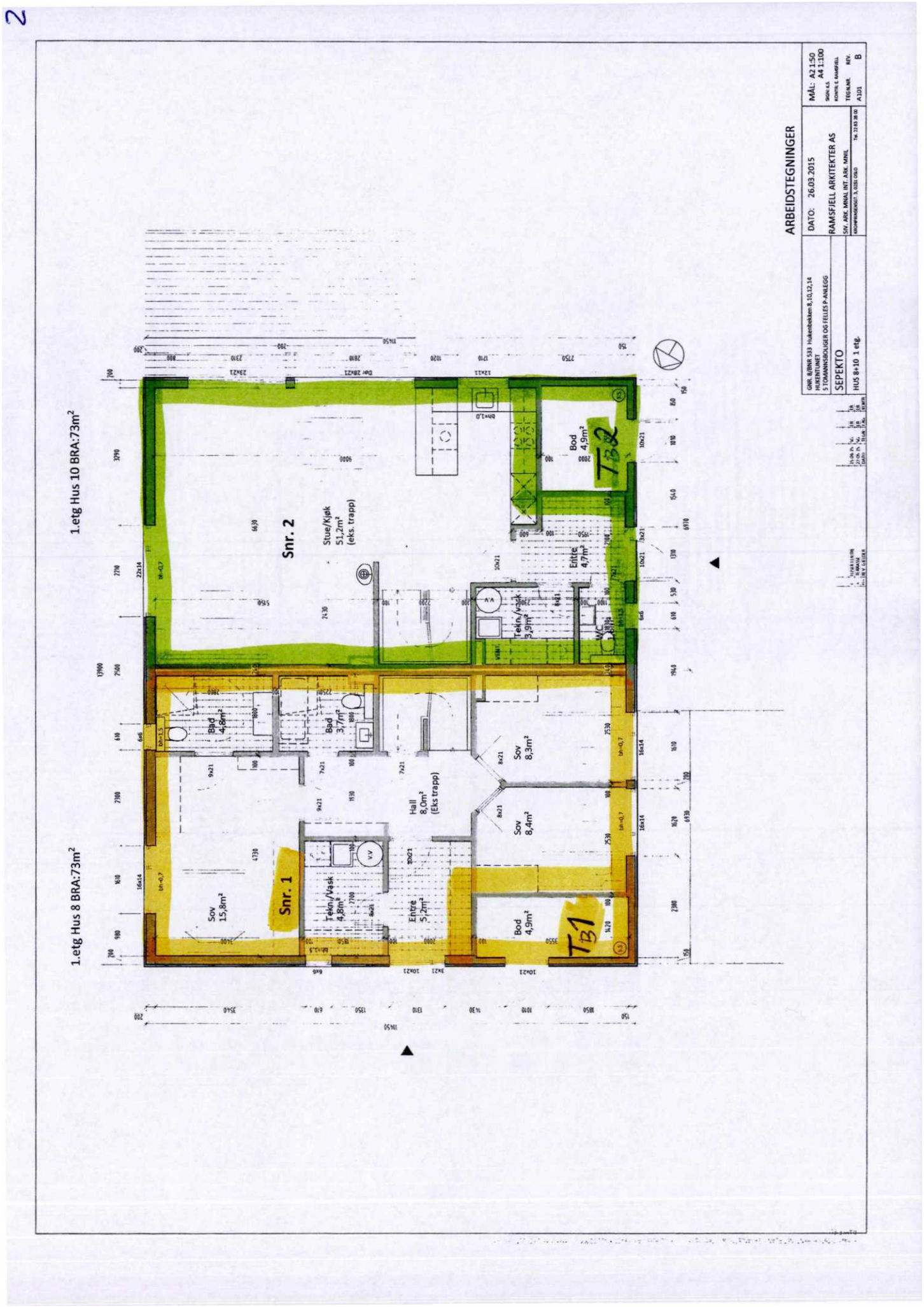
Hjemmelshavere:

011048[redacted]	Lise Berner
041252[redacted]	Karen Thorshaug
270386[redacted]	Gorm A. S. Berner
220994[redacted]	Sigurd T. Berner
X) 260781[redacted]	Sten E. Berner


Kartutskrift
Målestokk 1:500
N
11m
M074..12
+8 / 278
Hukenbekken
14B..10
Hukenbekken 6
N072.165
14B..12
14B..15
16S.109
Hukenbekken 8
14B..14
14B...9
300525351
16S.105
Hukenbekken 10
N072.214
16S.112
16S.113
+8 / 533
11H..19
16S.116
16S.118
300523901
16S.115
300525360
16S.145
300523902
Hukenbekken 14
300523959
16S.141
16S.144
11H..18
+8 / 533 / 0 / 4
300522961
16S.126
16S.123
Hukenbekken 24
16S.143
16S.137
300523911
16S.122
11H..32
16S.125
Hukenbekken
13H..86
16S.135
16S.130
16S.128
N072.15
Hukenbekken 20
149895345
16S.132
+8 / 533 / 0 / 7
+8 / 102
11H..16
N072.181
23077566
23077574
23077582
23077590

1.

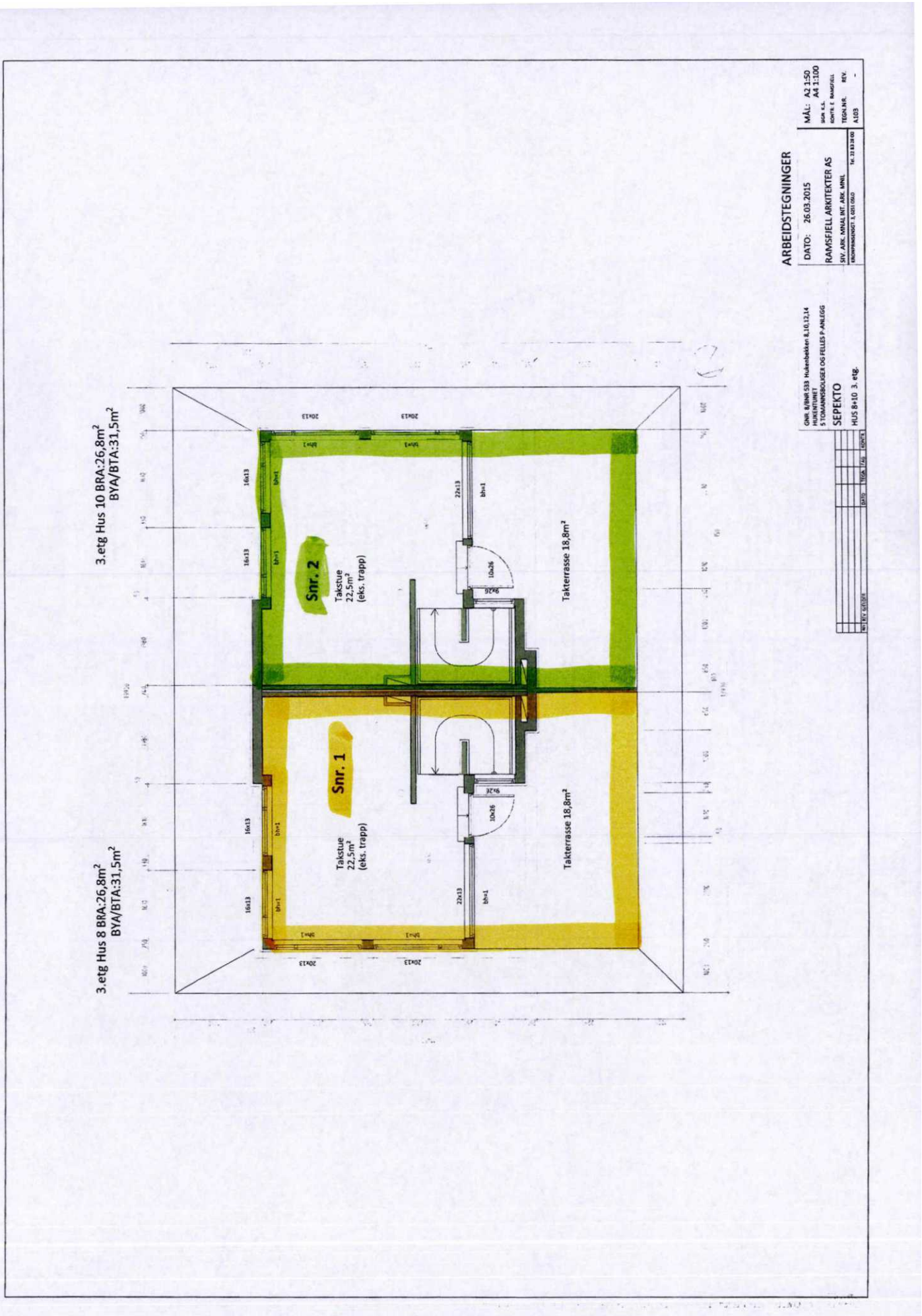

TG 1
SNR.1
SNR.2
TG 2
TG 3
SNR.3
SNR.4
TG 4
TG 5
SNR.5
SNR.6
TG 6
TG 7
SNR.7
TG 8
SNR.8
TG 9
SNR.9
TG 10
SNR.10
FELLES
PARKERINGSTAK
TB SNR. 1
TB SNR. 2
TB SNR. 3
TB SNR. 4
TB SNR. 5
TB SNR. 6
TB SNR. 7
TB SNR. 8
TB SNR. 9
TB SNR. 10
POST/SKIPPEL
TRAFO
SEKSJONERING
SNR.1: 274m²
SNR.2: 268m²
SNR.3: 222m²
SNR.4: 259m²
SNR.5: 244m²
SNR.6: 228m²
SNR.7: 292m²
SNR.8: 241m²
SNR.9: 245m²
SNR.10: 198m²
Felles: 929m²
SEKSJONERINGSGRENSE
GNR. 8 BNR. 533
Hukenbekken 8–26, Asker
HUKENTUNET
5 TOMANNSBOLIGER
TILTAKSHAVER: SEPEKTO
Seksjoneringsplan
DATO: 17.08.15
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL
INT.ARK.MNIL
KRONPRINSENSGT. 3, 0251 OSLO
Tel: 22 83 28 00
Fax: 22 83 18 48
MÅL: 1:250 A3
SIGN: SG
KONTR: ER
TEGN.NR.
REV.
D3
C


2
ARBEIDSTEGNINGER
1.etg Hus 10 BRA:73m²
1.etg Hus 8 BRA:73m²
Snr. 2
Snr. 1
Stue/Kjøk 51,2m² (eks. trapp)
Bod 4,9m²
TB2
Entre 4,7m²
Tekn./vask 3,9m²
WC 3,6m²
Bad 4,8m²
Bad 3,7m²
Sov 8,3m²
Sov 8,4m²
Hall 8,0m² (Eks trapp)
Sov 15,8m²
Tekn./Vask 4,8m²
Entre 5,2m²
Bod 4,9m²
TB1
GNR. K/BNR 533 Hukenbekken 8,10,12,14
HUKENTUNET
5 TOMANNSBOLIGER OG FELLES P-ANLEGG
DATO: 26.03.2015
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SEPEKTO
HUS 8+10 1 etg.
MÅL: A2 1:50 A4 1:100
TEGN.NR. A101
REV. B

3.

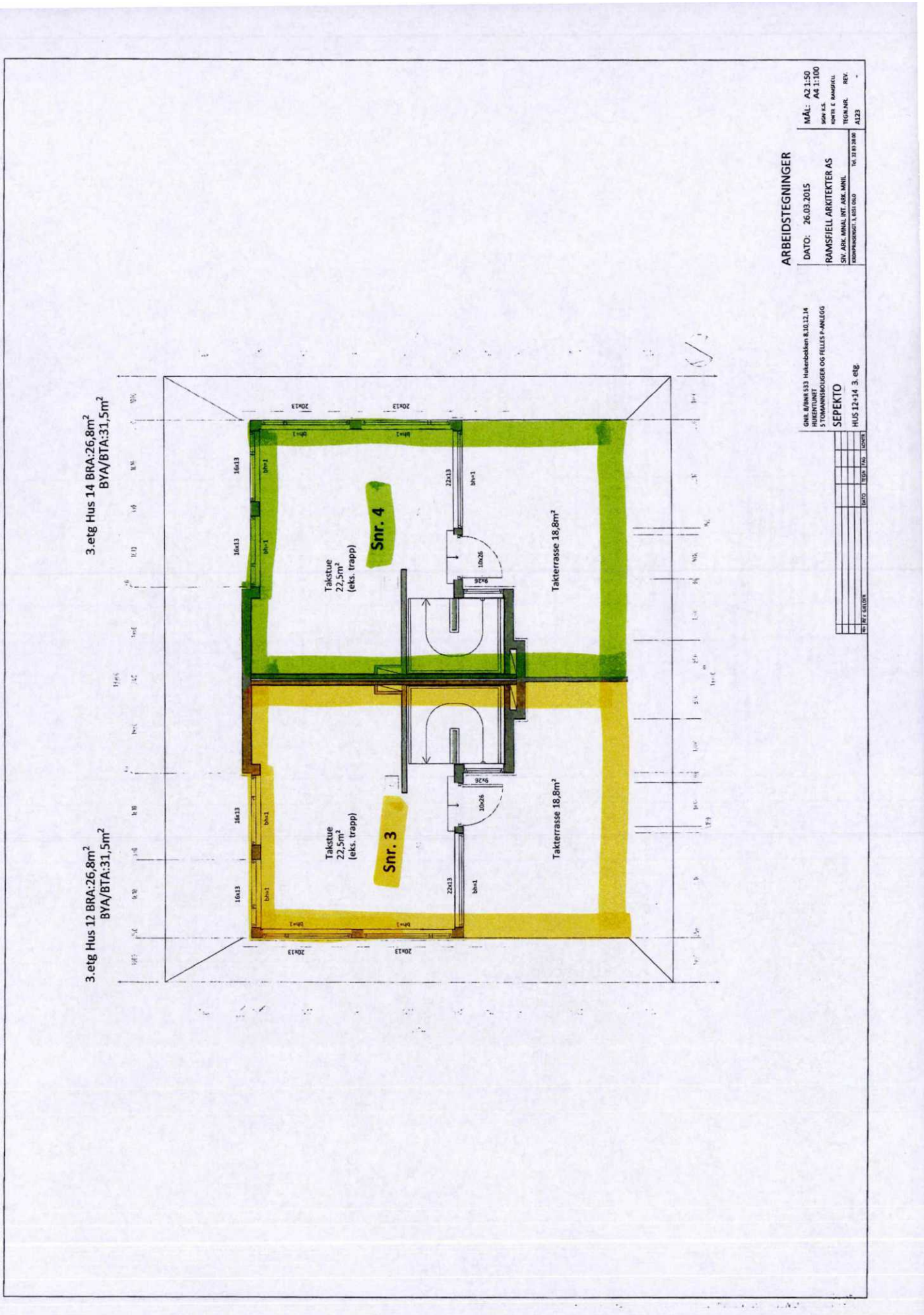

2.etg Hus 10 BRA:72,8m²
BYA/BTA:79,5m²
2.etg Hus 8 BRA:72,8m²
BYA/BTA:79,5m²
Sov 7,8m²
Sov 8,2m²
Sov 7,4m²
Sov 11,3m²
Lek/TV 8,4m²
Snr. 2
Bad 4,0m²
Hall 6,3m² (eks trapp)
Gard. 4,9m²
Bad 5,5m²
WC 1,8m²
Lek/TV 6,9m²
Snr. 1
Stue/kjøk 58,6m² (eks. trapp)
ARBEIDSTEGNINGER
DATO: 26.03.2015
MÅL: A2 1:50 A4 1:100
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SEPEKTO
HUS 8+10 2. etg.
GNR. 8/BNR 533 Hukenbakken 8,10,12,14
HUKENTUNET
5 TOMANNSBOLIGER OG FELLES P-ANLEGG

4.


