PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

HØNSKOGEN 45

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig

Hønskogen 45, 1384 ASKER

ASKER kommune

gnr. 23, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 338 m² BRA-i: 298 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15358-1592 **Referansenummer:** OC5287

Foretak: Asker Takstforum AS **Takstingeniør:** Dagfinn Mosveen **Vår ref:** Dagfinn Mosveen

Medlem av

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.

Asker Takstforum AS

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



Rapportansvarlig



Dagfinn Mosveen
Uavhengig Takstingeniør
dagfinn@atfas.no
908 67 987

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig over 2 plan med kjeller og 1. etasje. I tillegg er det kaldt loft. Boligen er oppført på slutten av 60-tallet i den tids byggeskikk. Boligen ansees å være jevnlig vedlikeholdt, med noen oppgraderinger. Det er foretatt fornyelse av et bad i 2004 og bad/vaskerom og badstue i 2013. Kjøkken er fra 2008. Det er montert nyere vinduer i 1. etasje. I tillegg er det også gjort andre fornyelser/vedlikehold.
For avvik, påkostninger, vedlikehold, fornyelser mm så henvises det til rapporten under de forskjellige bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Renner og nedløp fra 2005/2006 i sink.
Veggene har bindingsverk i tre fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og stående panel. Sist behandlet i 2020 i følge eier.
Takkonstruksjon i tre. Saltak med takstoler og bordtak i taktro.
Kaldt loft med adkomst i fra luke og nedfellbar trapp i vindfang.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.
Heve-/skyvedør til uteareal med isolerglass.
Malt entredør med isolerglass.
Malt tredør i kjeller.
Terrasse på bakken utenfor stue.
Inngangstrapp og trapp fra stue i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, fliser, laminat, malt betong, vinylbelegg, tregulv, malt betong.
Vegger med panel, malte flater, fliser, tegl, mur.
Himlinger med panel, malte flater, takplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt gulv på grunn.
Boligen har mursteinspipe. 2-løp.
Sotluke i teknisk rom.
Peis i stue.
Peis i kjellerstue.
Boligen har malt tretrapp med teppelapper i trinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører av varierende alder.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i 1. etasje
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk.
Dobbel servant, innfliset badekar, dusj.
Det er naturlig ventilering.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i kjeller
Dokumentasjon: Samsvarserklæring for Elektro og noe bygningsmessig beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt med nedsenk.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk.
Vegghengt toalett, servant, dusj, opplegg for vaskemaskin.
Benkeplate og servantskap.
Det er mekanisk avtrekk. Vifte i himling. Ventil i yttervegg og ved dørterskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i kjeller:

Innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre og laminat.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkkenet i 1. etasje:

Innredning med glatte fronter med speiler.
Benkeplaten er av heltre.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og opplegg for vaskemaskin
Lekkasjestopper og komfyrvakt er montert i kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Fliser på gulv.
Panel på vegg.
Panel i himling.
Toalett, servant.
Servantskap.
Naturlig ventilasjon.

Badstue:

Badstue med tregulv på gulv, panel på vegg og i himling.
Ventiler ved himling og gulv.
Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber
Det er avløpsrør av plast og avløpsrør i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Klaffventiler i kjeller.
Det er varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Det er vannbåren varme installert i fra byggeår med radiatorer og røropplegg.
Elanlegg med skap i bod. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i betong.
Støpt gulv på grunn.
Støttemur rundt utvendig trapp til kjeller i murkonstruksjon.
Utvendige avløpsrør er av støpejern.
Det er vannledning i kobber.

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

Her kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet. Se eget punkt i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

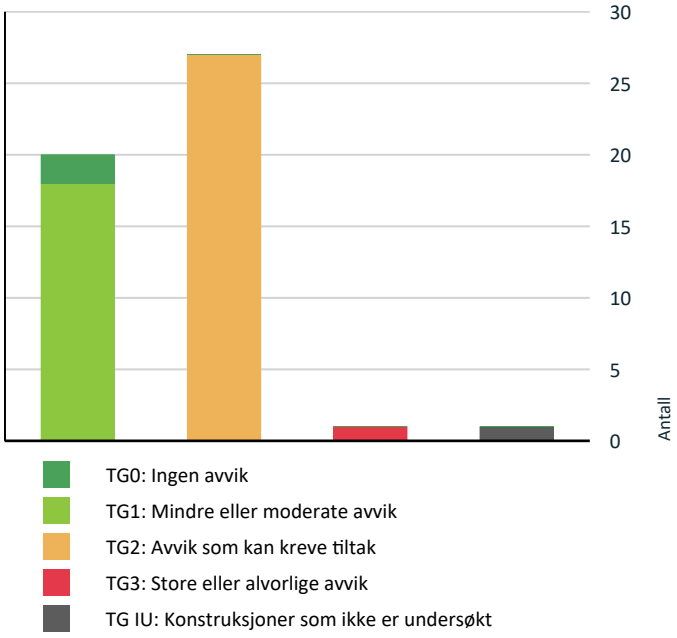
Tegningene stemmer med dagens bruk, kun mindre endringer.
Det er etablert et soverom i del av kjellerstue.

Garasje

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

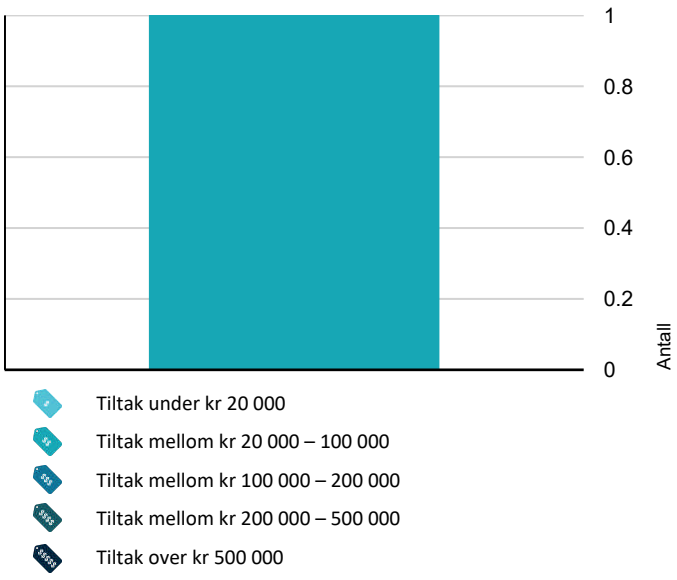
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Gulv kjøkken og ved radiator	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag - 2	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer i kjeller	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Skade på gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk**	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

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Omtrentlig angitt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Tekking er lagt på eksisterende shingelpapp i 2005/2006 i følge eier.

Taktekking var ikke mulig å vurdere grunnet snø.
Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelens alder.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på undertak. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å følge med på takets tilstand og vurdere ytterligere undersøkelser når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Redusert gjenværende brukstid på undertaket medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Manglende detaljert kontroll gir usikkerhet om takets faktiske tilstand, noe som kan medføre uforutsette kostnader.

TG 2 Nedløp og beslag - 2

Eldre slitte beslag under vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på beslag under vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens er redusert gjenværende levetid. Redusert gjenværende levetid øker risikoen for fuktskader og vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp fra 2005/2006 i sink.

Det er umulig å vurdere renner, nedløp og beslag på grunn av snødekt takflate. Gjelder også pipe over tak. Tilstand er satt ut i fra alder.

Bygningsdelen var ikke mulig å vurdere grunnet snø.
Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelens alder.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverk i tre fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og stående panel. Sist behandlet i 2020 i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert manglende sikring for inntrengning av skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens er at mus eller andre skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake skader på bygningen

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

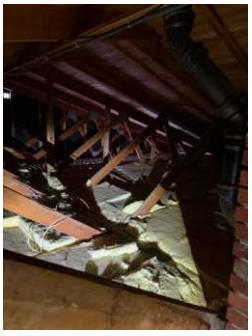
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Saltak med takstoler og bordtak i taktro.

Kaldt loft med adkomst i fra luke og nedfellbar trapp i vindfang.
Loft ble etterisolert i 2011 i følge eier.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Det var begrenset tilgang for inspeksjon av loftet grunnet manglende adkomst på deler av loftet. Her må det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelt avvik.



TG 1 Vinduer

Vinduer i 1. etasje.

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. fra 2010 og frem til 2024.

TG 2 Vinduer i kjeller

Kjellervinduer med enkel og doble koblede vinduer.

Et vindu med isolerlgass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av vinduenes alder og generell slitasje som er observert.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduene for å sikre tilstrekkelig isolasjon og funksjon, da alder og slitasje øker risikoen for varmetap, trekk og eventuelle fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Dører

Heve-/skyvedør til uteareal med isolerglass fra 2011.

Malt entredør med isolerglass fra ca. 2010 i følge eier.

Malt tredør i kjeller.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakken utenfor stue. Synlig skifer og belegningsstein.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er avvik:

Det er synlig avvik på skifer. Avvikene bør utbedres for å sikre terrassens funksjon og utseende.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør utbedres avvik på skifer for å sikre terrassens funksjon og utseende.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av terrassen, redusert levetid og økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TG 1 Utvendige trapper

Inngangstrapp og trapp fra stue i trekonstruksjon.

TG 1 Kjellertrapp

Utvendig støpt trapp til kjeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett, fliser, laminat, malt betong, vinylbelegg, tregulv, malt betong.

Tilstandsrapport

Vegger med panel, malte flater, fliser, tegl, mur.
Himlinger med panel, malte flater, takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje og småskader. Konsekvens er av visuell betydning.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes fornyelse eller utbedring av overflatene ved behov, for å opprettholde ønsket estetisk standard og unngå ytterligere forringelse.
Konsekvensen av avviket er hovedsakelig av visuell karakter.

TG 3 Gulv kjøkken og ved radiator

Gulv på kjøkken og ved rør ved radiator.

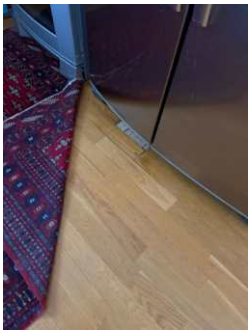
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skade på gulvet på kjøkkenet og ved rørene ved radiatoren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres skade på gulvet på kjøkkenet og ved rørene ved radiatoren. Konsekvens er utskifting for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt gulv på grunn.