3.etg Hus 10 BRA:26,8m²
BYA/BTA:31,5m²
3.etg Hus 8 BRA:26,8m²
BYA/BTA:31,5m²
Snr. 2
Takstue
22,5m²
(eks. trapp)
Takterrasse 18,8m²
Snr. 1
Takstue
22,5m²
(eks. trapp)
Takterrasse 18,8m²
ARBEIDSTEGNINGER
DATO: 26.03.2015
MÅL: A2 1:50
A4 1:100
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SEPEKTO
HUS 8+10 3. etg.
TEGN.NR. A103
REV: -


ARBEIDSTEGNINGER
DATO: 26.03.2015
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SEPEKTO
HUS 12+14 1 etg.
1.etg Hus 14 BRA:73m²
1.etg Hus 12 BRA:73m²
Snr. 4
Stue/Kjøk 51,2m² (eks. trapp)
Entre 4,7m²
Tekn./vask 3,9m²
WC
Bod 4,9m²
TB4
Bad 4,8m²
Bad 3,7m²
Sov 8,3m²
Sov 8,4m²
Hall 8,0m² (Eks trapp)
Snr. 3
Sov 15,8m²
Tekn./vask 4,8m²
Entre 5,2m²
Bod 4,9m²
TB3


ARBEIDSTEGNINGER
DATO: 26.03.2015
MÅL: A2 1:50
A4 1:100
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SEPEKTO
HUS 12+14 2. etg.
2.etg Hus 14 BRA:72,8m²
BYA/BTA:79,5m²
2.etg Hus 12 BRA:72,8m²
BYA/BTA:79,5m²
Snr. 4
Snr. 3
Sov 7,8m²
Sov 8,2m²
Sov 7,4m²
Sov 11,3m²
Lek/TV 8,4m²
Hall 6,3m² (eks trapp.
Bad 4,0m²
Gard. 4,9m²
Bad 5,5m²
WC 1,8m²
Lek/TV 6,9m²
Stue/Kjøk 58,6m² (eks. trapp)

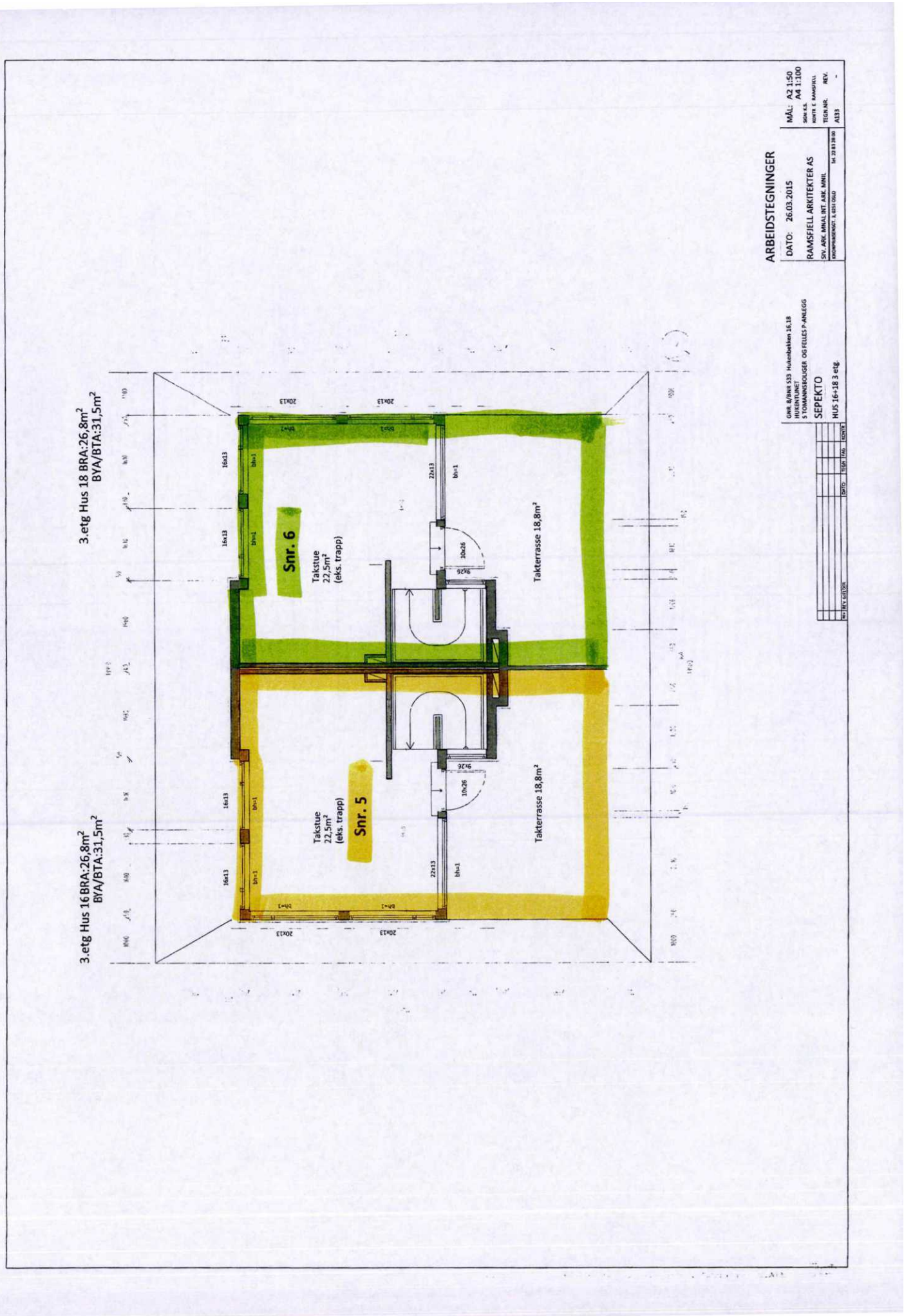

4.
3.etg Hus 14 BRA:26,8m²
BYA/BTA:31,5m²
3.etg Hus 12 BRA:26,8m²
BYA/BTA:31,5m²
Takstue
22,5m²
(eks. trapp)
Snr. 4
Takterrasse 18,8m²
Takstue
22,5m²
(eks. trapp)
Snr. 3
Takterrasse 18,8m²
ARBEIDSTEGNINGER
DATO: 26.03.2015
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SEPEKTO
HUS 12+14 3. etg.
MÅL: A2 1:50
A4 1:100
TEGN.NR. A123
REV. -


1.etg Hus 6 BRA:73m²
1.etg Hus 5 BRA:73m²
Snr. 6
Stue/Kjøk 51,2m² (eks. trapp)
Bod 5,0m²
Entre 4,7m²
Tekn./Vask 3,9m²
WC 1,8m²
Bad 4,5m²
Dusj 900x900
Bad 3,9m²
Sov 8,3m²
Sov 15,7m²
Snr. 5
Hall 8,0m² (eks. trapp)
Sov 8,4m²
Tekn./Vask 4,8m²
Entre 5,2m²
Bod 5,0m²
1 Sikringsskap
2 Utvendig skap
3 Utkast sentralstøvsuger (der hvor bestilt)
4 Koblingspunkt for Kabel TV/Internett
5 Utekran
6 Fordelerskap vann
GNR. 8/BNR 533 Hukenbekken 16,18
HUKENTUNET
5 TOMANNSBOLIGER OG FELLES P-ANLEGG
SEPEKTO
HUS 5+6 (Hb.16+18) 1 etg.
DATO: 26.03.2015
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
MÅL: A2 1:50 A4 1:100
TEGN NR. A131
REV. F

9.

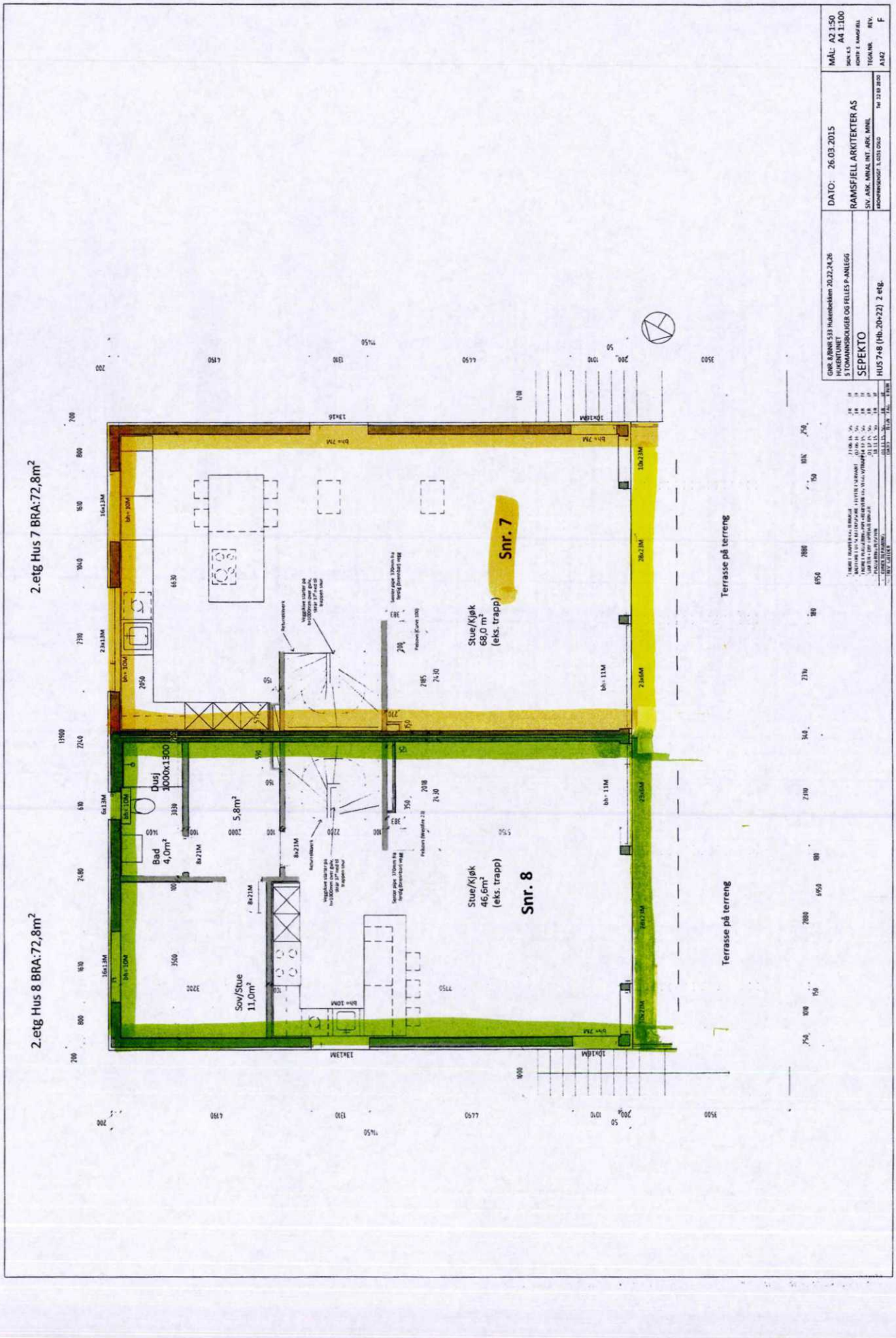

2.etg Hus 6 BRA:72,8m²
BYA/BTA:79,5m²
2.etg Hus 5 BRA:72,8m²
BYA/BTA:79,5m²
Sov 7,8m²
Sov 8,2m²
Sov 7,4m²
Sov 11,3m²
Lek/TV 8,4m²
Snr. 6
Bad 4,0m²
Hall 6,3m² (eks trapp)
Gard. 4,9m²
Bad 5,5m²
Dusj 900x900
WC 1,8m²
Sov/Stue 7,0m²
Snr. 5
Stue/kjøk 58,4m² (eks. trapp)
GNR 8/BNR 533 Hukenlekken 16.18
HUKENTUNET
5 TOMANNSBOLIGER OG FELLES P-ANLEGG
SEPEKTO
HUS 5+6 (Hb.16+18) 2 etg.
DATO: 26.03.2015
MÅL: A2 1:50
A4 1:100
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNAL
TEGN.NR. A132
REV. D

10.


3.etg Hus 18 BRA:26,8m²
BYA/BTA:31,5m²
3.etg Hus 16 BRA:26,8m²
BYA/BTA:31,5m²
Snr. 6
Takstue
22,5m²
(eks. trapp)
Takterrasse 18,8m²
Snr. 5
Takstue
22,5m²
(eks. trapp)
Takterrasse 18,8m²
ARBEIDSTEGNINGER
DATO: 26.03.2015
MÅL: A2 1:50
A4 1:100
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
GNR. B/BNR 533 Hukenbakken 16,18
HUKENTUNET
5 TOMANNSBOLIGER OG FELLES P-ANLEGG
SEPEKTO
HUS 16+18 3 etg.
TEGN NR. A133
REV. -


11.
1.etg Hus 7 BRA:72,9m²
1.etg Hus 8 BRA:72,9m²
TB7
TB8
Snr. 7
Snr. 8
Bod 5,0m²
Entre 5,2m²
Tekn./Vask 4,8m²
Sov 9,3m²
Sov 8,4m²
Hall 8,0m² (eks. trapp)
Walk-in 6,0m²
Sov 8,3m²
Bod
Bad 3,7m²
Bad 4,7m² Dusj 900x1750
Nisje 550x100x200
Tekn./Vask 3,8m²
Bad 6,7m² Dusj 900x900
Sov 17,6m²
Hall 7,7m² (eks. trapp)
Sov 7,7m²
Sov 10,7m²
Grunnmur hit
Trapp i terreng
1 Sikringsskap
2 Utvendig skap
3 Utkast sentralstøvsuger (der hvor bestilt)
4 Koblingspunkt for Kabel TV/Internett
5 Utekran
6 Fordelerskap vann
GNR. 8/BNR. 533 Hukenbekken 20,22,24,26
HUKENTUNET
5 TOMANNSBOLIGER OG FELLES P-ANLEGG
SEPEKTO
HUS 7+8 (Hb.20+22) 1 etg.
DATO: 26.03.2015
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
MÅL: A2 1:50 A4 1:100
E

12.

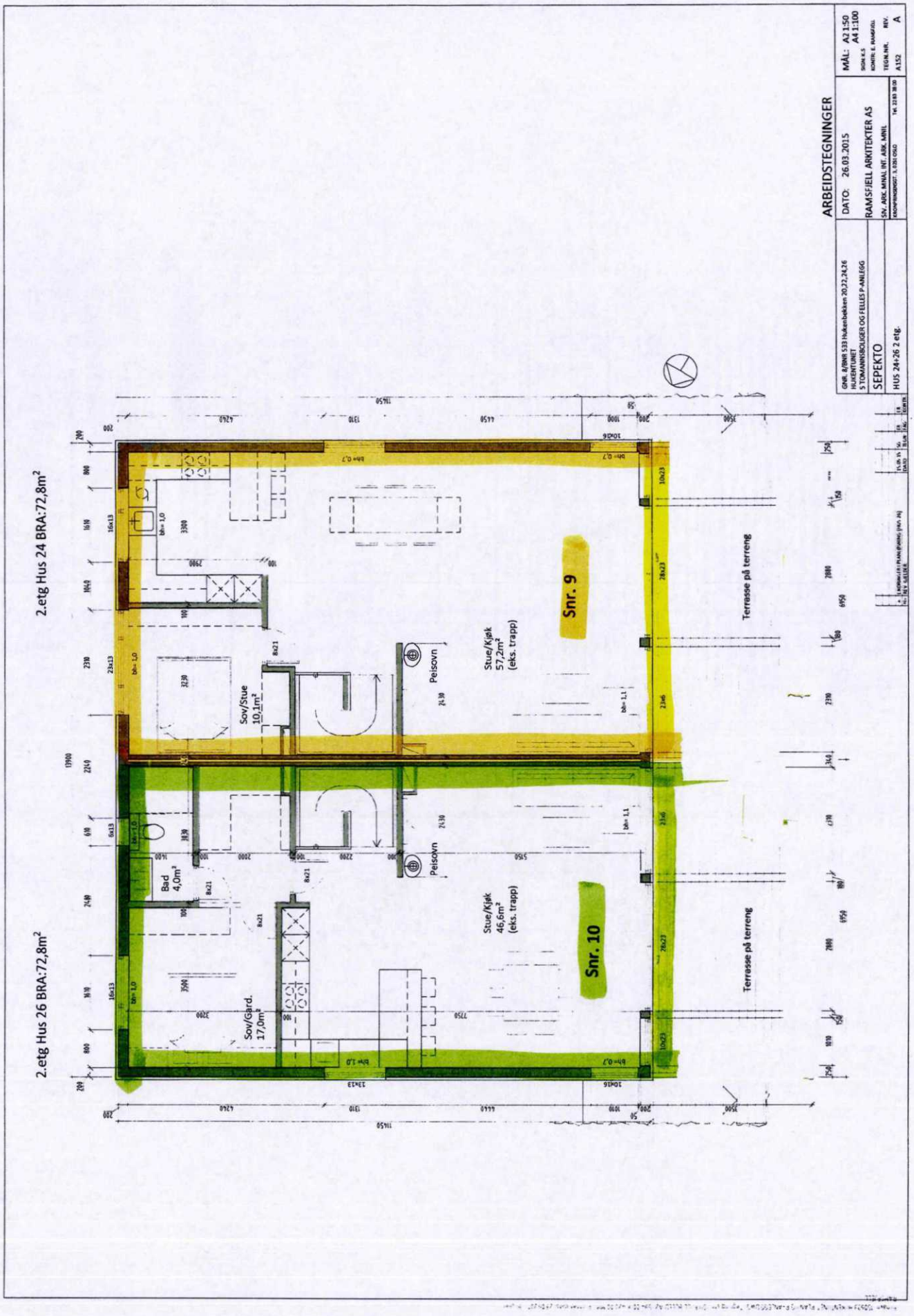

2.etg Hus 7 BRA:72,8m²
2.etg Hus 8 BRA:72,8m²
Snr. 7
Snr. 8
Stue/Kjøk
68,0 m²
(eks. trapp)
Stue/Kjøk
46,6m²
(eks. trapp)
Dusj
1000x1300
Bad
4,0m²
5,8m²
Sov/Stue
11,0m²
Terrasse på terreng
Terrasse på terreng
GNR. 8/BNR 533 Hukenbekken 20,22,24,26
HUKENTUNET
STOMANNSBLOKKER OG FELLES P-ANLEGG
SJEKTO
HUS 7+8 (Hb.20+22) 2 etg.
DATO: 26.03.2015
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
MÅL: A2 1:50
A4 1:100
A142
REV.
F

13.

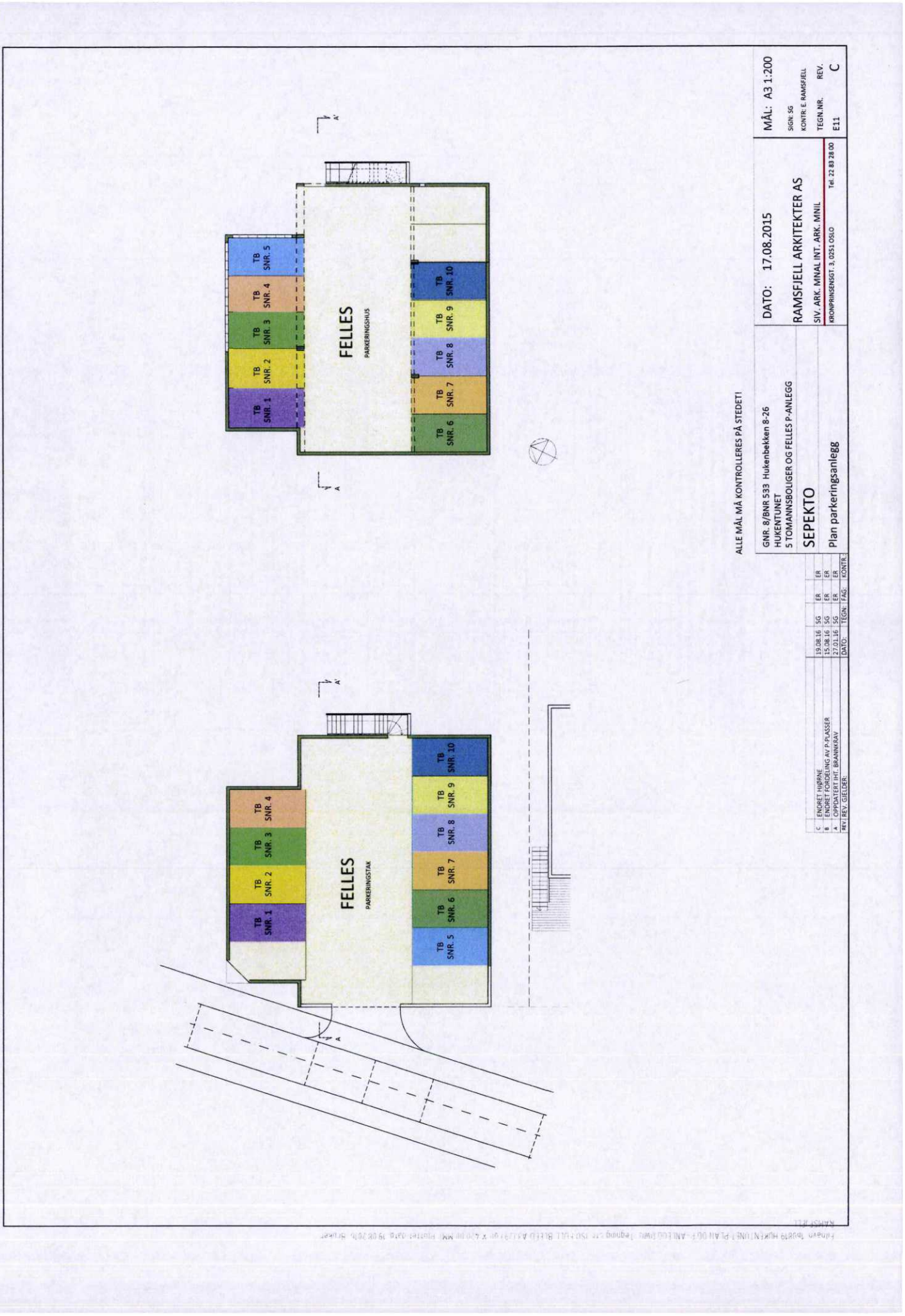


Dokid: 160000181061 (16/7294-3)
Nye korrigerte tegninger

14.


ARBEIDSTEGNINGER
DATO: 26.03.2015
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SEPEKTO
HUS 24+26 2 etg.
2.etg Hus 24 BRA:72,8m²
2.etg Hus 26 BRA:72,8m²
Snr. 9
Snr. 10
Stue/Kjøk 57,2m² (eks. trapp)
Stue/Kjøk 46,6m² (eks. trapp)
Sov/Stue 10,1m²
Sov/Gård. 17,0m²
Bad 4,0m²
Peisovn
Peisovn
Terrasse på terreng
Terrasse på terreng

15

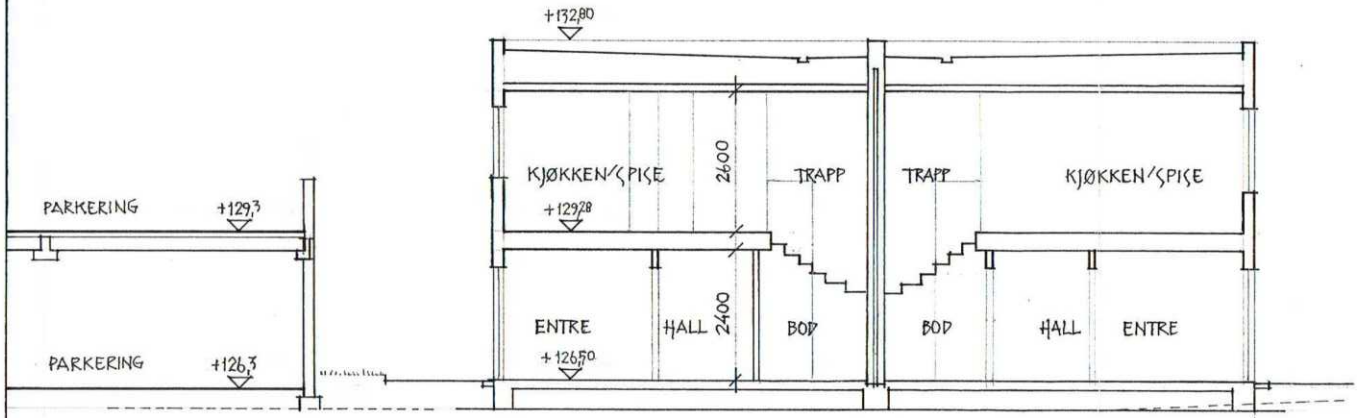

FELLES
PARKERINGSHUS
TB SNR. 1
TB SNR. 2
TB SNR. 3
TB SNR. 4
TB SNR. 5
TB SNR. 6
TB SNR. 7
TB SNR. 8
TB SNR. 9
TB SNR. 10
FELLES
PARKERINGSTAK
TB SNR. 1
TB SNR. 2
TB SNR. 3
TB SNR. 4
TB SNR. 5
TB SNR. 6
TB SNR. 7
TB SNR. 8
TB SNR. 9
TB SNR. 10
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!
GNR. 8/BNR 533 Hukenbekken 8-26
HUKENTUNET
5 TOMANNSBOLIGER OG FELLES P-ANLEGG
SEPEKTO
Plan parkeringsanlegg
DATO: 17.08.2015
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT. 3, 0251 OSLO
Tel. 22 83 28 00
MÅL: A3 1:200
SIGN: SG
KONTR: E. RAMSFJELL
TEGN.NR. E11
REV. C
C ENDRET HUSNR. 19.08.16 SG ER
B ENDRET FORDELING AV P-PLASSER 15.08.16 SG ER
A OPPDATERT IHT. BRANNKRAV 27.01.16 SG ER
REV REV. GJELDER: DATO: TEGN: FAG: KONTR.

FASADE ØST HUS 24/26





FASADE VEST • HUS 24/26



SNITT

A 30.01.15: BYGGEMELDINGSTEGN. ER

GNR. 8/BNR. 533: HUKENBEKKEN 8-26
NYBYGG: 5 TOMANNSBOLIGER
TILTAKSHAVER: SEPEKTO

DATO: 28.11.2014

MÅL: 1:100 (A3)

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT. 3. 0251 OSLO Tlf 22832800
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22831846

SIGN.
KONTROLL ER
TEGN. NR E2E REV. A

HUS 24/26 • SNITT • FASADE V OG Ø

Rett kopi

ADVOKAT
JOHS. STRENGE NÆSS
Strøket 8, 1371 ASKER
Tlf: 66 90 70 80 | Fax: 66 90 70 81

Doknr: 1110047 Tinglyst: 30.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Undertegnede eier av gnr. 8 bnr. 533 i Asker, Sepekto AS (Eiendom) og eierne av tilstøtende naboeiendommer gnr. 8 bnr. 544 Stein Eilert Skatvedt Berner v/ verge Gunn Karin Skatvedt, gnr. 8 nr. 7 Lise Berner, gnr. 8 bnr. 541 Lene Berner og Geirr Sletbak, gnr. 8 bnr. 543 Stian Røraas Lundquist og Kaia Roquist og gnr. 8 bnr. 542 Andre Flem og Katrine Øydvin har i dag inngått slik avtale:

1. Arealet/skråningen på bnr. 544 der Sepekto AS har gjort inngrep, tilbakeføres til slik det var før inngrepet. Dette skjer i forbindelse med utomhusarbeidene på bnr. 533 i september.

Ingen del av bnr. 544 skal benyttes som snødeponi for bnr. 533. For å bedre snødeponiforholdene for bnr. 533 i forhold til dagens situasjon og forebygge eventuell urettmessig bruk av bnr. 544 til dette formål, kappes rekkverk oppført i mur mot bolig nr. 10/fellesarealet på bnr. 533 i ca 2,5 m. lengde, ~~som vist på vedlagte foto~~. Dermed kan noe av snøen ved behov plasseres inn mot fellesarealet/bolig 10. Dette skjer i forbindelse med ferdigstillelsen av garasjebygget. Ved store snømengder og fullt snødeponi må eier av bnr. 533 besørge bortkjøring av snø.

2. Eier/fremtidige eiere i sameie av bnr. 533 er eier av 1/6 av felles vei gnr. 8 bnr. 537 i realsameie og dekker utgifter til vedlikehold, herunder snøbrøyting og strøing ved behov, samt eventuelle nødvendige påkostninger på veien i henhold til sameiebrøken.

3. Hjørnet på garasjebygget på bnr. 533 mot nevnte fellesvei ved innkjøringen fra Hukenbekken kappes med ca 1,5 m i begge retninger og ned til ca 10 cm over betongdekket som vist på vedlagte tegning fra Ramsfjell Arkitekter av dato 26.3.2015 revisjon F, revidert dato 19.8.2016. Dette gjøres for å bedre frisikten og trafikksikkerheten ved inn og utkjøring fra Hukenbekken. Hjørnet sikres ved at det settes et rekkverk 45 grader i denne posisjonen.

4. Eventuell hekk/trær/beplantning mv. som plasseres mellom garasjebygget og veien Hukenbekken skal ikke være høyere enn 0,5 m slik at frisikten opprettholdes

Garasjeanleggets tak/plan 2 skal til enhver tid holdes ryddig og ikke benyttes til lagring av søppel, bilvrak/avskiltede biler, russebusser, campingvogner, båter mv.

5. Eierne av gnr. 8 bnr. 544 (for det tilfellet at denne eiendommen på et senere tidspunkt gis tillatelse til å benyttes til boligformål) gnr. 8 bnr. 7, gnr.8 bnr. 541, gnr. 8 bnr. 542 og gnr. 8 bnr. 543 gis rett til gangadkomst over garasjeanleggets tak som gjennomgang til gangvei på sameiets grunn med korresponderende rett til bruk av gangveien.

6. Sepekto AS besørger tilbakefylling av arealet mellom felles adkomstvei bnr. 537 og garasjen med tilrettelegging for gange i henhold til vedlagte skisse. ~~Det skal anlegges aqua-dren som vist på skissen~~. Gangadkomsten skal strøes ved behov og holdes ren for snø.

GK LBS KR AF SR

~~7. Punktene 1 annet avsnitt, 2 og 4-6 ovenfor innarbeides i sameiets vedtekter som ikke kan endres om disse forhold uten samtykke av Sten-Eilert Skatvedt Berner m.fl.~~

*) 8. Sepekto AS dekker kostnader til juridisk bistand som er pådratt Sten-Eilert Berner m. fl etter faktura fra advokat Johs. Strenge Næss, begrenset oppad til kr. 20.000,- eks. mva.