Gulvene er nivellert med laservater. Avvik registreres enten ved over 10 mm på 2 meter målelengde eller over 15 mm målelengde på hele gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avvik på ca. 19 mm over hele gulvet i stort soverom i 1. etasje.
Det er registrert avvik på ca. 11 mm i en bod over 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvikene vurderes ikke å ha konstruksjonsmessige konsekvenser, men skjevhetene kan påvirke møblering og innredning.
Tiltak kan vurderes dersom det er ønskelig å utbedre skjevhetene, men dette anses ikke som nødvendig ut fra dagens tilstand.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. 2-løp.
Sotluke i teknisk rom.

Peis i stue.
Peis i kjellerstue.

Tilstandsrapport

Siste tilsyn var i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En sotluke er løsnet i fra pipeløp.
Det er manglende tetting av tidligere brukt gjennomføring i pipe.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt for bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sotluken bør festes forsvarlig til pipen, og tidligere brukt gjennomføring i pipen må tettes. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for røyk- og gassutslipp, samt brannfare.

Konsekvens er redusert gjenværende levetid for bygningsdelen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe fuktutslag i vegg mot terreng. Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt og har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å forbedre dreneringen og redusere fuktbelastningen mot vegg under terreng, for å unngå økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Konstruksjonen bør også holdes under oppsikt for å avdekke eventuell videre utvikling av fuktproblemer.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppelapper i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører av varierende alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad i 1. etasje fra 2004.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

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
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til forkortet levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm mellom topp flis ved terskel og topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med udokumentert utførelse

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad satt grunnet manglende dokumentasjon.

Mer enn halvparten av forventet levetid er gått for membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/fuktsikring.
Tilstandsgrad satt grunnet manglende dokumentasjon.

Det er begrenset mulighet for inspeksjon av rom under badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens er usikkerhet rundt rommets tetteskikt.

Konsekvens er kort gjenværende levetid for membran.

Konsekvens vedr. udokumentert membran er usikkerhet rundt rommets tettesjikt.

Konsekvens ved manglende tilgang hindrer rengjøring og inspeksjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dobbel servant, innfliset badekar, dusj.
2 tappesteder testet samtidig.

Servant og skap fra 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for VVS-installasjonene er oversteget.

Vanntrykket reduseres ved bruk av to tappesteder samtidig.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens er redusert gjenværende levetid.

Redusert vanntrykk ved bruk av flere tappesteder kan tyde på slitasje eller kapasitetsproblemer, noe som kan føre til redusert funksjonalitet og økt risiko for lekkasjer eller andre skader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk i våtrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i fra 2013.

Dokumentasjon: Samsvarserklæring for Elektro og noe bygningsmessig beskrivelse





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med nedsenk. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm mellom topp flis ved terskel og topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende høydeforskjell kan medføre økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse, noe som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran i følge fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er gått for membranløsningen. Konsekvens er kort gjenværende levetid.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, servant, dusj, opplegg for vaskemaskin.

Benkeplate og servantskap.

KJELLER > BAD/VASKEROM

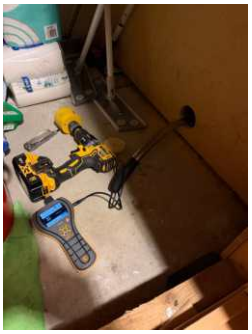
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Vifte i himling. Ventil i yttervegg og ved dørterskel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trappekott.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fra 2008
Innredning med glatte fronter med speiler.
Benkeplaten er av heltre.

Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og opplegg for vaskemaskin

Det er montert automatisk lekkasjestopper under kjøleskap på kjøkkenet etter en lekkasje. Det er merke på gulv.

Lekkasjestopper og komfyrvakt er montert i kjøkkenbenk. Dette var ikke krav på oppføringstidspunktet.

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Skade på gulv

Det er registrert skade på parkett på kjøkken etter en tidligere lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert skade på parkett på kjøkken etter en tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

Skaden på parketten bør utbedres for å hindre videre forringelse av gulvet og for å unngå eventuelle følgeskader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk testet og funnet i orden ved bruk av røykampull eller papir.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre og laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre slitt utidsmessig innredning. Fornyelse ansees som naturlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å oppgradere eller fornye kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dagens innredning har begrenset levetid og økt risiko for ytterligere slitasje eller funksjonssvikt.





KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekkssystemet bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet. Mangelfullt avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og luktproblemer.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.
Panel på vegg.
Panel i himling.

Toalett, servant.
Servantskap.

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på toalett er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens er bedre luftutskifting ved mekanisk avtrekk.

Konsekvens er mangelfull ventilering.

Konsekvens ved eldre utstyr er redusert gjenværende levetid.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, i henhold til gjeldende krav. Manglende mekanisk avtrekk medfører risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

Tilstandsrapport



KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue fra 2013 med tregulv på gulv, panel på vegg og i himling.

Ventiler ved himling og gulv.

Elektrisk badstueovn.

Teknisk utstyr ikke tilstandsvurdert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber

Stoppekran er lokalisert, testet og funnet i orden.
Ny reduksjonsventil i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe redusert vannmengde og trykk ved samtidig tapping i alle tappesteder i boligen, spesielt når to tappesteder benyttes samtidig.

Mer enn halvparten av forventet levetid på eldre vannledninger overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til redusert vannmengde og trykk, spesielt ved samtidig tapping på flere steder. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre redusert brukervennlighet og funksjonalitet på vanninnstallasjoner, samt indikere mulig tilstopping eller slitasje i rørsystemet.

Konsekvens er redusert gjenværende levetid på eldre kobberrør.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og avløpsrør i støpejern.
Stakepunkt lokalisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsledningene er passert, noe som medfører økt risiko for skader og behov for vedlikehold eller utskifting.

Det er registrert noe eldre røropplegg som ikke er fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og vurderes behov for vedlikehold eller utskifting av avløpsrørene, da overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Eldre røropplegg som ikke er i bruk bør fjernes for å redusere risiko for fremtidige lekkasjer og for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Klaffventiler i kjeller.



TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Luft til luft fra 2012.
Det er nylig tatt service i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke dokumentert service på anlegget siste 2 år. På bakgrunn av dette settes TG2 i.h.h.t NS3600. Normal brukstid på 15 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens er redusert gjenværende levetid.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2021.

TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme installert i fra byggeår med radiatorer og eldre røropplegg. Anlegget er ikke tilkoblet ikke i bruk da gammel fyrkjele er fjernet. Oljetank er sanert. Se eget punkt i rapporten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gammelt anlegg som er frakoblet. Konsekvens er redusert gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å få anlegget vurdert av fagperson for å avklare tilstand og eventuelle behov for oppgradering eller utskifting. Eventuelt sanering.

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.

Elanlegg med skap i bod. Automatsikringer. 3-fas 63 A hovedsikringer.
Ny innmat i sikringsskap i 2005.
Bygget om inntak til 3- fas i 2013.

El tilsyn utført 2025. Brev vedr. sak avsluttet datert 11.11.2025.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring for elektro arbeider i forbindelse med tilkobling av bereder i 2021 og varmekabler på et bad i 2004.

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeide på bad/vaskerom i kjeller i 2012.

Det er fremlagt samsvarserklæring for tilkobling av varmepumpe i 2012.

Det er fremlagt samsvarserklæring for montering av ny inntaks kabel i 2012.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

Dette er en særdeles forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent TG anvendes ikke for dette punktet iht. NS 3600.
Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1969.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering overskredet.

Det er ut ifra observasjoner og fuktsøk i kjeller påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens er kort gjenværende levetid.

Ut i fra kontroll med fukt indikator på kjellervegger, samt visuelle fuktmerker er det påvist at drenering av redusert effekt. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrenging, skader på bygningskonstruksjoner og dårligere innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong.
Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mindre oppsprekking av grunnmur og noe avflassing.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å utbedre oppsprekking og avflassing av grunnmuren for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning, som kan føre til ytterligere skader på bygningen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur rundt utvendig trapp til kjeller i murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe avflassing på muren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av avflassing på muren for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og redusert levetid.

TG IU Terrengforhold

Flat tomt. Tomten var snødekt på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik i terrengforholdene. Manglende vurdering av terrenget kan medføre risiko for at feil fall eller drenering ikke oppdages, noe som kan føre til økt fuktbelastning på bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1969.

Det er vannledning i kobber fra byggeår. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og vurdere utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens er redusert gjenværende levetid på vann og avløpsledninger.

TG 1 Oljetank

Det er nedgravd oljetank i hagen.

Asker kommune har av brev 09.07 2020 bekreftet av denne kan bli liggende.
Tanken er sanert etter kommunens retningslinjer i 2021.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Her kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

Det mangler håndløper på vegg i det utvendig trappeløpet.

Det er foretatt radonmåling i boligen i fra 2009 som viser målinger under tiltaksgrense.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvending trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper på innvending trapp og utvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille dagens krav på byggetidspunktet. Manglende håndløper øker risikoen for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Konsekvens ved høye radonverdier er helserisiko.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
Tatt i bruk i.h.h.t Norges eiendommer

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med støpt plate på mark. Satt på svill. Oppført med bindingsverk i tre med panel utvendig. Saltak, tekker med stål/aluminiumsplater. 2 leddporter i stål med motorstyring fra 2015.
Strøm innlagt.