*) 9. Ved Sepekto AS underskrift av denne avtale trekker alle som har skrevet under denne avtalen sine klager til Fylkesmannen i Oslo og Akershus tilbake og godtar garasjebyggets plassering i forhold til avstandsgrensene. Sten-Eilert Skatvedt Berner m.fl. besørger straks etter Sepekto AS underskrift henvendelse til Asker kommune og Fylkesmannen i Oslo og Akershus om dette.

*) 10. Sepekto AS besørger orientering til kjøperne av leilighetene på gnr. 8 bnr. 533 om denne avtalen og besørger også tinglysing av avtalen på bnr. 533 før overdragelse til seksjonseierne.

11. Denne avtalen i 6 eksemplarer, ett til hver av partene.

Asker, 31.8.16

X) Sten-Eilert Skatvedt Berner fnr. 260781 35785
v/ Gunn Karin Skatvedt

Sepekto AS org.nr. 894 972 742
Tonny Johansen

Lise Berner fnr. 011048 [redacted]

Lene Berner Sletbak fnr 060470

Geirr Sletbak fnr 050942 48778

Stian Røraas- Lundquist fnr 180778 [redacted]

Kaia Roquist fnr. 20.10.80. [redacted]

Andre Flem fnr. 151267 151267 [redacted]

Katrine Øydvin fnr. 230469 [redacted]

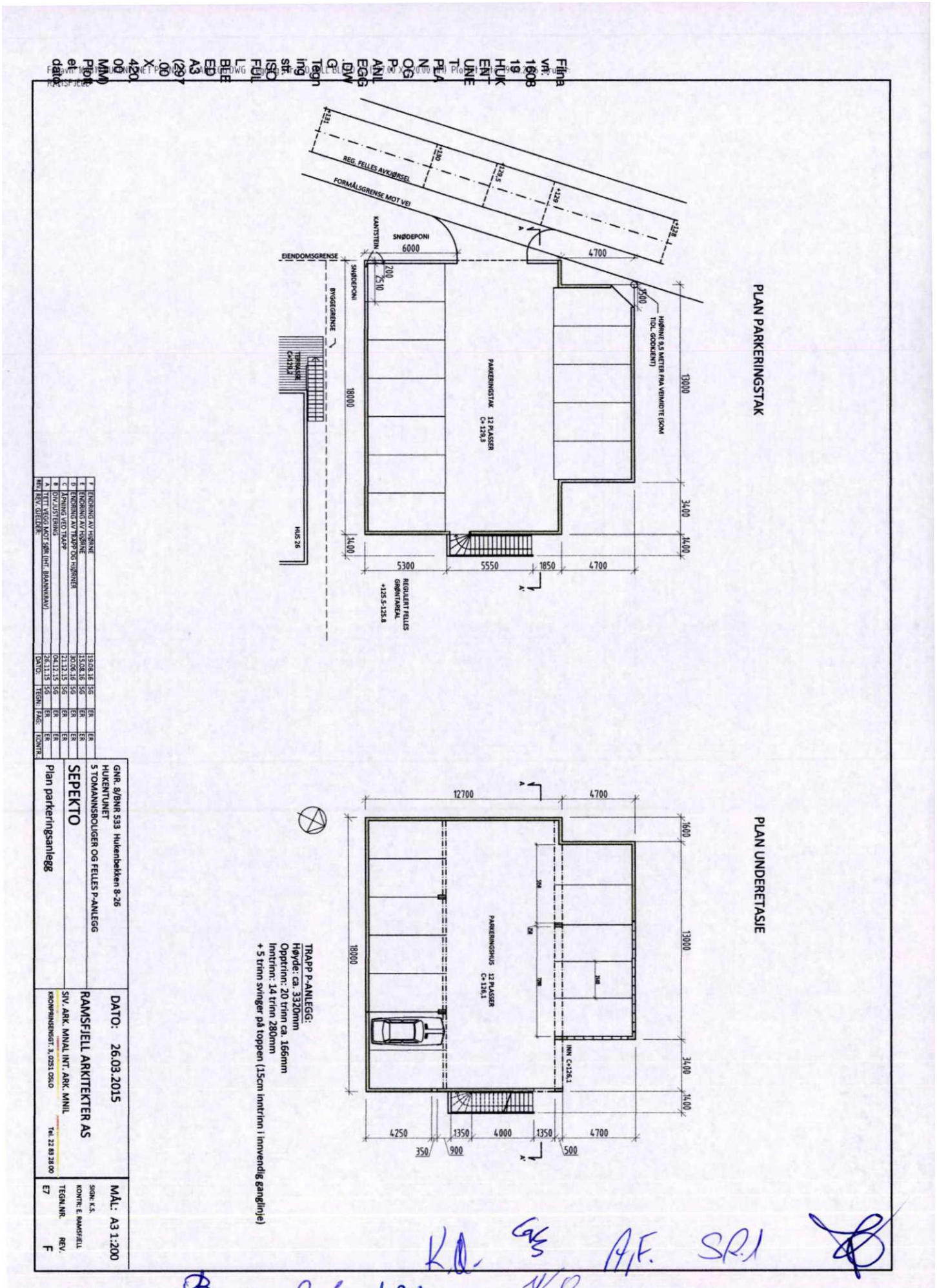
X) Avtalen godkjennes og kan tinglyses.
Oslo 25.11.2016

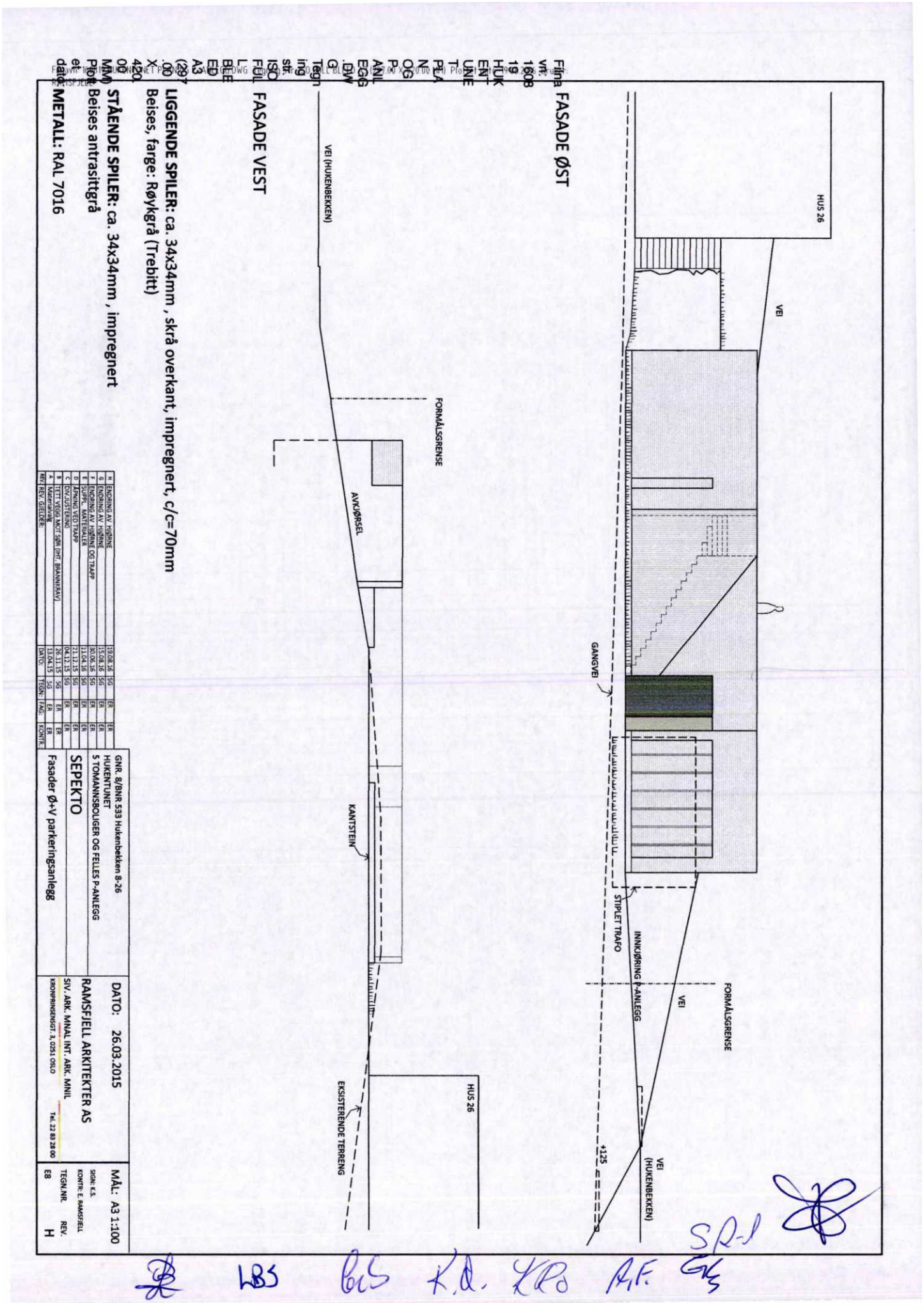
Georg Traheim d.y
underdirektør

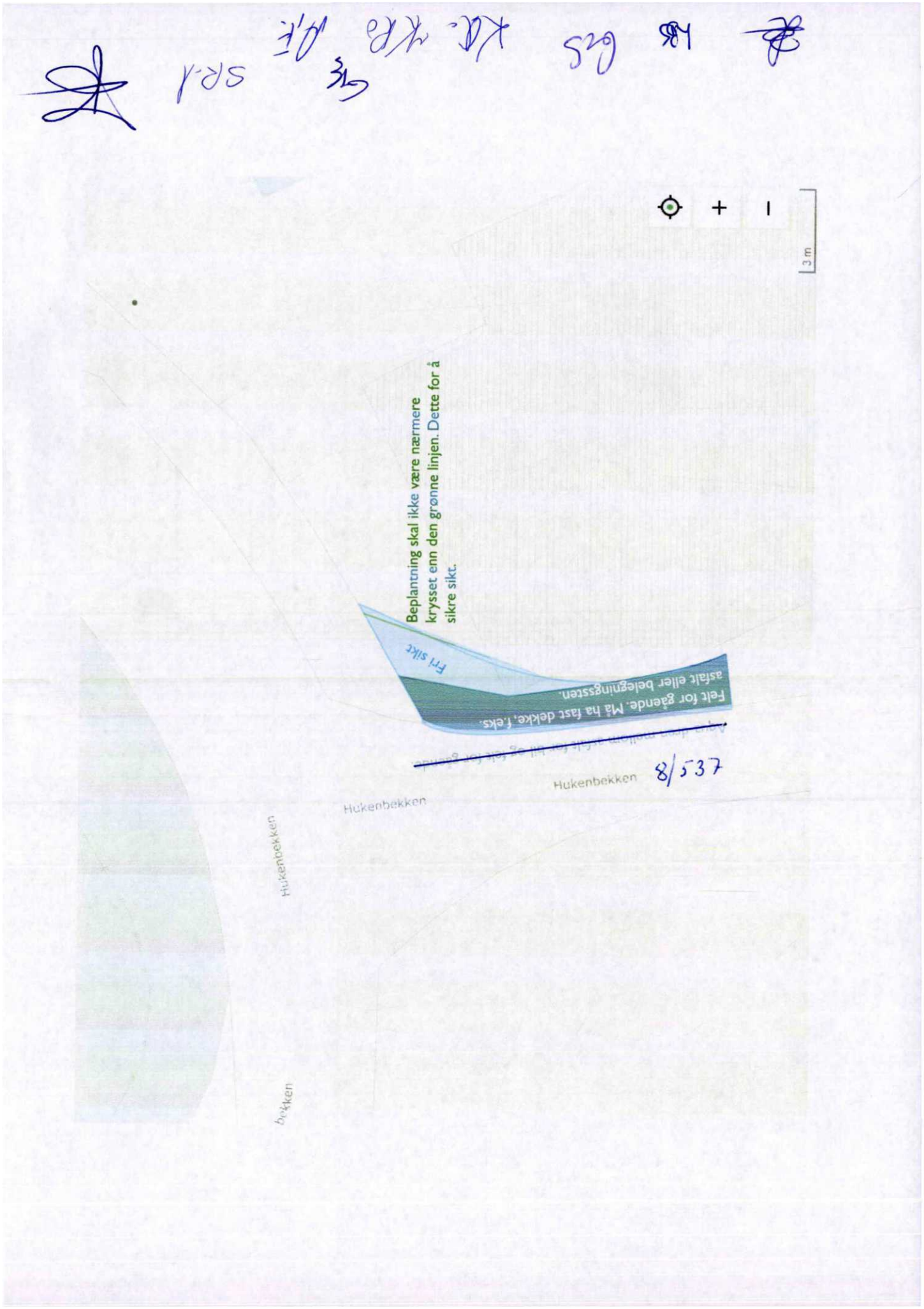
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

*) Ikke gjenstand for tinglysning

STATENS KARTVERK


PLAN PARKERINGSTAK
REG. FELLES AVKJØRSEL
FORMÅLSGRENSE MOT VEI
KANTSTEIN
SNØDEPONI
6000
4700
EIENDOMSGRENSE
SNØDEPONI
200
2510
BYGGEGRENSE
HUSØNE 9,5 METER FRA VERMIDTE (SOM TIDL. GODKJENT)
PARKERINGSTAK 12 PLASSER C+ 129,3
13000
34.00
14.00
18000
14.00
5300
5550
1850
4700
REGULERT FELLES GRØNTAREAL
+125.5-125.9
HUS 26
PLAN UNDERETASJE
12700
4700
16.00
PARKERINGSHUS 12 PLASSER C+ 126.1
13000
18000
34.00
14.00
4250
350
1350
900
4000
1350
500
4700
TRAPP P-ANLEGG:
Høyde: ca. 3320mm
Opptrinn: 20 trinn ca. 166mm
Inntrinn: 14 trinn 280mm
+ 5 trinn svinger på toppen (15cm inntrinn i innvendig ganglinje)
Finalvrt 160819 HUKENTUNET 1:200 A3 (297.00 X 420.00 MM) Plotet dato:
REV. DATO TEGN. FAGL. KONTR.
T ENDRING AV HJØRNE 19.08.15 SS ER ER
S ENDRING AV TRAPPE 13.08.15 SS ER ER
R ENDRING AV TRAPPE OG HJØRNER 30.06.15 SS ER ER
Q ÅPNING VED TRAPP 04.12.15 SS ER ER
C DIV JUSTERINGER 26.11.15 SS ER ER
A TEKT. VEDR. NOT SPR (INCL. BRANNKRAV) 25.11.15 SS ER ER
REV. GJELDER
GNR. 8/BNR 533 Hukenbekken 8-26
HUKENTUNET
5 TOMANNSBOLIGER OG FELLES P-ANLEGG
SEPEKTO
Plan parkeringsanlegg
DATO: 26.03.2015
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT. 3, 0251 OSLO
Tel: 22 83 28 00
MÅL: A3 1:200
SIGN. K.S.
KONTR. E. RAMSFJELL
TEGN.NR. E7
REV. F


FASADE ØST
HUS 26
VEI
GANGVEI
STIPLET TRAFO
INNKJØRING P-ANLEGG
FORMÅLSGRENSE
VEI
VEI (HUKENBEKKEN)
+125
FASADE VEST
VEI (HUKENBEKKEN)
FORMÅLSGRENSE
AVKJØRSEL
KANTSTEIN
EKSISTERENDE TERRENG
HUS 26
STÅENDE SPILER: ca. 34x34mm , impregnert
Beises antrasittgrå
LIGGENDE SPILER: ca. 34x34mm , skrå overkant, impregnert, c/c=70mm
Beises, farge: Røykgrå (Trebitt)
METALL: RAL 7016
GNR. 8/BNR.533 Hukenbekken 8-26
HUKENTUNET
5 TOMANNSBOLIGER OG FELLES P-ANLEGG
SEPEKTO
Fasader Ø+V parkeringsanlegg
DATO: 26.03.2015
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
KRONPRINSENSGT. 3, 0251 OSLO
Tel. 22 89 28 00
MÅL: A3 1:100
REV.
H


3 m
Beplantning skal ikke være nærmere krysset enn den grønne linjen. Dette for å sikre sikt.
Fri sikt
Felt for gående. Må ha fast dekke, f.eks. asfalt eller belegningsstein.
Hukenbekken
8/537
Hukenbekken
Hukenbekken
bekken

SEPEKTO EIENDOM AS
CAPRAHAUGEN 86
1358 JAR
ORGNR: 894972742

Rekvirent iht. følgebrev/~~rekvirent ikke oppgitt~~:
988 464 767
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM BRUKSRETT

Undertegnede hjemmelshaver av gnr. 8 bnr. 533 gir allmenheten rett til gangatkomst over eiendommen langs trasé merket med rødt på vedlagt utsnitt av plankart datert 28.10.2015 (side 2 av erklæringen).

Doknr: 309329 Tinglyst: 07.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne erklæring tinglyses på gnr. 8 bnr. 533.
Denne tinglysning kan ikke endres eller slettes uten Asker kommunes samtykke/godkjenning.

Hjemmelshaver	Fødselsnummer	Dato
	Asker	28/10-15

STÅLE ELSTAD f. 010765 [redacted]
SEPEKTO EIENDOM A/S – ORGNR. 894972742
IHT. FIRMATTEST
OG FULLMAKT

LISE BERNER pnr. 011048 [redacted]
KAREN THORSHAUG pnr. 041252 [redacted]
GORM A.S. BERNER pnr. 270386 [redacted]
SIGURD T. BERNER pnr. 220994 [redacted]
1) STEN E.T. BERNER pnr. 260781 [redacted]

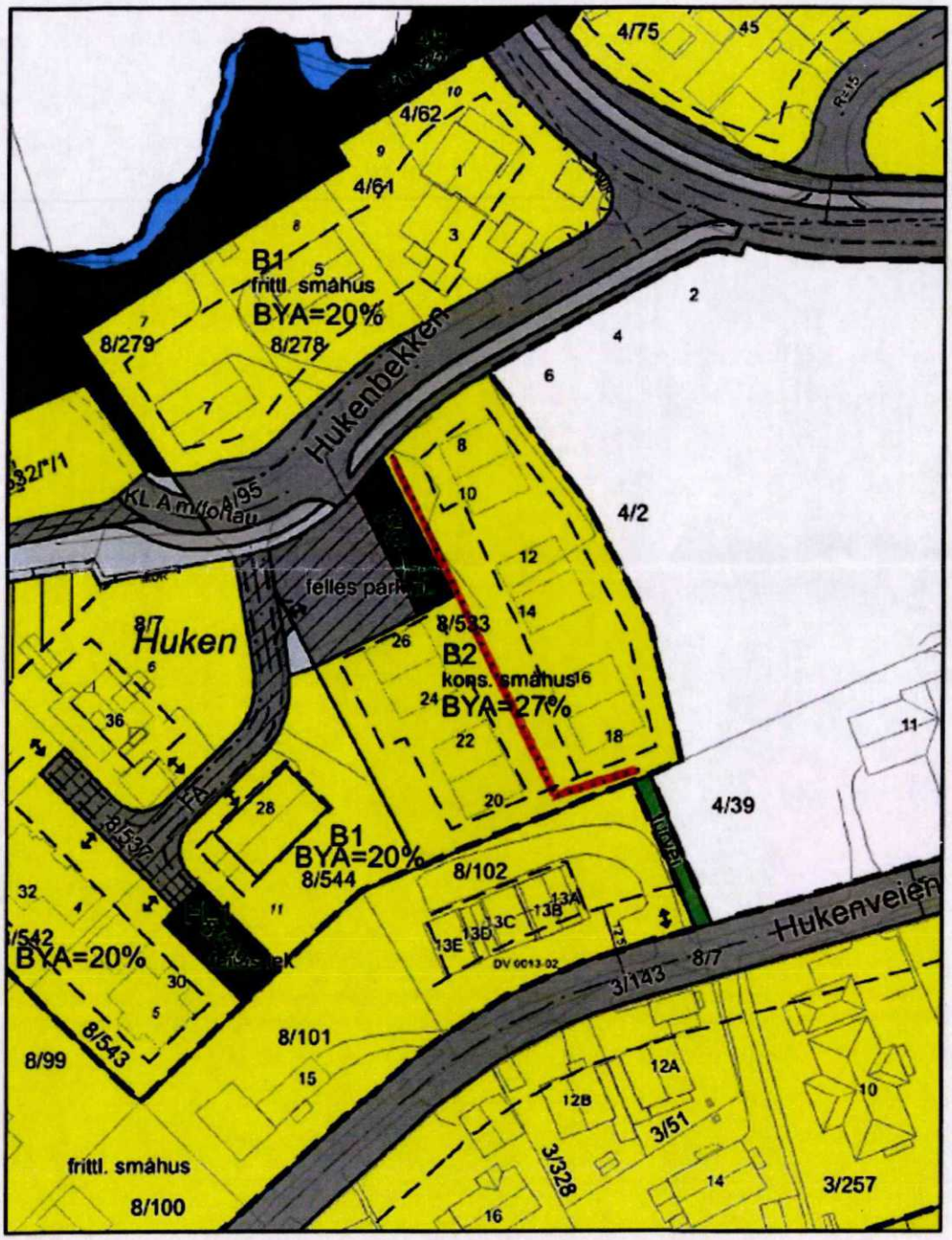
1) Fylkesmannen godkjenner rett til gangadkomst som nevnt i erklæringens første ledd.
Oslo 29.3.2016

Asker 28/10-15
Vi samtykker til tinglysning
PRIVATmegleren SOLLI & PARTNERE
Eiendomsmeglerforetning MNEF
Org.nr. 888 622 152 MVA
Therese Ljungmann
Eiendomsmegler

Georg Traheim d.y
underdirektør
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

SØPEKID EIENDOM AS
CARRA HAUGEN 8b
1358 JAR
ORG.NR: 894972742

1:1000 28.10.2015



Kommunen står ikke til ansvar for feil og mangler i kartgrunnlaget

28/10-15

Hafslund Nett

#2536770 2013-09-17

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO
Org.nr.: 980 489 698

Doknr: 584065 Tinglyst: 11.07.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk) (STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

*Iht fullmakt fra hjemmelshavere

og

NCC bolig AS
(nedenfor kalt Grunneier) *

STATENS KARTVERK Af

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 8 og bnr. 533 i Asker kommune, med eiendomsadresse: Hukenbekken 1-6
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett (nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 26/10-2011
Nettstasjon nr.: D0230

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

3.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

4 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: Oslo	Dato: 3.7.2014	Sted: Oslo	Dato:
Grunneier1 signatur: NCC BOLIG AS		**Hafslund Nett AS**	
(Blokkbokst.): JOHAN BRUUN		**NO 980 489 698 MVA**	
Foretaksnr./ personnr.: 997 671 783			
Grunneier 2 signatur:		Leder signatur:	
(Blokkbokst.): MERETHE DANIELSEN		(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.: 997 671 783			
Gr.eier3 signatur:		Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:			

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	OSLO	Dato:	17.9.13

NCC Bolig AS

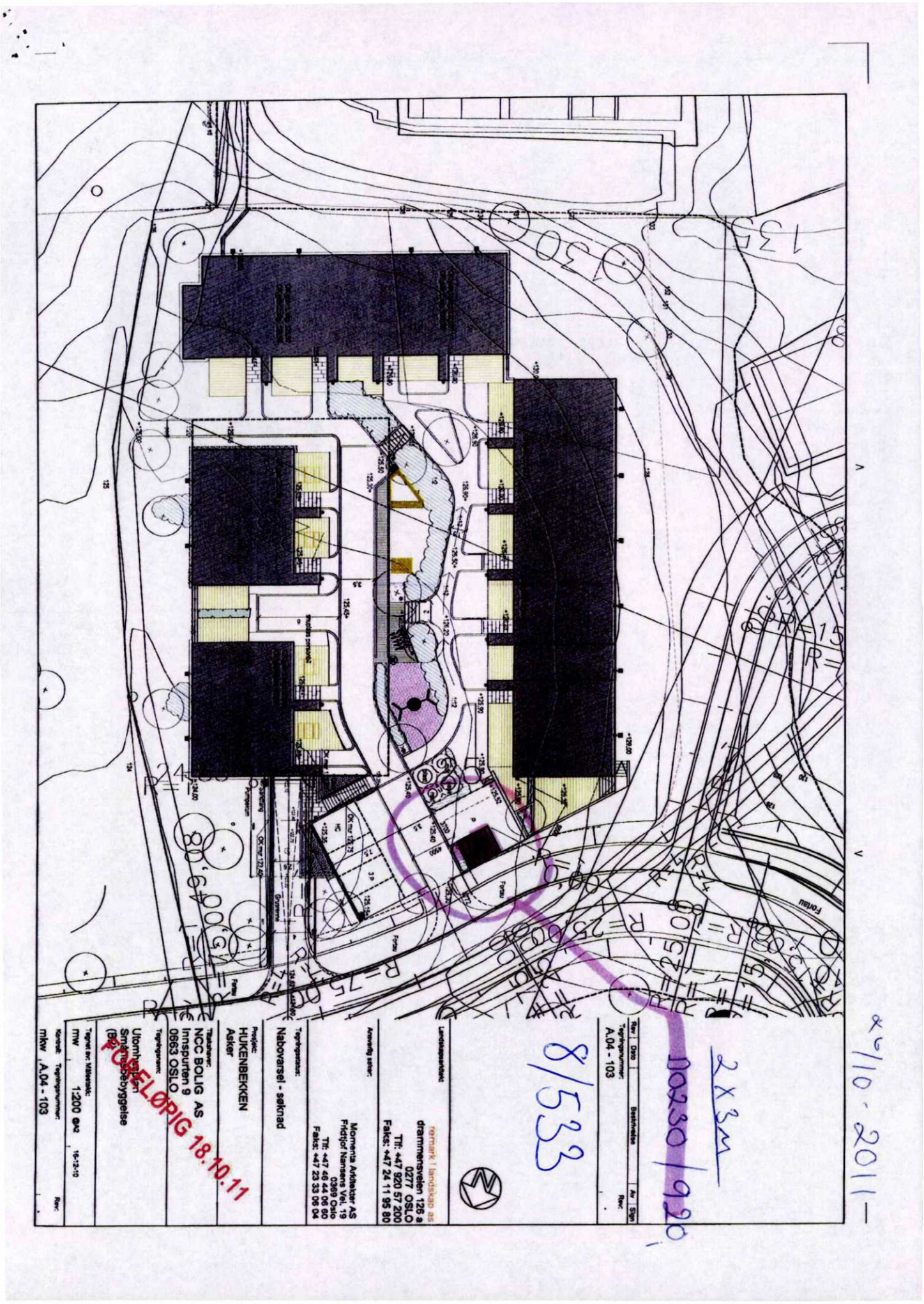
Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	JOHAN BRUUN
Foretaksnr./ personnr.:	997 671 783
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	SVEIN LAURITZEN
Foretaksnr./ personnr.:	997 671 783
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	1/10-13

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	Lars Davidsen
(Blokkbokst.):	
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	Knut E. Aarud


Tegningsnummer:
A.04 - 103
Rev
Dato
Beskrivelse
Av
Sign
Landskapsarkitekt
remark ! landskap as
drammensveien 126 a
0277 OSLO
Tlf: +47 920 57 200
Faks: +47 24 11 95 80
Ansvarlig sjekk:
Mormenta Arkitekter AS
Fridtjof Nansens Vei. 19
0369 Oslo
Tlf: +47 46 44 06 60
Faks: +47 23 33 06 04
Tegningsstatus:
Nabovarsel - søknad
Prosjekt:
HUKENBEKKEN
Asker
Tiltakshaver:
NCC BOLIG AS
Innspurten 9
0663 OSLO
Tegningsinnhold:
Utomhusplan
Småhusbebyggelse
(BOLIGER)
Tegnet av: Mikkelsrud
mw
1:200 @ A2
15-12-10
Kontroll:
Tegningsnummer:
A.04 - 103
Rev:
mkw
PROSJEKTERINGSGRUPPE
PROSJEKTERINGSGRUPPE
PROSJEKTERINGSGRUPPE

Vedtatt av Asker kommunestyre 10.11.2009 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 17.12.2009
for rådmannen

Tor Arne Midtbø

37h
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HUKEN GÅRD OG HUKENVEIEN 25 OG 26, GNR 8 BNR 7, 97 OG 104
PLAN DATERT 04.07.08, SIST REVIDERT 08.10.09.
BESTEMMELSER DATERT 04.07.08, SIST REVIDERT 10.11.09.

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- å legge til rette for boligfortetting nær Asker sentrum,
- å sikre gang- og sykkelveiforbindelsen mellom planområdet og Asker sentrum, og tursti-forbindelse til lysløype og friområde,
- å sikre friområdet langs Hukenbekken og
- å bevare veifar.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	- boliger - frittliggende småhusbebyggelse
	- boliger – konsentrert bebyggelse
Trafikkområder	- offentlig kjørevei
	- offentlig gang- og sykkelvei
Friområder	- friområde
	- tursti
Spesialområder	- bevaring – vegetasjon og landskap/veifar
Fellesområder	- felles avkjørsel
	- felles leke-/ oppholdsområde
	- felles grøntareal

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Før igangsettingstillatelse gis for bebyggelse innenfor område B2 og B3, skal fortau langs Hogstadveien fra Dæliveien frem til og langs B2 eller B3 være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.

3.2 Før igangsettingstillatelse gis for område B2 og B3, skal det dokumenteres at skole-kapasiteten er tilfredsstillende.

3.3 Før delingstillatelse gis for felt B2 og B3, skal tursti mellom parsell 1 og 2 fradeles på eget bruksnummer, traséen skal ryddes, og det skal etableres trapp i skråningen.

3.4 Innen område B2 og B3 skal utbyggingen gjennomføres i ett byggetrinn for hvert av områdene.

3.5 Ved søknad om rammetillatelse for område B2 og/eller B3, skal det foreligge forprosjekt for utomhusplan. Utomhusplan for felt B2 skal vise endelig plassering av gangveiforbindelse mellom ny atkomstvei og gangsti fra Hukenveien. Utomhusplan for felt B3 skal vise sykkelparkeringsplasser ved inngangspartiet. Utomhusplan skal forelegges rådet for funksjonshemmede til uttalelse før planen godkjennes. Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan for område B2 og/eller B3, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer, og tinglyst avtale om ferdselsrett for allmennheten gjennom felt B2. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

3.6 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis.

3.7 Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses arkitekturens karakter.

3.8 Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplanting av vegetasjon.

3.9 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.
For område B2 skal det være min. 2,3 biloppstillingsplasser pr. leilighet.
All parkering i område B3 skal skje i garasjekjeller. For område B3 skal det være min. 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet.

3.10 Støttemurer skal utformes i naturstein med farge mest mulig lik stedlig stein, steinhøyde maks 50 cm og fallende lengder. Muren skal settes i forband.