Ladeboks montert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

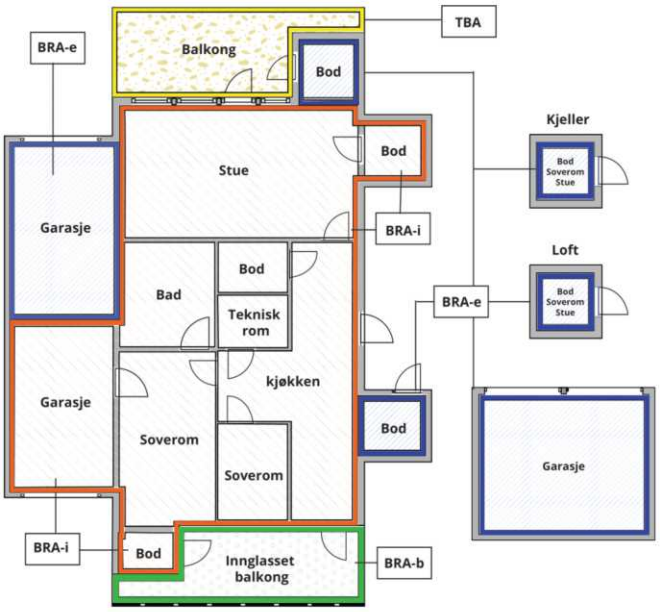
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	155			155	45
Kjeller	143			143	
SUM	**298**				**45**
SUM BRA	**298**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, hall, toalettrom, spisestue, stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, badstue, bad/vaskerom, hall, vindfang, teknisk rom, kjellerstue, soverom, gang, kjøkken, soverom 2, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Skifer og belegningsstein utenfor stue er målt til ca. 45 m2 inkl. trappeareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningene stemmer med dagens bruk, kun mindre endringer. Det er etablert et soverom i del av kjellerstue.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Noe elarbeider og rørarbeider er utført, samt noe mindre arbeider

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Innstallering av ladeboks.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Dagfinn Mosveen	Takstingeniør
	Niels Didrich Buch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	23	96		0	1159.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hønskogen 45

Hjemmelshaver

Buch Grete Aalstad, Buch Niels Didrich

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Den er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS3600 og dens forutsetninger. Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapporten følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) kun for valg av tilstandsgrader.

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

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar eller tilbehør selv om dette er integrert i boligen.

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

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

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke forevist med mindre det tydelig fremkommer.

Tilstandsrapporten gjelder kun bolig. Eventuelle øvrige bygg på eiendommen som garasje, uthus etc. som er nevnt i rapporten er ikke tiltandsvurdert med mindre annet er opplyst.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på

Forutsetninger

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.

•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.

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

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

PERSONVERN

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

PERSONVERN

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

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

Forutsetninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18251001

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Niels Didrich Buch	Grete Aalstad Buch

Gateadresse
Hønskogen 45

Poststed	Postnr
ASKER	1384

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18251001

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad nede ble i sin helhet ombygget i 2013, inkl. ny badstue. Arbeid utført av faglærte med tømrermester Are Hansen som hovedentreprenør. Bad oppe ble rehabilitert i 2004, med Harald Heier som rørlegger.
Arbeid utført av	Flere, Tømrermester Are Hansen, Are Elvestad, Asker Elektriske, Rørlegger Harald Heier, Murer Vegard Andreassen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nye fliser, dusj, badekar, sluk, innredning, servanter, toalett, kraner, downlights

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilbakeslag 2-3 ganger de første årene (via sluk i fyrrom). Kamerainspeksjon foretatt av Vann- og Avløpsteknikk avslørte noe groing. Etter noen ganger med høytrykksspyling (bl.a. av VAT), har dette ikke vært et problem de siste 10-12 årene.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se over (vedr. tilbakeslag). For øvrig har det alltid vært benyttet faglærte ved vann- og rørarbeid (utekran, vannmåler, reduksjonsventil, kraner etc.). Reduksjonsventil og trykkmåler byttet av rørlegger (Asker Rør) i januar 2026.
Arbeid utført av	Vann- og Avløpsteknikk.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Svake fuktmerker et par steder på kjellermur. Notert i takstrapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppdatering av sikringsskap, installering av tilleggskurser og jordfeilbryter, oppgradering til 3-fase med nytt inntak, installering av elbil lader, montering av downlights, montering av diverse stikkontakter, byttet termostat på bad oppe, løpende vedlikehold
Arbeid utført av	Asker Elektriske, Vettre Elektriske, Borgen Elektriske, Andreassen Elektro, ELC Installasjon, Morten Sperre

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 18251001

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn utført høsten 2025 med mindre merknader. Utbedringer utført oktober 2025 av Borgen Elektriske, sak avsluttet. Oljetank ble sanert med kommunens godkjennelse i 2021. Gammel oljefyr ble demontert og ny 300l varmtvannsbereder installert i fyrrom i 2021. Radiatoranlegg frakoblet, men røropplegget og noen radiatorer beholdt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert av elektriker ifbm. kjøp av ny elbil.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvfliser ved inngangen og lite toalett samme sted. Gipsvegger på samme toalett. Fliser på bad oppe, men membran og rørarbeid gjort av autorisert rørlegger (Harald Heier).

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt tak på hus og garasje lagt i 2006. Takutstikk på gavl. Skiftet panel på sydvendt gavl.

Arbeid utført av: Skui Bygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammelt toalett i kjeller integrert i nytt bad. Dør fra gang til kjøkken i 1. etg. fjernet for åpen kjøkkenløsning. Vegg satt opp i kjellerstue for eget arbeidsrom. Vegg satt opp i 1. etg. for å få et ekstra soverom. Stor skyvedør satt inn ved utgang til hage/terrasse. To avlange vinduer satt inn i stue på nordside. Nye stuevinduer satt inn på vestside. Arbeidet i hovedsak utført av tømrer Are Hansen og tømrer Martin Sunde.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Anlegg av fortau langs Hønsveien til Hofstad skole er vedtatt. Kan medføre midlertidig tiltaksforbud i tilliggende område. Usikker på om det berører eiendommen da denne ligger et stykke unna Hønsveien.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av Radonlab

Document reference: 18251001

21.1 Radonmåling

År	2009
Verdi	Mellom 72-97 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Anticimex gjennomførte boliginspeskjon. Kun én TG2: Spor etter gammel lekkasje rundt pipe på loft. Korrigert med nytt tak og ny pipehatt med beslag.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tinglyst bruksrett til privat vei til bolig (oppkjørsel fra Hønskogen).

Document reference: 18251001

Tilleggskommentar

Takrenner og nedløpsrør skiftet i 2006. Varmepumpe installert i 2011 (siste service i januar 2025), alle vinduer i 1. etg. byttet, sist i stue i 2024, automatiske garasjeporter montert i 2015. Terrassemarkise har en søm som har gått opp. En snormarkise på soverom er noe treg. Trapp ved inngang har noen bord som bør byttes. Parkett på kjøkken har noen skader. Det samme gjelder parkett ved radiator på arbeidsrom i kjeller. Vanntrykk noe svakere etter installering av vannmåler og reduksjonsventil. Ventil ble byttet januar 2026 av rørlegger, medførte bedring. Trykk i vannledning inn til hus er målt til forventet standard, men det antas at innvendig stoppekran bør skiftes for å oppnå full effekt ved bruk av flere vannkilder samtidig. Nye lufteventiler installert i første etasje februar 2026. Løst deksel på en lufteventil i kjeller og en ventil mangler snor.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18251001

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Niels Didrich Buch	806691382a0fbce46a147494497820afa1a8cc5a	19.02.2026 15:39:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Aalstad Buch	4eed6a6bd52ff70e36b16a495b9d6a1d7a717661	19.02.2026 17:04:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18251001

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Asker KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Asker, den 23.10.72.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 23, bnr. 96, Hofstadgt. 54, Asker.

Journalnr. 1517/-67.

Arbeidets art Nybygg

Avsluttende synsforretning

Bygningens art Enebolig m/garasje

Byggherre Olav Vigdahl, Hofstadgt. 54, 1370 Asker.

Byggemelder Erik Baldo, Solliveien 70, 1370 Asker.

Ansvarshavende Erik Baldo, Solliveien 70, 1370 Asker.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Kontrollen er utført ved stikkprøver.

Jakob Larsen

Bygningssjef

Harald Aas

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

S.H.B. 11-68. 3000

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

Etter fullmakt
Ørjan Miljeteig Olssen

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

§ 15 lagt til ved DS 10/315, vedtak fattet 06.05.2010 (saksnr. 07/2046).
§ 16 vedtatt 15.12.2025, delegasjonssak 2704/25

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15 Hensynssone bevaring - verneverdig bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

Endring av reguleringsbestemmelsene - rekkefølgekrav- vedtatt 15.12.2025, delegasjonssak 2704/25

§ 16 Rekkefølgekrav

Før det gis tillatelse til opprettelse av ny boligtomt, oppføring av ny bolig, etablering av ny boenhet eller vesentlig utvidelse av eksisterende bolig for eiendommer som har atkomst via Hønsveien, skal fortau langs Hønsveien på strekningen mellom Høn stasjon og Reistadjordet være etablert.

44 c

Stadfestet den 3. mars 1978
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Ørjan Miljeteig-Olssen
(sign.)

Rekkefølgekrav vedtatt 15.12.2025, delegasjonssak 2704/25

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV HØN - AREALET MELLOM HOFSTADGATA OG HØNSVEIEN

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes smed hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maksimum 80 cm høyt, ha en tiltalende utførelse og ikke hindre sikten i veikryss og ved utkjørsler. Eventuelle porter må ikke

ha større høyde enn gjerdet. For vertikaldelt bebyggelse tillates ikke oppsatt gjerde av noe slag i den felles delelinje.

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

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

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

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

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

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

Rekkefølgekrav

Før det gis tillatelse til opprettelse av ny boligtomt, oppføring av ny bolig, etablering av ny boenhet eller vesentlig utvidelse av eksisterende bolig for eiendommer som har atkomst via Hønsveien, skal fortau langs Hønsveien på strekningen mellom Høn stasjon og Reistadjordet være etablert.