3.11 Fasader og takflater skal ha avdempede, mørke farger og matt overflate.

3.12 Eksisterende kabler i lufttrekk skal legges om til jordkabel.

3.13 Jordkabler skal framføres samtidig som fortau langs Hogstadveien og atkomstvei til området opparbeides.

3.14 Nettstasjon skal integreres i bebyggelsen i område B2 og B3.

3.15 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

3.16 Det legges til rette for sykkelparkering på gateplan, slik at hver husstand er sikret 2 plasser.

§ 4. Område for boliger – frittliggende boliger

4.1 Område B1 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m2 bruksareal, BRA. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18m2 pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA. Parsell 1 kan bebygges med tomannsbolig.

4.2 På parsell 1-10 tillates gesimshøyde på inntil 4,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,0 m fra eksisterende terreng.
For garasjer tillates gesimshøyden inntil 2,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 m. Høyde på eksisterende terreng skal ikke endres vesentlig.

4.3 Bebyggelsen på parsell 1-10 skal ha takvinkel ikke større enn 40 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel avhengig av topografi og annen eksisterende bebyggelse. Det tillates kun 1 ark oppløft eller innhugg pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av § 4.2.

4.4 Bebyggelsen på parsell 11 skal ha saltak med samme takvinkel som eksisterende låve og samme gesimshøyde. Bygningens sokkel skal utføres i murverk. For øvrig skal bygningen være i treverk. Fasadeutforming og fargesetting skal ivareta assosiasjonene til opprinnelig låvebygning med stående, rødmalt trepanel.

4.5 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

4.6 Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

4.7 Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og- /eller dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og-/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden.

4.8 Eksisterende våningshus på Huken gård på parsell 6 forutsettes eksteriørmessig bevart. Tilbygg kan tillates under forutsetning av at husets hovedform og karakter holdes inntakt.

§ 5. Område for konsentrert bebyggelse, område B2

5.1 Område B2 kan bebygges med 5 frittliggende tomannsboliger. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 27 % av tomtens nettoareal.

5.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 7 m regnet fra ferdig planert terreng. Høyde på eksisterende terreng skal ikke endres vesentlig. Det tillates et oppbygg med gesimshøyde 2,4 m som atkomst til takterrasse med grunnflate på inntil 40 % av underliggende etasje.

5.3 Bebyggelsen skal flatt tak. Takterrasser tillates. Rekkverk på tak skal trekkes minimum 1 meter inn fra gesims. Takterrasser skal utformes slik at sjenerende innsyn til/på utearealer på annen eiendom unngås.

5.4 Bebyggelsen skal ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk, jfr. § 5.9.

5.5 Bebyggelsens gjerder mellom eiendommene og mot fellestunet, skal være ensartet for feltet i materialbruk og uttrykk. Gjerdene skal være mellom 0,9 og 1,2 meters høyde. Hensikten er å tydeliggjøre skillet mellom fellesareal og privat grunn.

5.6 Det skal avsettes minimum 80m2 for lek og uteopphold pr. bolig. Av dette arealet skal minst 25 m2 pr. bolig være opparbeidet som felles lekeplass. Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i takt med ferdigstillelsen av boligene, og før brukstillatelse gis.

5.7 Alle boliger skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle fellesrom og i alle rom i leiligheten og til boligens utearealer.

5.8 Alle tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.

5.9 Byggevolumene skal oppdeles og plasseres innenfor byggegrensene slik det fremgår av utomhusplan datert 13.05.07.

§ 6. Område for konsentrert bebyggelse – område B3

6.1 Område B3 kan bebygges med blokkbebyggelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse er 117 % BRA.

6.2 Garasjekjeller regnes ikke med i tillatt bruksareal, dersom det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig terrengoverdekning over garasjekjeller til parkmessig opparbeidelse, minimum 50 cm jorddekke.

6.3 Gesimshøyde skal ikke overstige koter som er anvist på reguleringskartet.

6.4 Bebyggelsen skal ha flatt tak. Takterrasser tillates ikke.

6.5 Bebyggelsen skal ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk.

6.6 Bebyggelsens gjerder mellom eiendommene og mot fellesarealer i 1.etasje, skal være ensartet i materialbruk og uttrykk. Gjerdene skal være mellom 0,9 og 1,2 meters høyde. Hensikten er å tydeliggjøre skillet mellom offentlig og privat grunn slik at allmennheten kan ferdes naturlig gjennom området.

6.7 Bebyggelsens balkonger mot syd skal være på minimum 9m2.

6.8 Det skal avsettes minimum 50m2 for lek og uteopphold pr. bolig (inkl. FL2). Av dette arealet skal minst 25 m2 pr. bolig være opparbeidet som felles lekeplass. Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i takt med ferdigstillelsen av boligene, og før brukstillatelse gis.

6.9 Alle boliger skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle fellesrom og i alle rom i leiligheten og til boligens utearealer.

6.10 Heis skal være tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede fra boder, fellesareal og parkeringskjeller.

6.11 Alle tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.

§ 7 Offentlig kjørevei

7.1 Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til offentlig vei, der annen atkomst er mulig.

7.2 Regulert atkomstvei, boligvei og gang-/sykkelvei skal beplantes som del av veianlegget.

7.3 Det skal utarbeides utomhusplan inklusive planteplan for berørte arealer utenfor selve veibanen. Planen skal være godkjent av bygningsrådet før igangsettingstillatelse gis.

7.4 Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§ 8. Friområde

8.1 Friområdet skal nyttes til friområde og skiløype.

8.2 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde og skiløype.

8.3 Inngrep i terreng og vegetasjon som ikke er i tråd med godkjent utomhusplan, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. I forbindelse med grunnarbeider for parkeringsgarasjer i område B1 og B2, er det tillatt å gjøre nødvendige inngrep ift eventuell flomsikring og nødvendig drenering av friområdet i den delen som inngår i bearbeidet terreng, som angitt i utomhusplan. Inngrep nærmere

enn 15 meter fra kanten på Hukenbekken er ikke tillatt. I en sone på 10 m langs Hukenbekken, skal kantvegetasjonen langs bekken bevares for å sikre biologisk mangfold.

§ 9. Friområde - tursti

9.1 Tursti mellom parsell 1 og 2 skal ryddes, og det skal etableres trapp i skråningen.

§ 10. Spesialområde for bevaring – vegetasjon og landskap

10.1 Innenfor boligområdet er det registrert veifar og ridesti fra middelalderen, som vist på planen. Alle inngrep som ikke er godkjent av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner, er ikke tillatt.

10.2 Vegetasjon og terreng innenfor området skal bevares. Vegetasjon kan tynnes og ryddes. Det er ikke tillatt å felle trær med større omkrets enn 80 cm, målt 1 m over eksisterende terreng, uten tillatelse fra bygningsrådet. Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart, skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplanting av stedegen vegetasjon.

§ 11. Felles atkomst

11.1 Området skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

11.2 Atkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

11.3 Atkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

§ 12. Felles leke-/oppholdsområde

12.1 Område FL1 skal nyttes til felles lekeareal for parsell 3-7.
Område FL2 skal nyttes til felles lekeareal for område B1, B2 og B3.

12.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

12.3 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte tomt gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

12.4 Godkjent utomhusplan må foreligge før igangsettingstillatelse for område B2 og B3 kan gis.

12.5 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som lekeareal.

12.6 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

12.7 Felles leke-/oppholdsområde FL1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før delingstillatelse gis.
Felles leke-/oppholdsområde FL2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis for bebyggelse innenfor område B3.

12.8 FL2 skal utformes som en naturlekeplass, hvor opprinnelig vegetasjon i størst mulig grad bevares. Større trær skal bevares. Dersom trær som er forutsatt bevart skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplanting av vegetasjon.

§ 13 Felles grøntareal

13.1 Område FG skal nyttes til felles lekeareal for område B2.

13.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

13.3 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte tomt gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

13.4 Godkjent utomhusplan må foreligge før igangsettingstillatelse for område B2 kan gis.

13.5 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som lekeareal.

13.6 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

13.7 Felles grøntareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis for bebyggelse innenfor område B2.

Lars Bjerke
Rådmann

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 533, Seksjonsnr 10	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Hukenbekken 26, gatenr 1640	**Grunnkrets:**	1001	Hogstad
(fra bruksenhet)	1383 Asker	**Valgkrets:**	8	Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.11.2016	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	200,8 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	146/1 622
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	1 077,7 kvm
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	3203/8/533	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/8/533/0/1	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/2	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/3	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/4	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/5	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/6	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/7	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/8	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/9	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/10	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	28.10.2021	Berørt	3203/8/102	0,0
	Matrikkelført:	29.10.2021	Berørt	3203/8/533	0,0
			Berørt	3203/8/533/0/7	0,0
			Berørt	3203/8/533/0/8	0,0
			Berørt	3203/8/533/0/9	0,0
			Berørt	3203/8/533/0/10	0,0
			Berørt	3203/8/537	0,0
			Berørt	3203/8/539	0,0
			Berørt	3203/8/544	0,0
			Berørt	3203/8/574	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/8/533	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/8/533/0/1	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/2	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/3	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/4	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/5	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/6	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/7	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/8	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/9	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/10	0,0
Seksjonering	Forretning:	01.11.2016	Avgiver	3203/8/533	-2 500,8
	Matrikkelført:	07.11.2016	Berørt	3203/4/2	0,0
			Berørt	3203/4/95	0,0
			Berørt	3203/8/102	0,0
			Berørt	3203/8/544	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/1	286,1
			Mottaker	3203/8/533/0/2	264,3
			Mottaker	3203/8/533/0/3	224,9
			Mottaker	3203/8/533/0/4	265,5
			Mottaker	3203/8/533/0/5	247,1
			Mottaker	3203/8/533/0/6	232,5
			Mottaker	3203/8/533/0/7	292,0
			Mottaker	3203/8/533/0/8	240,9
			Mottaker	3203/8/533/0/9	246,8
			Mottaker	3203/8/533/0/10	200,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hukenbekken 26	Bolig	148,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	79,6	Rammetillatelse:	12.10.2015
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	148,0	Igangset.till.:	01.12.2015
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	25.11.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	148,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300522959			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		74,0		74,0				
H02			74,0		74,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



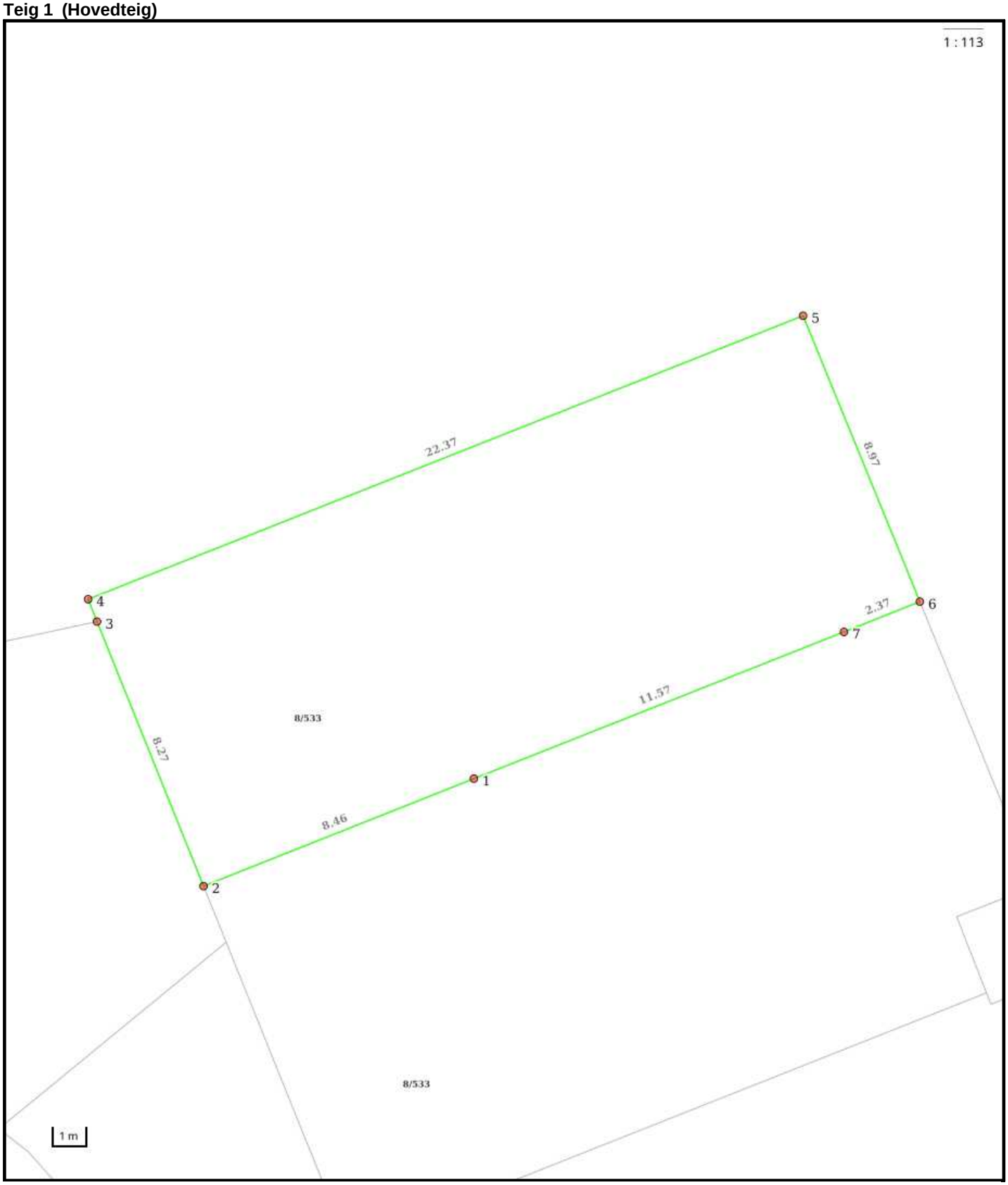
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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