Utskriftsdato: 12.02.2026

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.**	23	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hønskogen 45, 1384 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	6 467,27 kr
Feiing	505,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	6 163,05 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

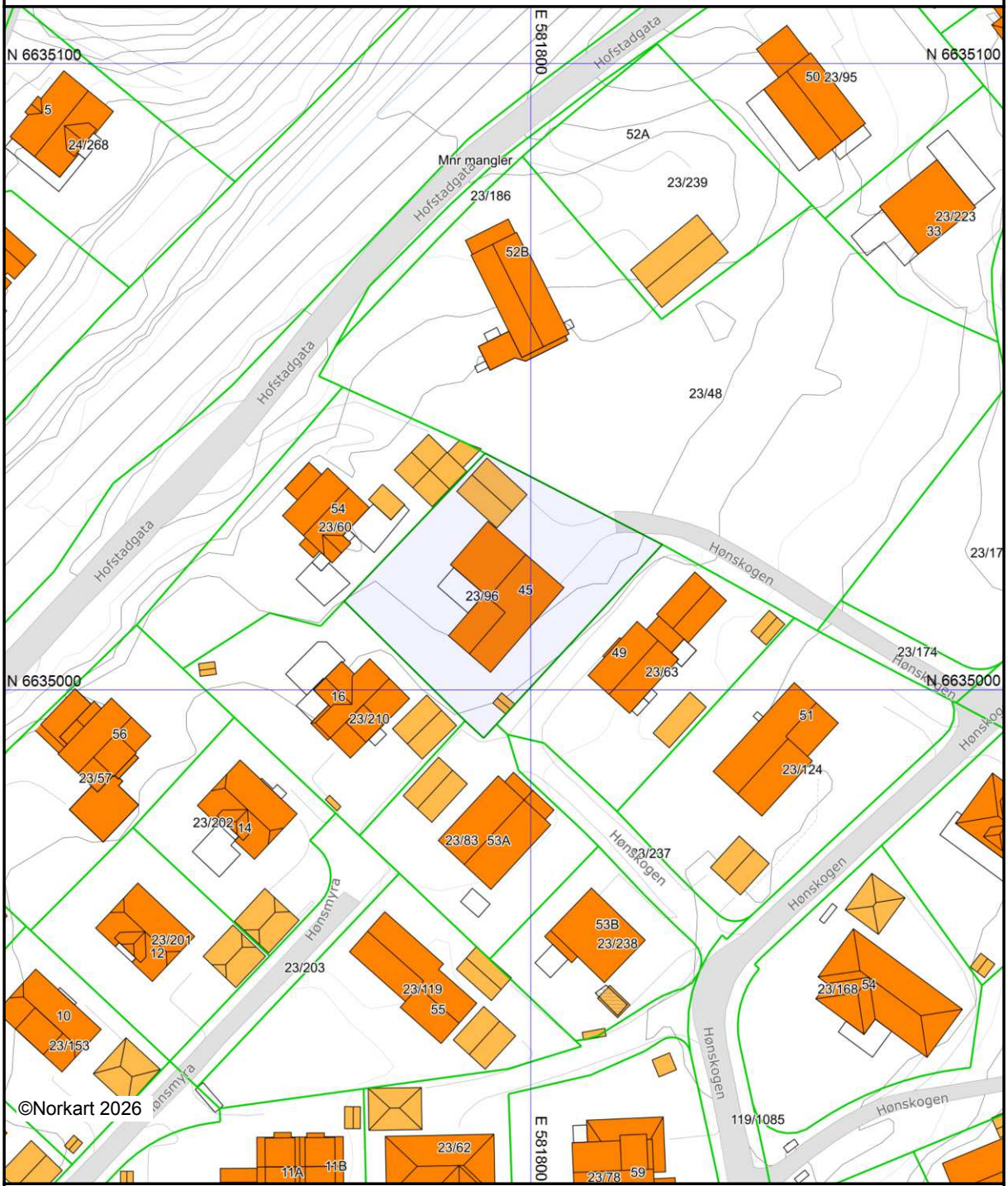
Grunnkart

Eiendom: 23/96
Adresse: Hønskogen 45
Dato: 12.02.2026
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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 17.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**23**	Bnr:	**96**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hønskogen 45, 1384 ASKER**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

Ledningskart

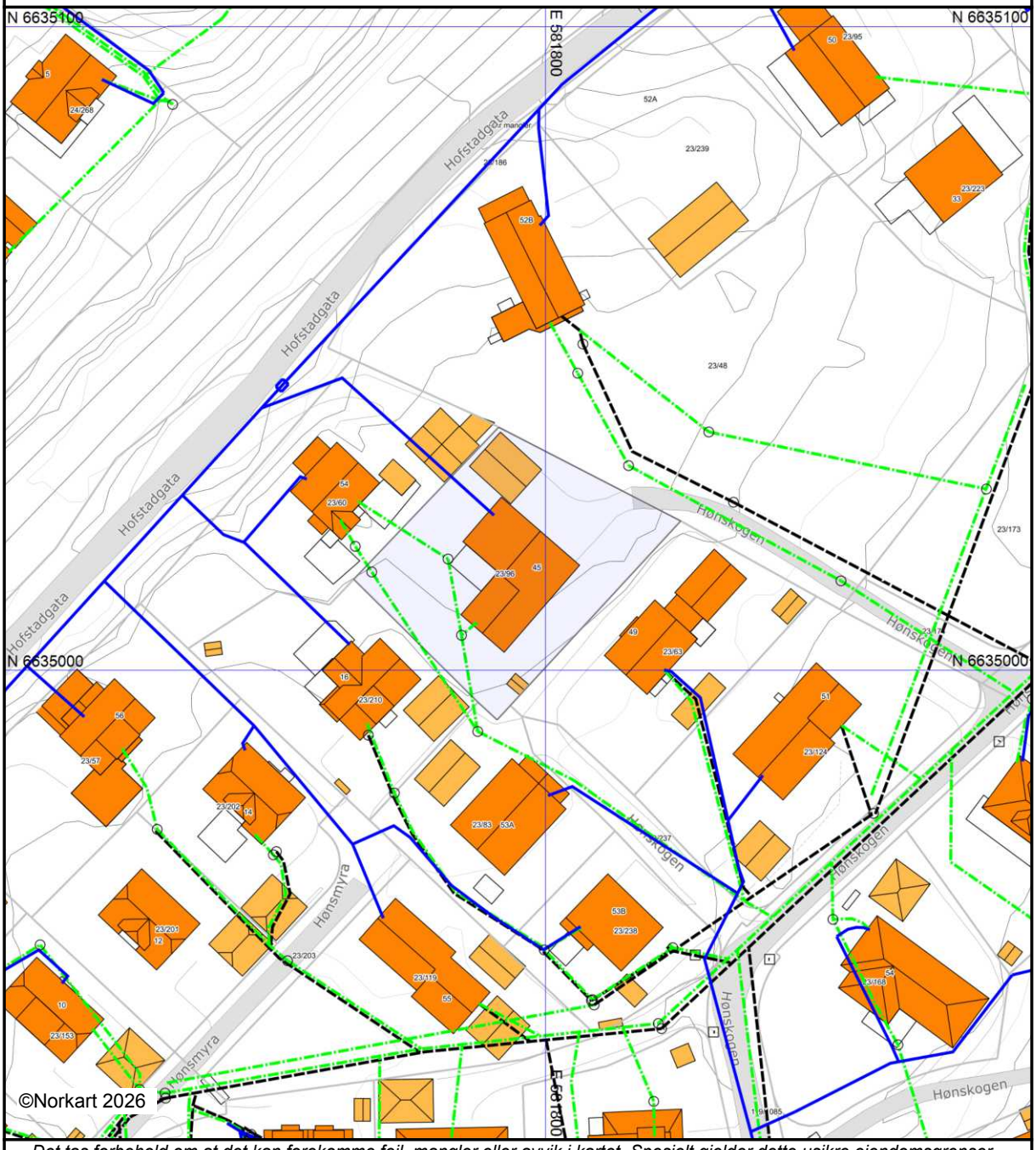
Eiendom: 23/96
Adresse: Hønskogen 45
Dato: 12.02.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 96	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Hønskogen 45, gatenr 1085 1384 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	801 3	Høn Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070101 801	Asker Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell A	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.12.1975	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 159,2 kvm	**Skyld:**	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/23/96	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/23/96	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	22.12.1975	Avgiver	3203/23/60	-1 159,9
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/23/96	1 159,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hønskogen 45	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149857869			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hønskogen 45	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.10.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.08.1998
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16248053			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



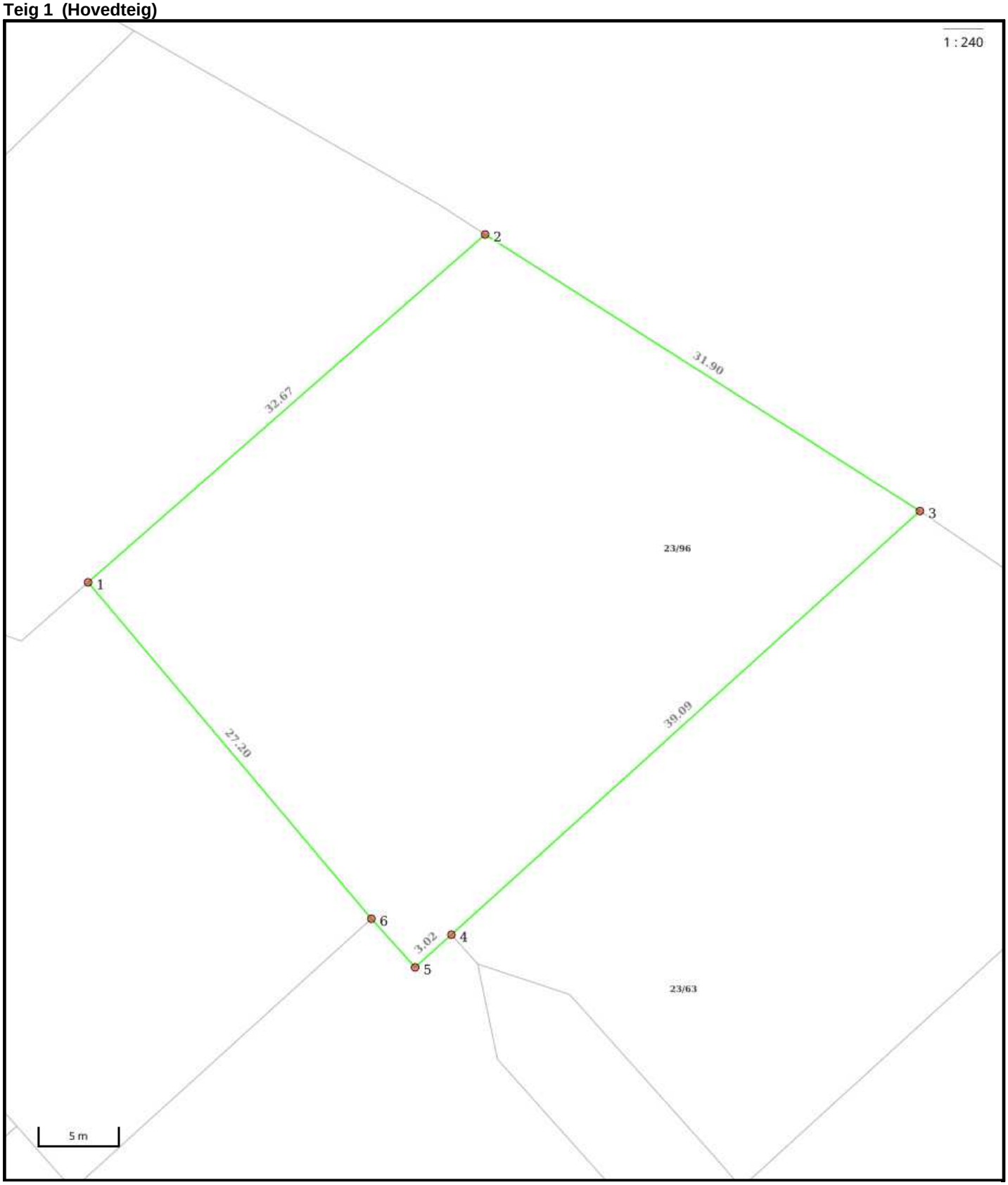
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 159,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 635 014,17	581 770,14	32,67m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
2	6 635 037,81	581 792,69	31,90m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 635 023,23	581 821,06	39,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 994,53	581 794,52	3,02m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
5	6 634 992,31	581 792,47	4,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 995,06	581 789,50	27,20m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør