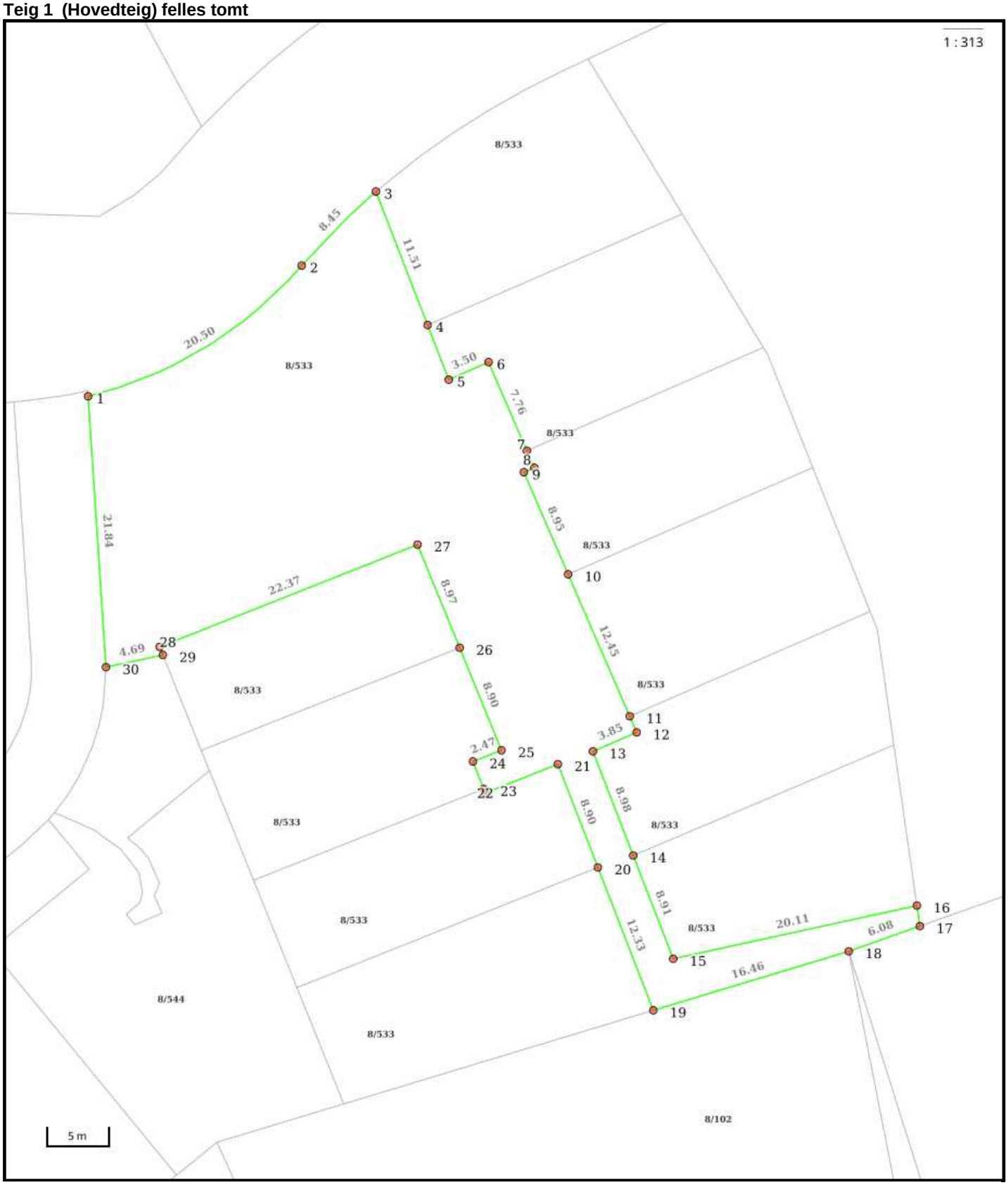
Areal: 200,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 094,30	579 414,63	8,46m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 634 090,49	579 407,08	8,27m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 634 097,85	579 403,30	0,70m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 634 098,47	579 402,98	22,37m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 634 108,55	579 422,95	8,97m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 634 100,59	579 427,08	2,37m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 634 099,52	579 424,96	11,57m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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: 1 077,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

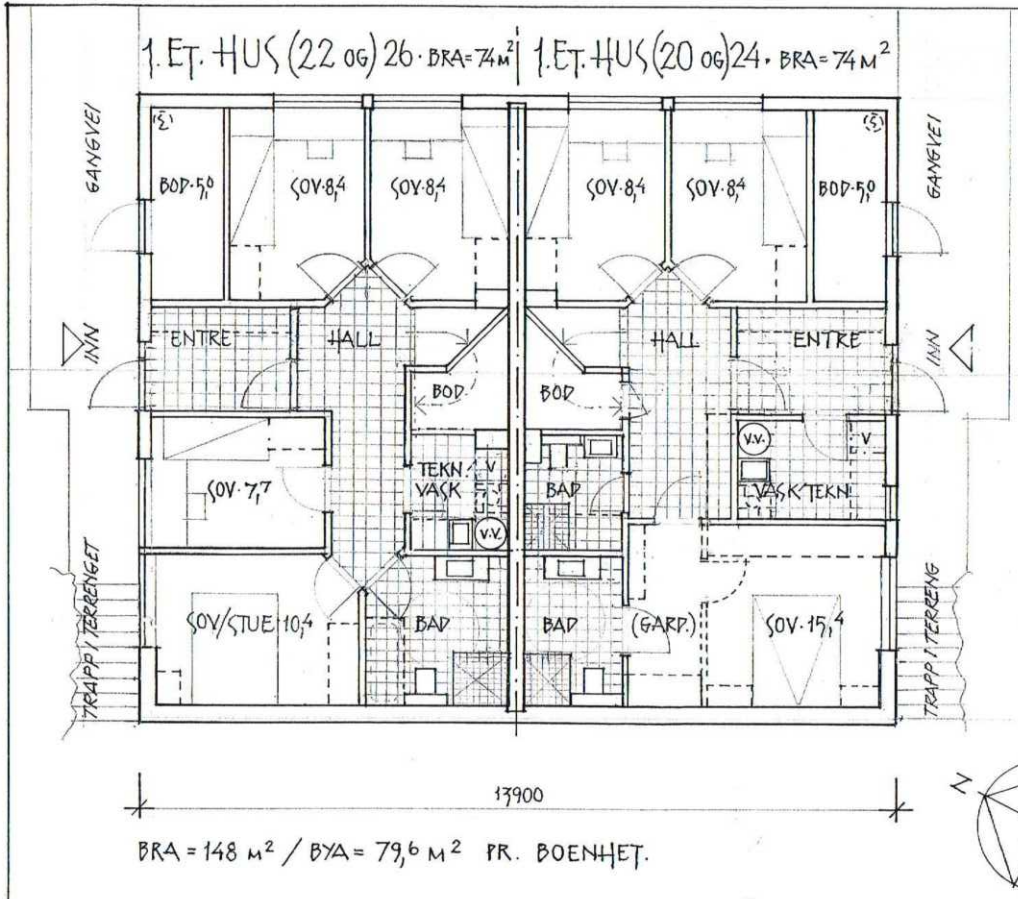
Ytre avgrensing

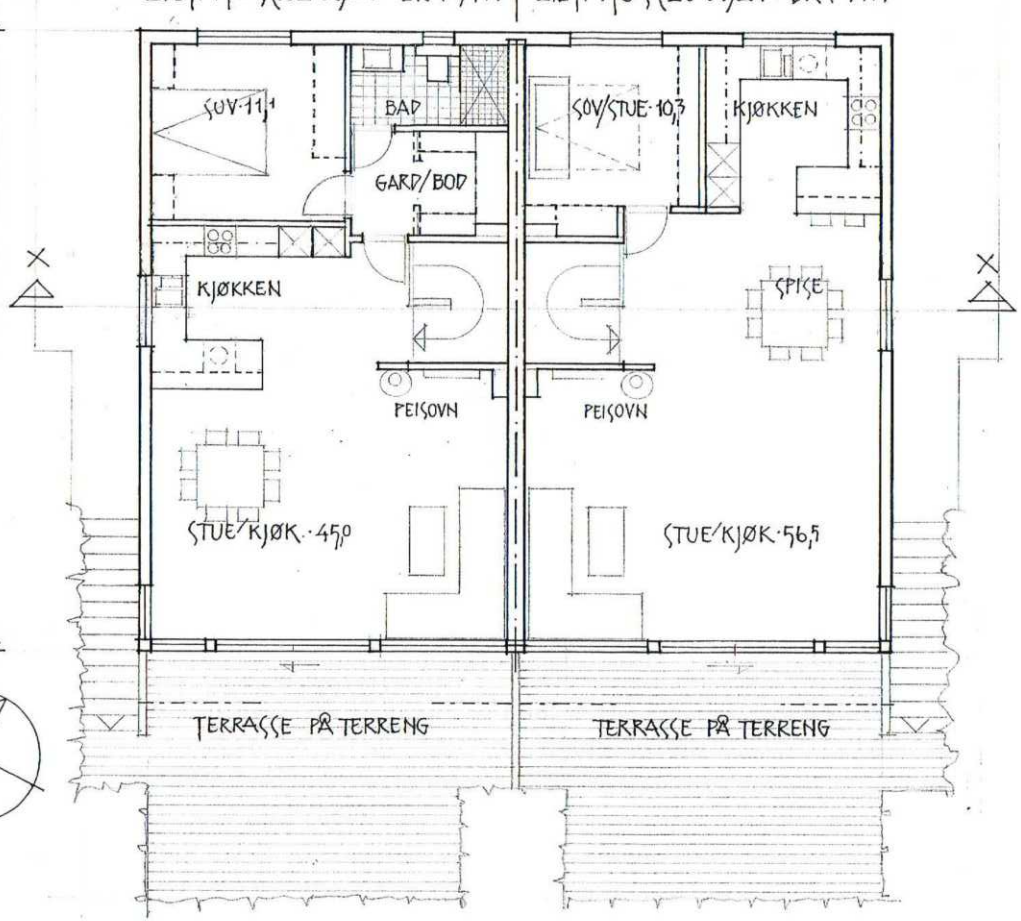
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 118,03	579 395,41	20,50m	Terrengmålt	10	-33,00	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
2	6 634 130,05	579 411,61	8,45m	Terrengmålt	10	60,50	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 634 136,52	579 417,03	11,51m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 634 126,21	579 422,15	4,71m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 634 121,99	579 424,25	3,50m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 634 123,68	579 427,32	7,76m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 634 116,87	579 431,04	1,49m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 634 115,56	579 431,76	0,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 115,12	579 430,96	8,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 107,27	579 435,25	12,45m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 634 096,35	579 441,23	1,41m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 634 095,11	579 441,91	3,85m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 634 093,26	579 438,53	8,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 634 085,22	579 442,52	8,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
15	6 634 077,24	579 446,49	20,11m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 634 083,28	579 465,67	1,66m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 634 081,66	579 466,05	6,08m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 634 079,12	579 460,53	16,46m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 634 072,97	579 445,26	12,33m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 634 084,01	579 439,77	8,90m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 634 091,98	579 435,81	6,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
22	6 634 089,15	579 430,20	0,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 634 089,46	579 430,04	2,37m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 634 091,58	579 428,97	2,47m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 634 092,69	579 431,18	8,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
26	6 634 100,59	579 427,08	8,97m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 634 108,55	579 422,95	22,37m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 634 098,47	579 402,98	0,70m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	6 634 097,85	579 403,30	4,69m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
30	6 634 096,46	579 398,82	21,84m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.





A 30·01·15 BYGGEMELDINGSTEGNING ER

GNR. 8/BNR. 533: HUKENBEKKEN 8-26
NYBYGG: 5 TOMANNSBOLIGER
TILTAKSHAVER: SEPEKTO
~ PLANER · HUS (20·22)24·26

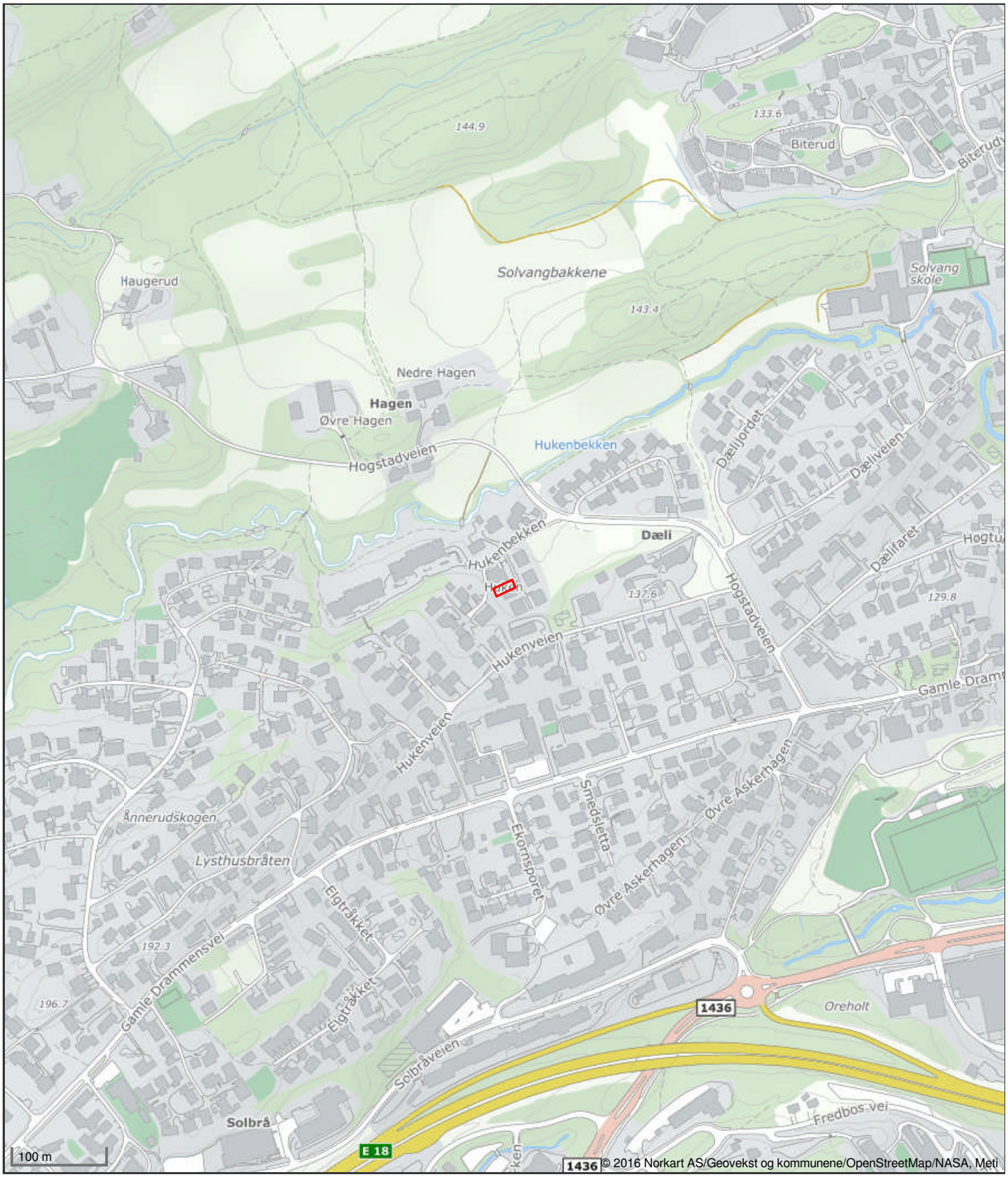
DATO: 28·11·2014

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT. 3, 0251 OSLO Tlf 22832800
E – post: ark@ramsfjell.no Fax 22831846

MÅL: 1:100 (A3)
SIGN.
KONTROLL ER
TEGN. NR E1E REV. A

Utskriftsdato: 24.04.2026

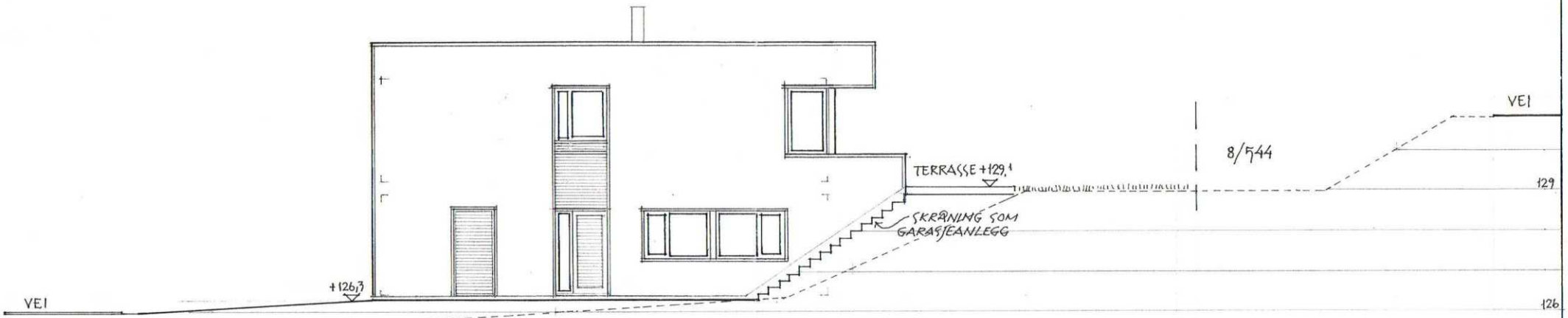
Oversiktskart for eiendom 3203 - 8/533//10



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.