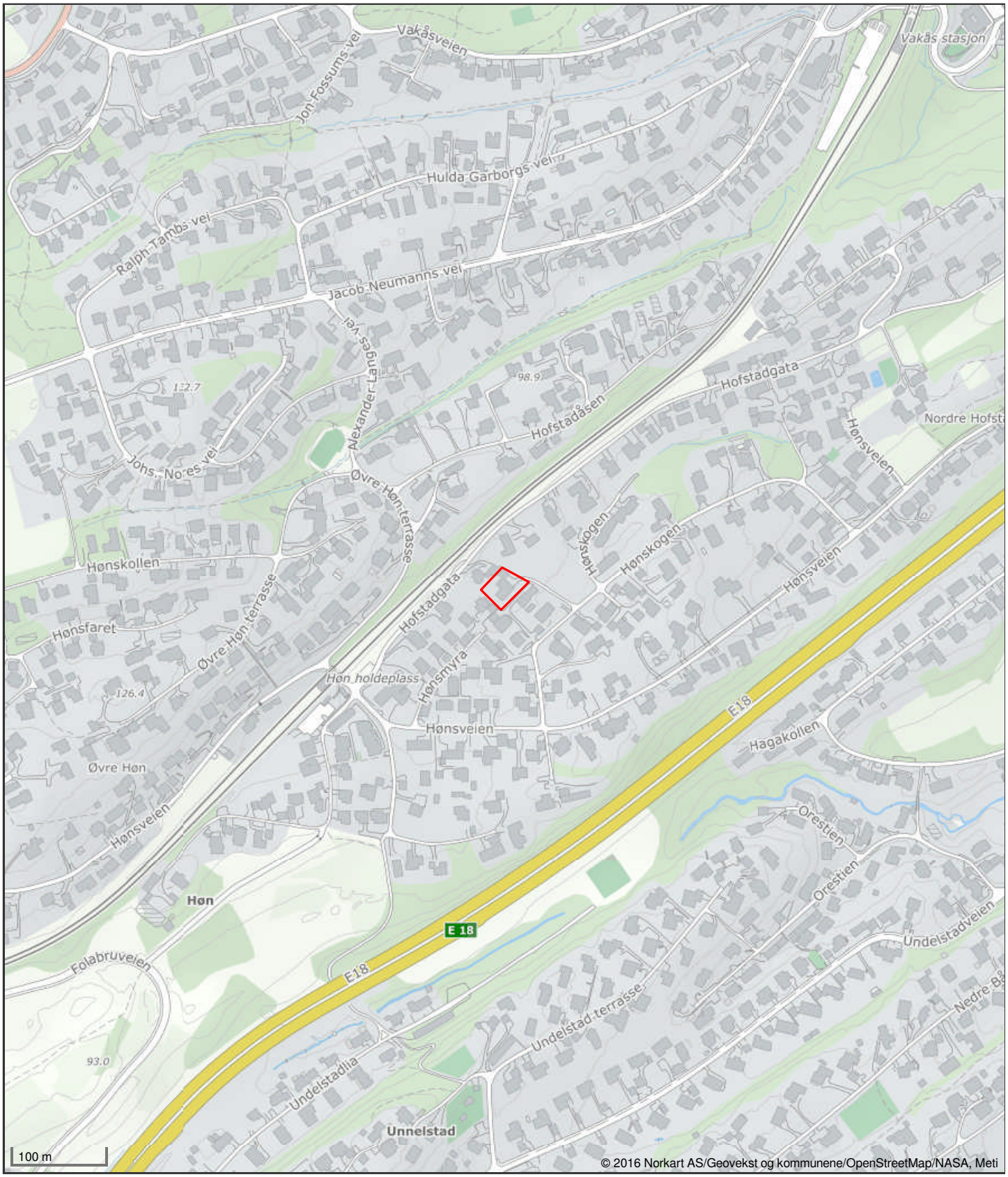
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.

Utskriftsdato: 12.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 23/96//



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

Utskriftsdato: 12.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hønskogen 45, 1384 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

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** 1 159 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 159 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 159 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022044C
Navn	Hønsskogen, omregulering for GNR.23, BNR.2 og 48
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.02.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/16060/44C_rev%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Id	022044B
Navn	Hønsområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.03.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/16071/44B_rev%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 158 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 341 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg

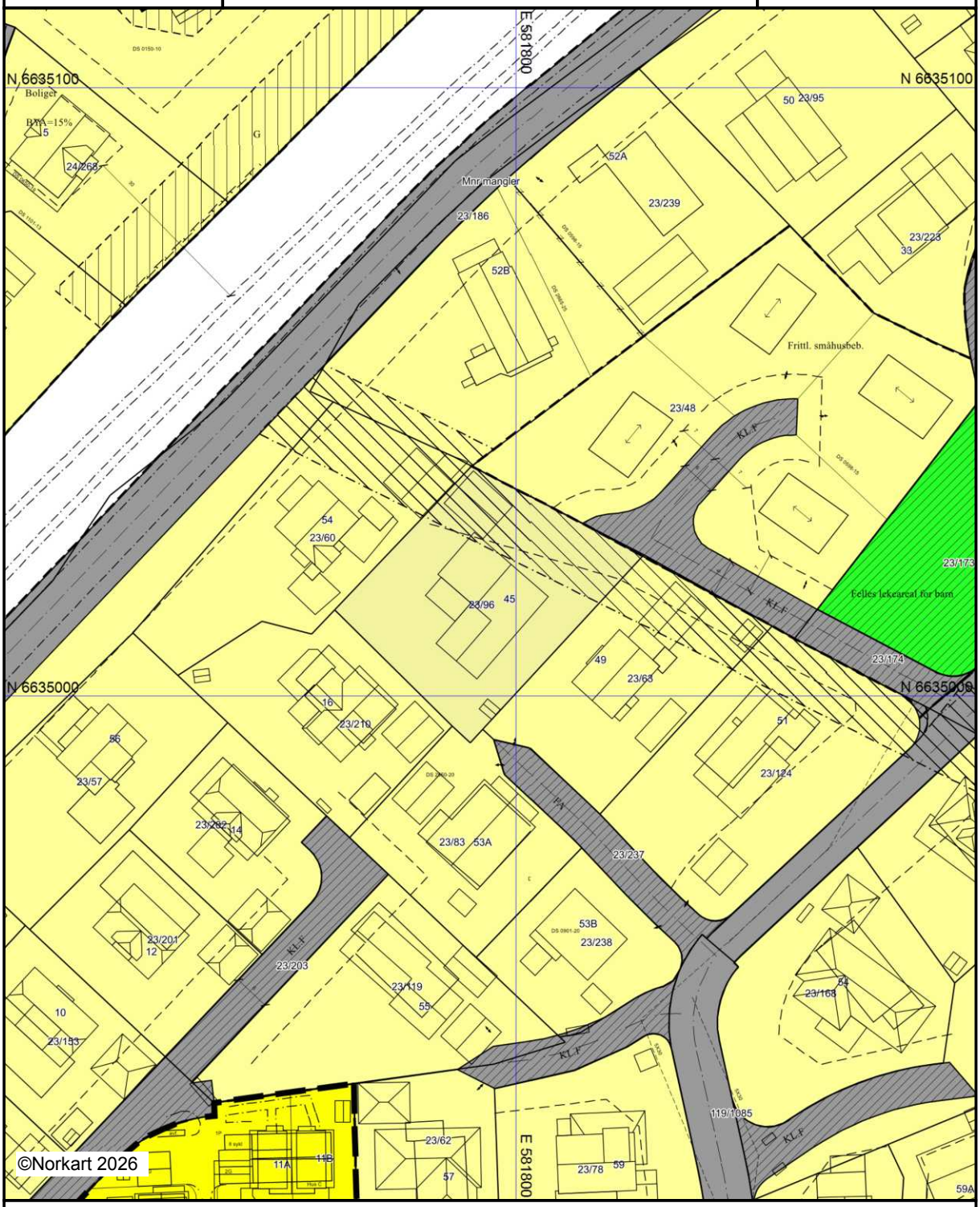
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/96
Adresse: Hønskogen 45
Dato: 12.02.2026
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

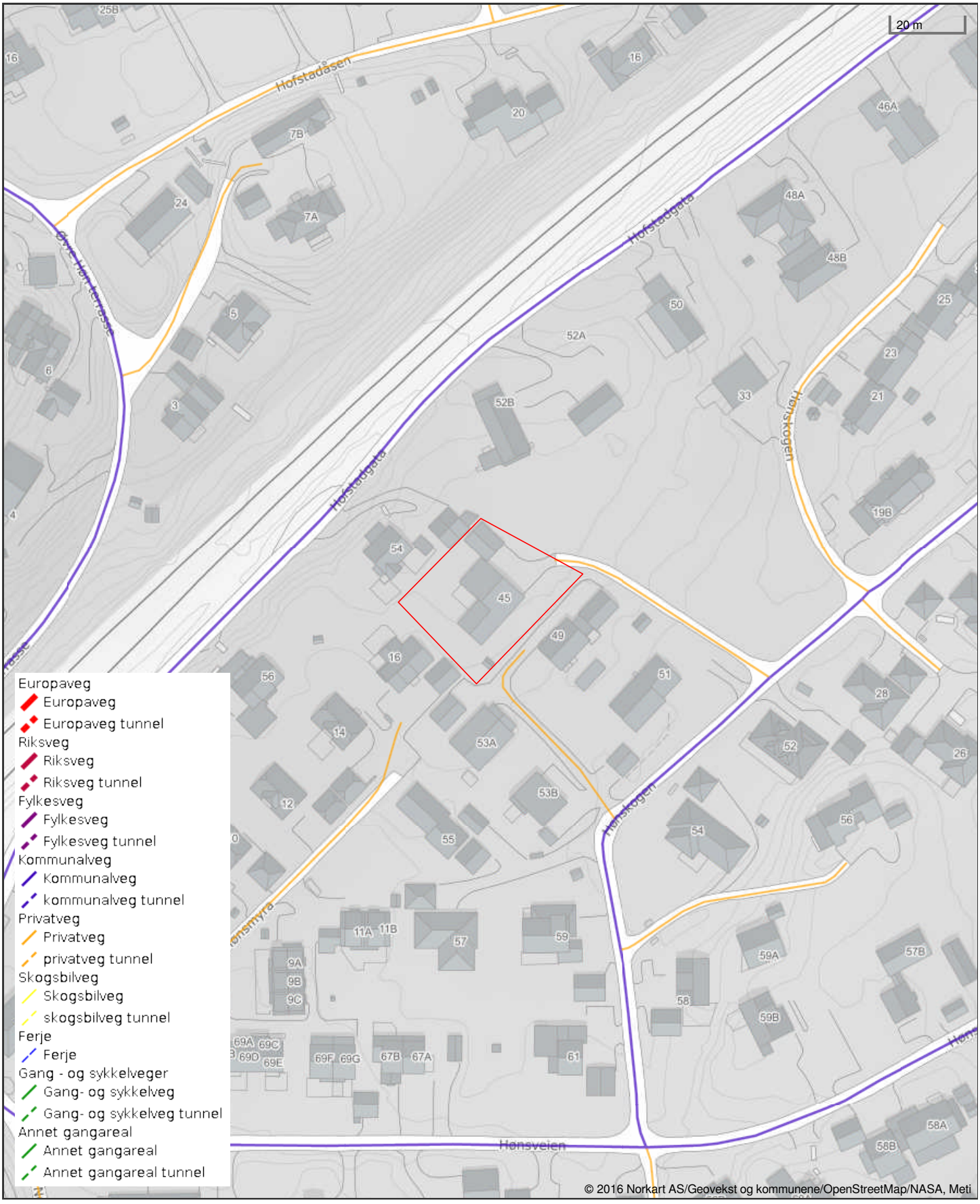
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 12.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 23/96//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 17.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**23**	Bnr:	**96**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hønskogen 45, 1384 ASKER**						

Vegadkomst

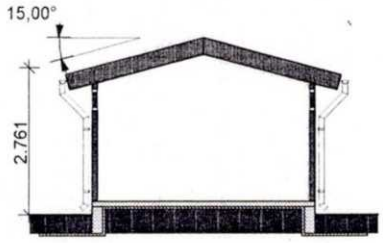
Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

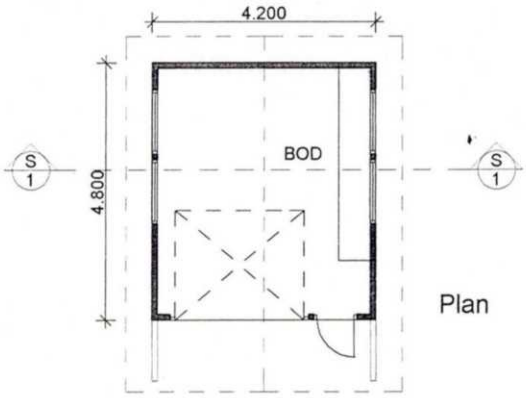
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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

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



Snitt S/1



Plan

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsetaten
Innk.: 03 SEPT. 1997
Li:
Si:
Arkiv:

Rev.	Rev. gjelder	Dato

Prosjekt
HØNSSKOGEN 45

Adr. Gnr/Bnr
HØNSSKOGEN 45
23/96

Byggherre
Steinar Kristensen

Tegningen gjelder
PLAN OG SNITT

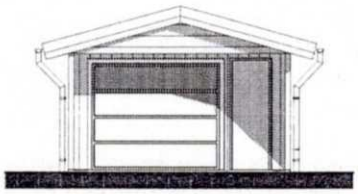
Dato	Målestokk
01.09.97	1 : 100
Fil: AF100000	Måleenhet: MM

Prosjekterende

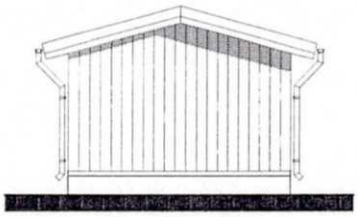
A.A.B.
SIVILARKITEKTER AS
STRØKET 1, 1370 ASKER
Tlf 66 90 20 62 Fax 66 90 20 62

Prosjekt nr.	Tegning nr.	Rev nr.
97-44	AF10000	

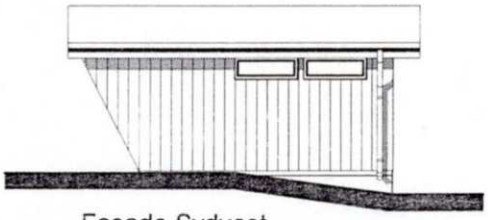
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsetaten
Innk.: 03 SEPT. 1997
Arkiv:



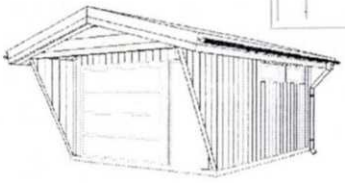
Fasade Nordvest



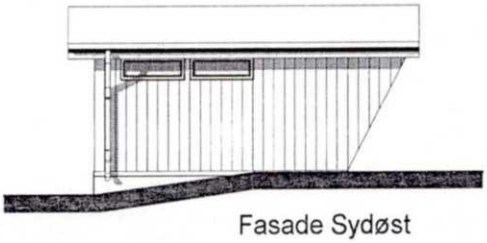
Fasade Sydøst



Fasade Sydvest



Perspektiv



Fasade Sydøst

Rev.	Rev. gjelder	Dato

Prosjekt
HØNSSKOGEN 45

Adr. Gnr/Bnr
HØNSSKOGEN 45
23/96

Byggherre
Steinar Kristensen

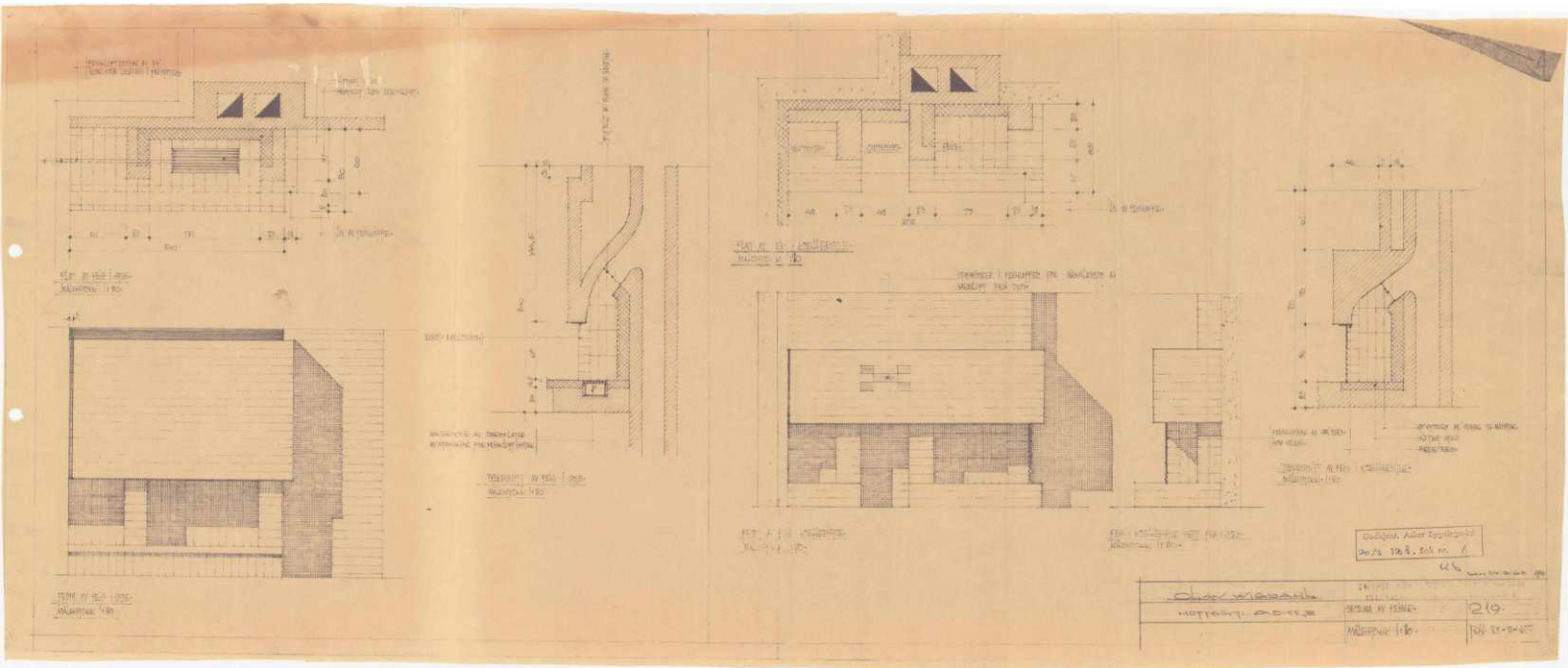
Tegningen gjelder
PLAN OG PERSPEKTIV

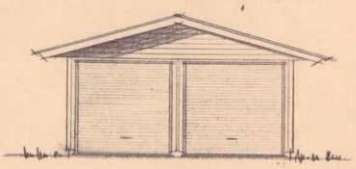
Dato	Målestokk
01.09.97	1 : 100
Fil: AF100000	Måleenhet MM

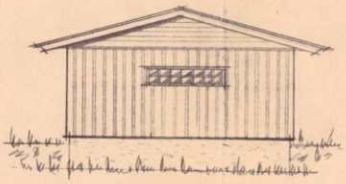
Prosjekterende

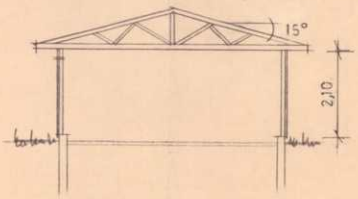
SIVILARKITEKTER AS
STRØKET 1, 1370 ASKER
Tlf: 66 90 20 62 Fax: 66 90 20 62

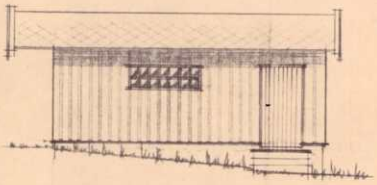
Prosjekt nr.	Tegning nr.	Rev nr.
97-44	AFF0000	

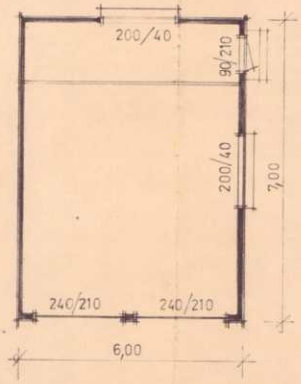












GYONINGSDATO
1200 -8.11.73

24/8-73 Gg.