FASADE SØR • HUS 24





FASADE NORD • HUS 26

A:30·01·15: BYGGEMELDINGSTEGNING ER

GNR.8/BNR.533: HUKENBEKKEN 8-26
NYBYGG: 5 TOMANNSBOLIGER
TILTAKSHAVER: SEPEKTO

DATO: 28·11·2014

MÅL: 1:100 (A3)

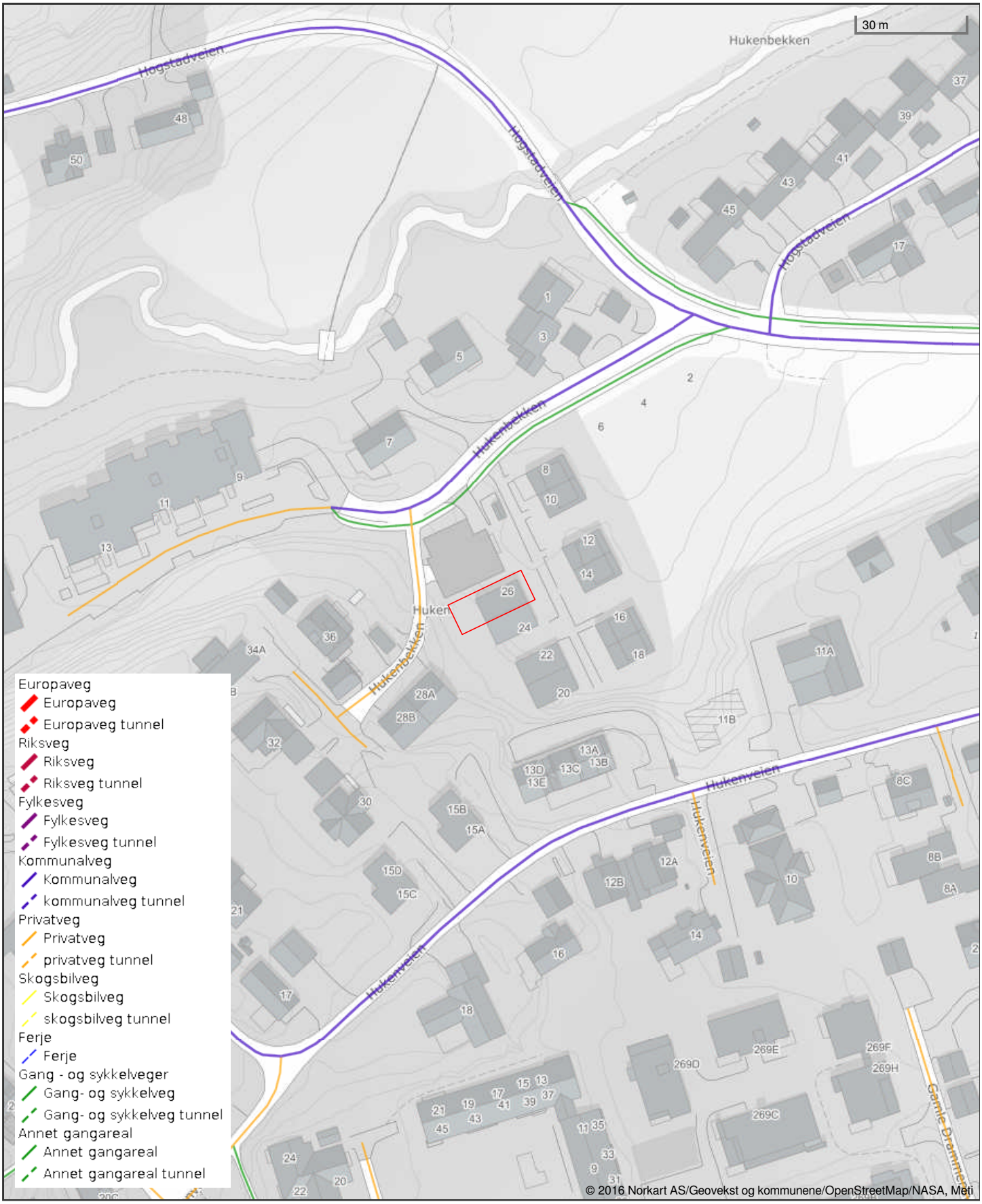
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT. 3. 0251 OSLO Tlf 22832800
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22831846

SIGN.
KONTROLL ER
TEGN. NR REV.
E3E

• FASADE N OG S • HUS 24/26

Utskriftsdato: 24.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 8/533//10



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 post@asker.kommune.no Dato: 04.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**8**	Bnr:	**533**	Fnr:		Snr:	**10**
Adresse:	**Hukenbekken 26, 1383 ASKER**						

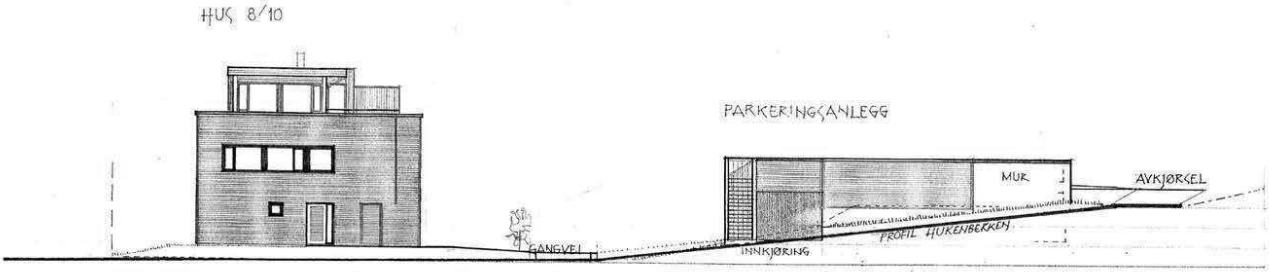
Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

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

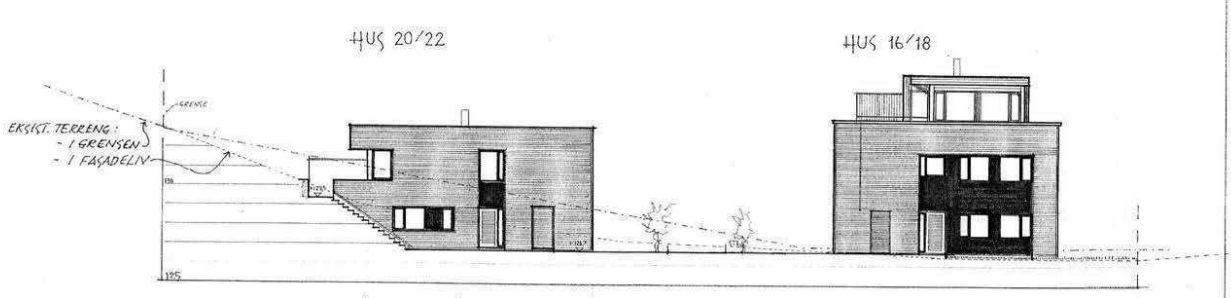
Vann/avløp

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

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



FASADE NORD (MOT HUKENBEKKEN)



FASADE SØR

A 25.03.15 : BYGGEMELDINGSTEGNING

GNR 8/BNR 533 : HUKENBEKKEN 8-26 5 TOMANNSBOLIGER + FELLES P-ANLEGG TILTAKSHAVER: SEPEKTO AS	DATO: 15.12.2014	MÅL: 1:200 (A3)
◦ FASADER MOT N OG S	RAMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL KRONPRINSENSGT. 3, 0251 OSLO Tlf 22832800 E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22831846	SIGN: KONTROLL: EJC TEGN. NR: E6 REV.: A

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S15/5779	GBNR 8/533 L107645/16	25.11.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/5779.

8/533 Ferdigattest - Nybygg bolig
Hukenbekken 24 og 26 Tiltakshaver: Sepekto Eiendom as

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.11.2016, samt tilsynsrapport datert 25.11.2016.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Ramsfjell Arkitekter AS, Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO

Kopi:
Sepekto Eiendom as, Capralhaugen 86, 1358 JAR

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 8/533/0/10
Adresse: Hukenbekken 26
Dato: 24.04.2026
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.

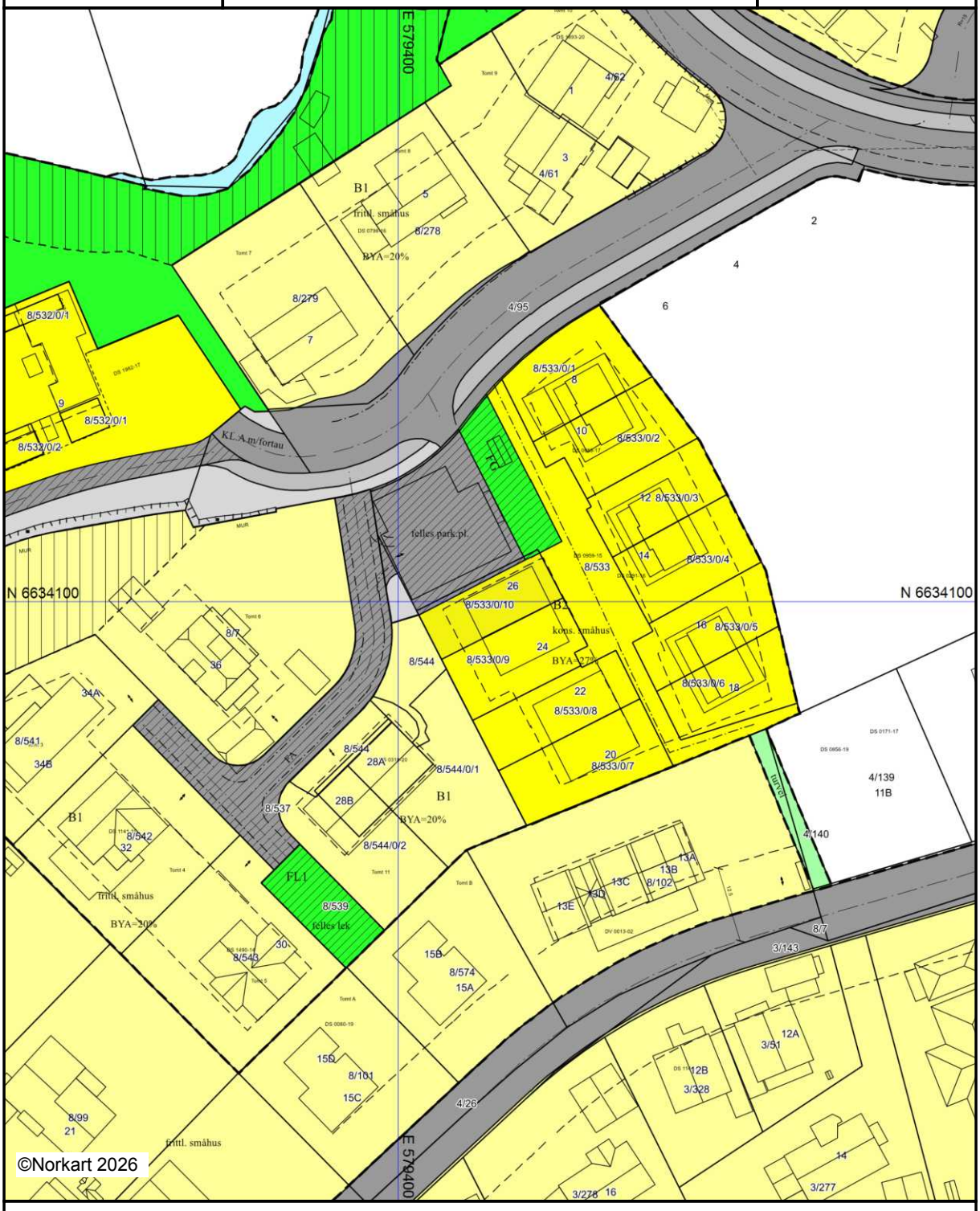
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/533/0/10
Adresse: Hukenbekken 26
Dato: 24.04.2026
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Hukenbekken 26

Nabolaget Ånnerud/Hogstad - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Drengsrud skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	18 min 1.4 km
Asker International School (1-10 k... 626 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	20 min 1.6 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	8 min 0.8 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Asker videregående skole 486 elever	21 min 1.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	7 min 2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Askervangen Linje 291	6 min 0.4 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 25.1 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Furuly Bhg (2-5 år) 31 barn	7 min 0.6 km
Ånnerudtoppen barnehage (1-5 år) 81 barn	13 min 0.9 km
Ånnerud Barnehus (1-5 år) 28 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Askerholmen	12 min
Kiwi Bankveien	15 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	14 min
Apotek 1 Trekanten	14 min
Asker Vinmonopol	14 min

SPORT

Ånnerudskogen ballplass	10 min
Føyka kunstgressbane	9 min
EVO Asker Sentrum	14 min
SATS Asker	18 min

«Perfekt til familie med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

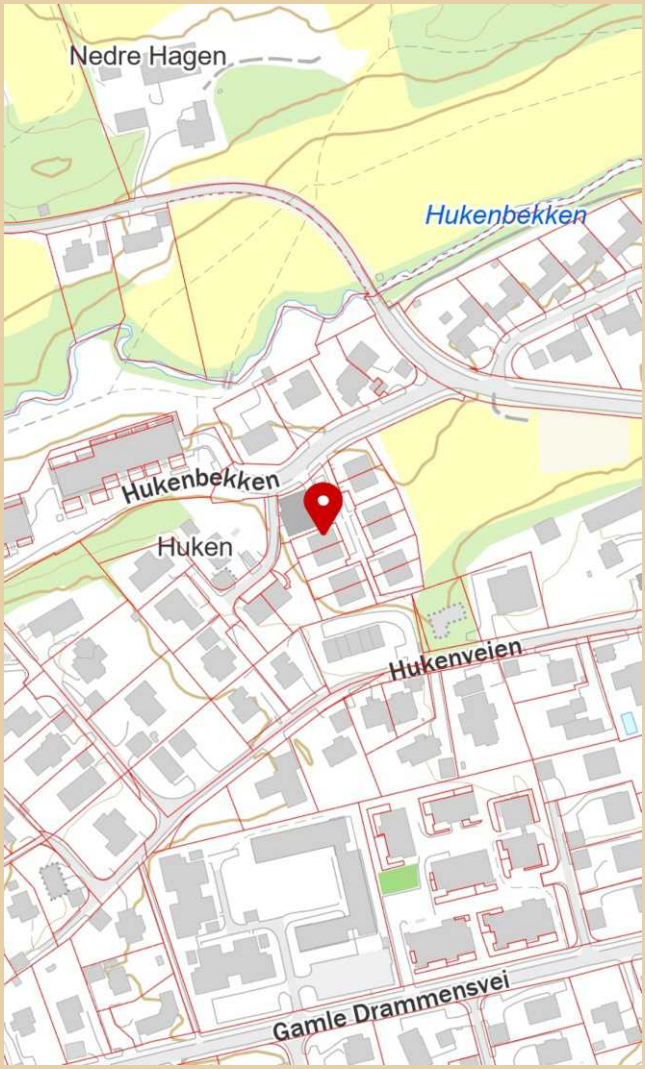
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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.**	8	**Bruksnr.**	533	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Hukenbekken 26, 1383 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 576 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 579 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 579 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **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	022037H
Navn	Huken gård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.11.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/1031/37H_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 949 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 9 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 423 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** FP
	Delareal 170 m^2 **Formål** Felles grøntareal **Feltnavn** FG
	Delareal 25 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** AV

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hukenbekken 26, 1383 Asker
Gnr. 8, Bnr. 533, Snr. 10, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260123

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Ingvild Eikeland

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 974 06 800

E-post: ingvild.eikeland@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.