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO
				8-6-71

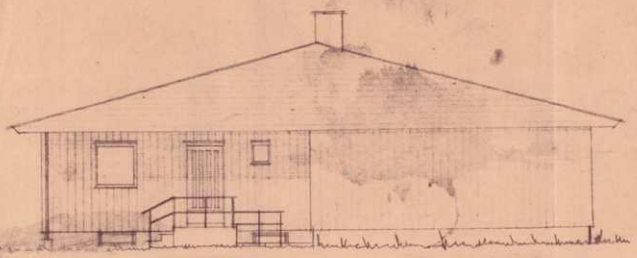
OLAV WIGDAHL

TRYSIL SYSTEMHUS A/S TLF. 15 TRYSIL

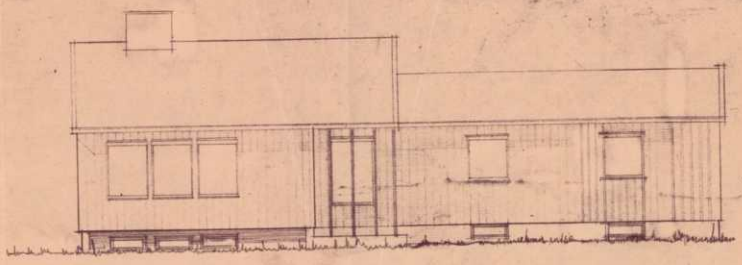
AVD. KONTOR:

HUSTYPE:	MÅLESTOKK:	TEGN.	KONTR.

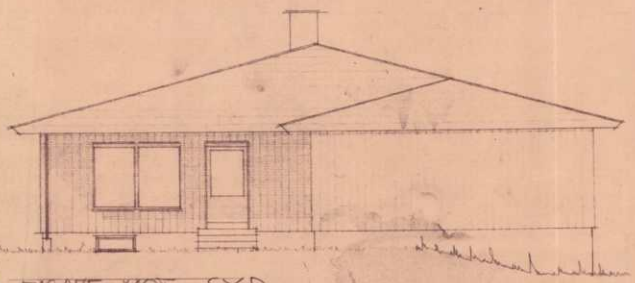
A3.



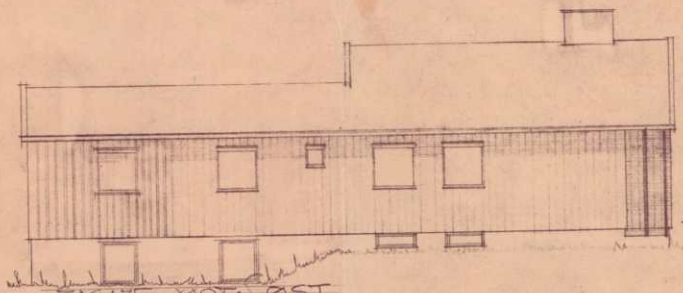
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

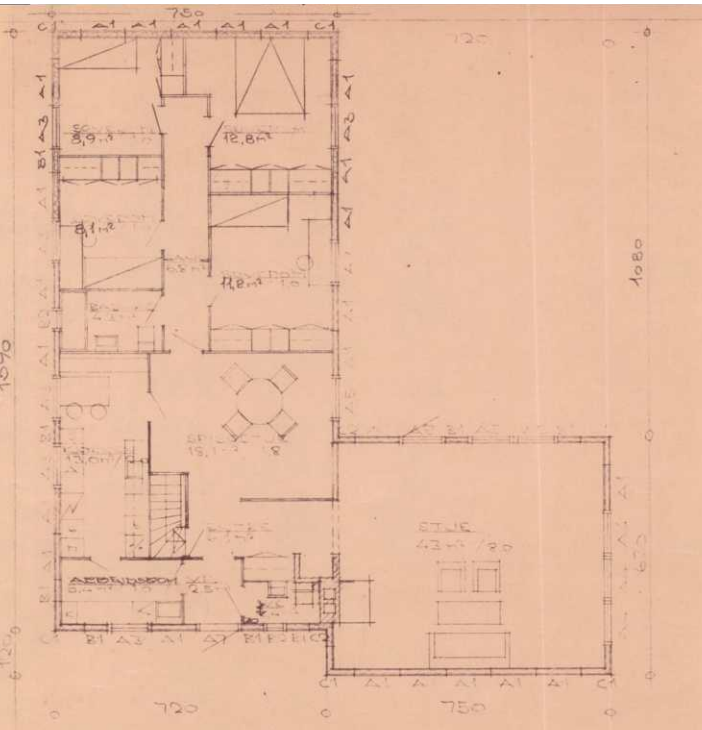


FASADE MOT ØST

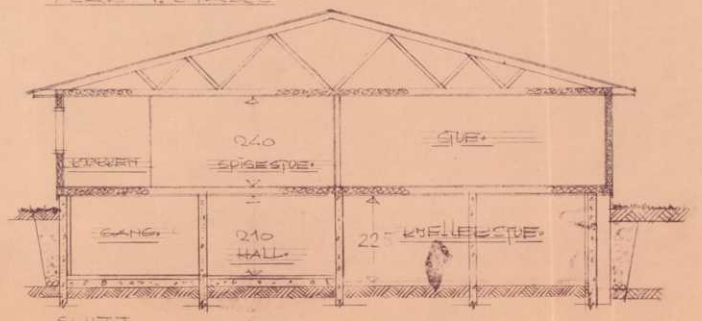
BYGNINGSVESEN
1517 14.6.67

DRN 6-5-67 961
~~KORRIGERT~~ JEN 16/10-66 · ~~Y611~~

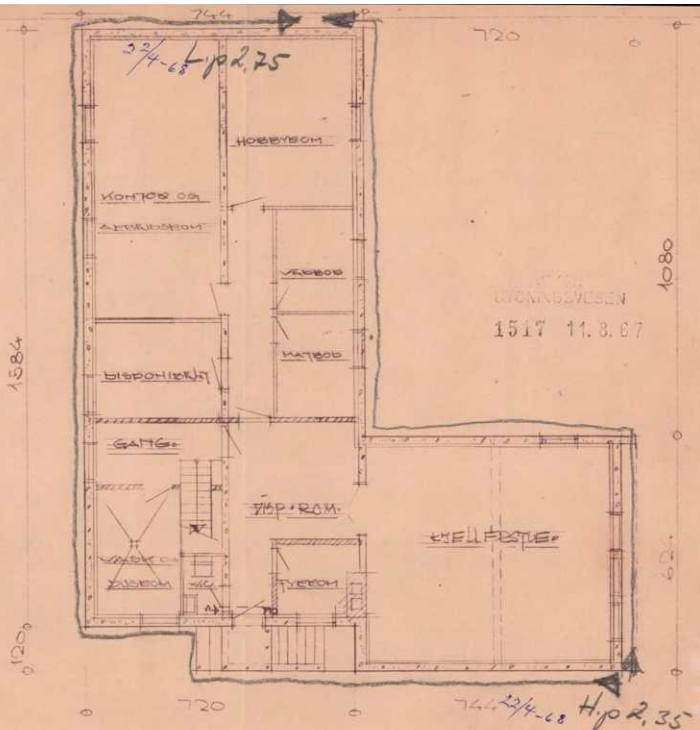
HERE OHAV WISDHAL°	TRYSIL SYSTEMHUS A/S TLF. 371980 WDM. THRANESGT. 84 B. OSLO	
~~ENDR.~~ ~~BMB.~~ ~~HOFFSTADGT° ASKER~~	FASADER	219164-2
TYPE "SPAR-KONCE" S+	M = 1:100	33 22-11-65



PLAN 1. ETASJE



SNITT



PLAN KJELLER.
MÅLESTOKK 1:100

BRUTTO AREAL 156 m²
NETTO AREAL 147 m²

DRAW 7-8-67 ASV.
KORRIGERT DEN 16/10-68 TSH.

HERR OLAV WIGDAHL	TRYSIL SYSTEMHUS A/S TLF. 37 19 80 WDM. THRANESGT. 84 B, OSLO
~~GNR:~~ ~~BNR:~~ HOFFSTADBY ÅSKVEIEN	PLAN OG SNITT. 219 164-1
TYPE "SPAR-KONCE" +	M= 1:100 32 22-11-65

enova

Energiattest



Adresse **Hønskogen 45, 1384 ASKER**	
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266745**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149857869**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **96**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **280,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **212,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **233,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 776 kWh**



Hønskogen 45, 1384 ASKER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hønskogen 45, 1384 ASKER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 23 Bnr.: 96 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Hønskogen 45
Gatenr:	1085
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1384 ASKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:24.11.2025 kl. 14.07

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2002/18524-1/100 25.06.2002	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 450 000 Omsetningstype: Fritt salg BUCH GRETE AALSTAD F.NR: . IDEELL: 1/2 BUCH NIELS DIDRICH F.NR: IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

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

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1975/20457-1/100 22.12.1975	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 23 BNR: 60
2020/511943-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 23 BNR: 96
2024/67867-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 23 BNR: 96

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1968/994-1/100 12.02.1968	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 23 BNR: 60 Bestemmelse om adkomstrett
1998/34473-1/100 18.12.1998	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 23 BNR: 48 Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 23 BNR: 239 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Stempelmerker kr. 400,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 12/2 – 1968.
av Lørenskriverkontoret

Dbnr. 994
den 12/2 1968

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Alfhild Dahl

født 12/9 1912 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Olav Wigdahl

født 20/1 1920 *(Datum og årstall)*

parsell A av
min/vår eiendom Hofstadgt. 54

g.nr. 23 *br.nr.* 60 *av skyld mk.* *i* Asker *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 40.000,- førtitusen-

som er avgjort på omforenet måte.

Parsellen har veirett over gnr.23 brnr. 60.

Parsellen har fått. brnr. 96

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 10-58.

Hön i Asker den 12. februar 1968.

Alfhild Dahl
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Alfhild Dahl
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Ingen Pentz Hans A. Pentz

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... *den* .....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
20457 *22.12 75

ASKER OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

Prt.koll 70 side 30

J.nr. 489/67.

År 1971 den 3 november ble i medhold av § 62 i bygningslov av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell A av gnr. 23 bnr. 60 av skyld 9 øre i Asker, gitt gnr. 23 bnr. 96 i henhold til erklæring datert 19/12 1967.

Forretningen er forlangt av Alfhild Dahl som var hjemmelshaver.

Forretningen ble administrert og utført for oppmålingssjefen av Arne Ask i nærvær av vitne Ole Stubban.

Ved forretningen møtte:
For gnr. 23 bnr. 60: Steinar Hagen.
For gnr. 23 bnr. 96: Olav Wigdahl.
For gnr. 23 bnr. 48: Per Nore.

Eier av gnr. 23 bnr. 63 var varslet, men møtte ikke.
Tidligere utstedt målebrev over gnr. 23 bnr. 63 ble respektert.

Parsellens grenser og størrelse framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg tilN.G.O.'s akse III.

ABB. 1000. 6-73

Grensebeskrivelse:
Parsellens grenser ble fastlagt i samsvar med reguleringsvesenets godkjenning.

Grensene måler i meter:
Mot nordøst til gnr. 23 bnr. 48 fra 13 til 3: 31,91, mot sørøst til gnr. 23 bnr. 63 fra 3 til 22: 42,12, mot sørvest til parsell av gnr. 23 bnr. 60 og til gnr. 23 bnr. 60 fra 22 til 24: 4,04 - 27,22, mot nordvest til gnr. 23 bnr. 60 fra 24 til 13: 32,68.

Arealet utgjør: 1159,9 m^2.

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

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

for å fastsette skylden for parsellen.
Skylden for den utskilte parsell ble bestemt til 3 øre.
Hovedbølets gjenværende skyld er 6 øre.

Parsellen skal anvendes som boligtomt.

Forretningen sluttet den 27. juni 1975.

Odd Røneid
Oppmålingssjef

Ole Stubban

Arne Ask

Trond Haukeland
Skylddelingsmenn

Tekst og kart i samsvar med oppmålingsprotokollen.
Asker oppmålingsvesen, d. 18/12 1975.
Mary H Evensbugel

1375 Asker

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
18 DES 1998
DAGBOKNR.: 34473

AVTALE

Mellom Steinar Kristensen, eier av gnr 23 bnr 96, og Karin Sofie Nore, eier av gnr 23 bnr 48, begge i Asker, er det idag inngått følgende avtale vedrørende kostnadsfordeling for felles adkomstvei til bnr 96 og tomter innregulert på bnr 48:

1. Gnr 23 bnr 96 gis veirett over bnr 48 slik veien er opparbeidet etter reguleringsplanen.

2. Partene er enige om at de totale kostnader for den del av innregulert felles adkomstvei som ble opparbeidet høsten 1996 blir å fordele på de to eiendommer etter oppstilling datert Asker kommune 09.04.97, som er basert på prinsippene i plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser og som er vedlagt denne avtale.

3. Partene aksepterer at avstått grunn gjøres opp med kr 250,- pr. m2. Dette er lagt til grunn i oppstillingen nevnt i pkt 2.

4. Beløpene blir å indeksregulere i henhold til konsumprisindeksen fra og med 1. januar 1998 til oppgjør skjer.

5. Oppgjør i henhold til oppstillingen nevnt i pkt 2 for de utlegg Kristensen har hatt til opparbeidelse og erverv av del av veigrunnen og Nore har hatt ved å legge ut resten av veigrunnen, foretas når fradeling eller bebyggelse av tomter fra bnr 48 blir gjennomført. Veiarealet skilles da ut fra bnr 48 og sammenføyes med gnr 23 bnr 174 og veien får da eier av bnr 96 og eierne av tomtene fra bnr 48 som hjemmelsinnehavere.

6. Kostnader til drift og vedlikehold av adkomstveien påløpt før det tidspunkt som er nevnt i pkt 5 er eier av bnr 48 uvedkommende

7. Kostnader til videreføring av atkomstveien inne på bnr 48 vedkommer ikke bnr 96.

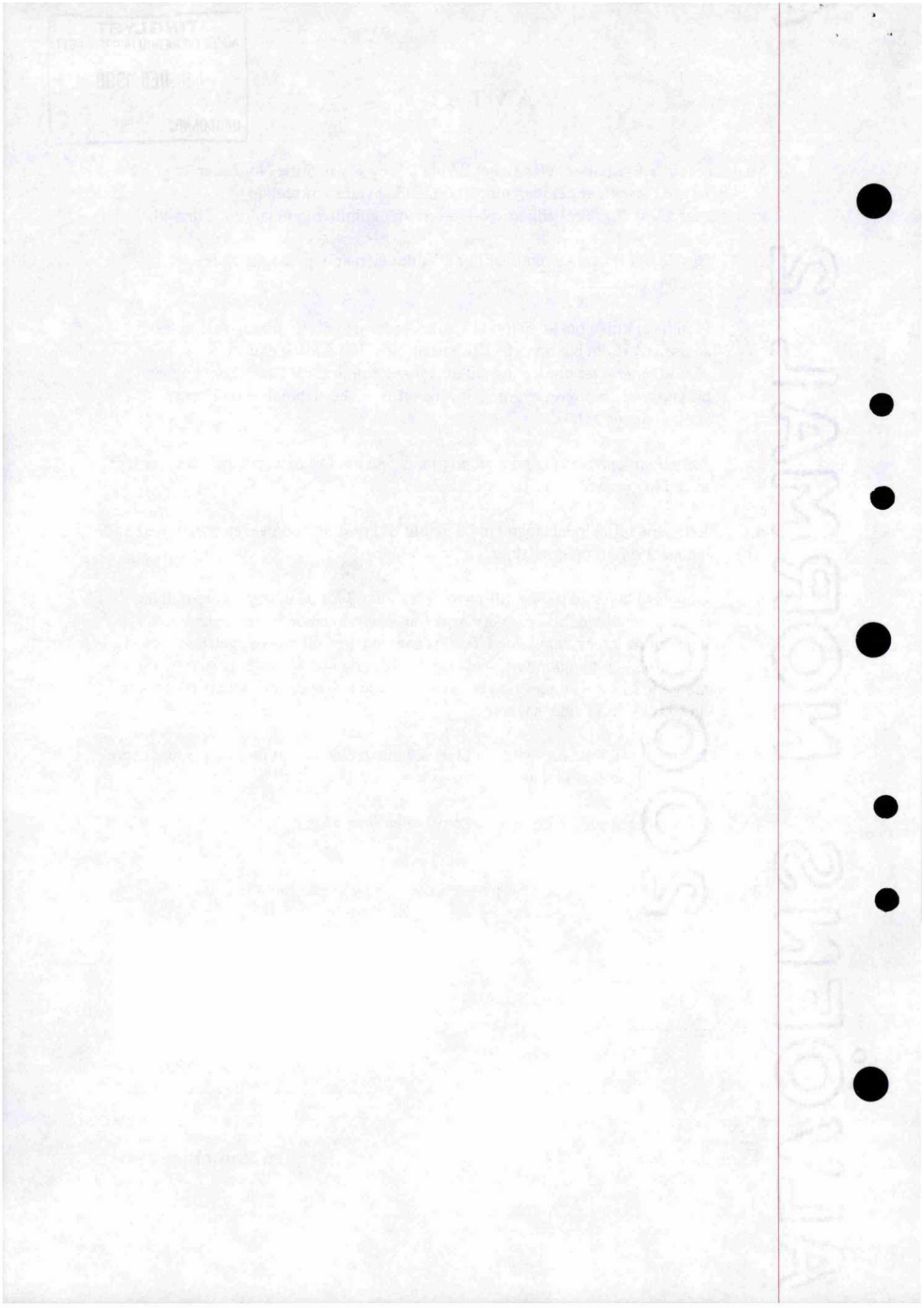
8. Denne avtale kan tinglyses på gnr 23 bnr 96 og gnr 23 bnr 48.

Asker 5/11 1997

Doknr: 34473 Tinglyst: 18.12.1998 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Karin Sofie Nore

Steinar Kristensen



OPPSTILLING OVER KOSTNADER TIL FORDELING VEDRØRENDE OPPARBEIDELSE AV ATKOMSTVEI FRA HØNSKOGEN TIL EIENDOMMENE GNR 23 BNR 96 M.FL.

Grunnervervskostnader:

Olaf Broch:	gnr 23 bnr 174: 155,7 m2 a kr 250,-	kr 38.925,-
	godtgjørelse for tidligere gebyrer	kr 1.680,-
Karin Sofie Nore:	avståelse av regulert felles veigrunn av gnr 23 bnr 48, (planimetrert til) ca 240 m2 a kr 250,-	kr 60.000,-

Opparbeidelseskostnader:

Brødrene Ask, 11.11.96	kr 43.800,-
Sum til fordeling:	kr 144.405,-

Gebyrer forbundet med fradeling av felles veiparsell over Nores eiendom er ikke tatt med, da slike ikke er påløpt. Gebyrsatsene kan på betalingstidspunktet være andre enn de som idag gjelder.

Utlegg:

Av ovennevnte beløp har Kristensen lagt ut kr 84.405,- i form av betaling til Olaf Broch og entreprenør Brødrene Ask, Nore har lagt ut kr 60.000,- i form av veigrunn.

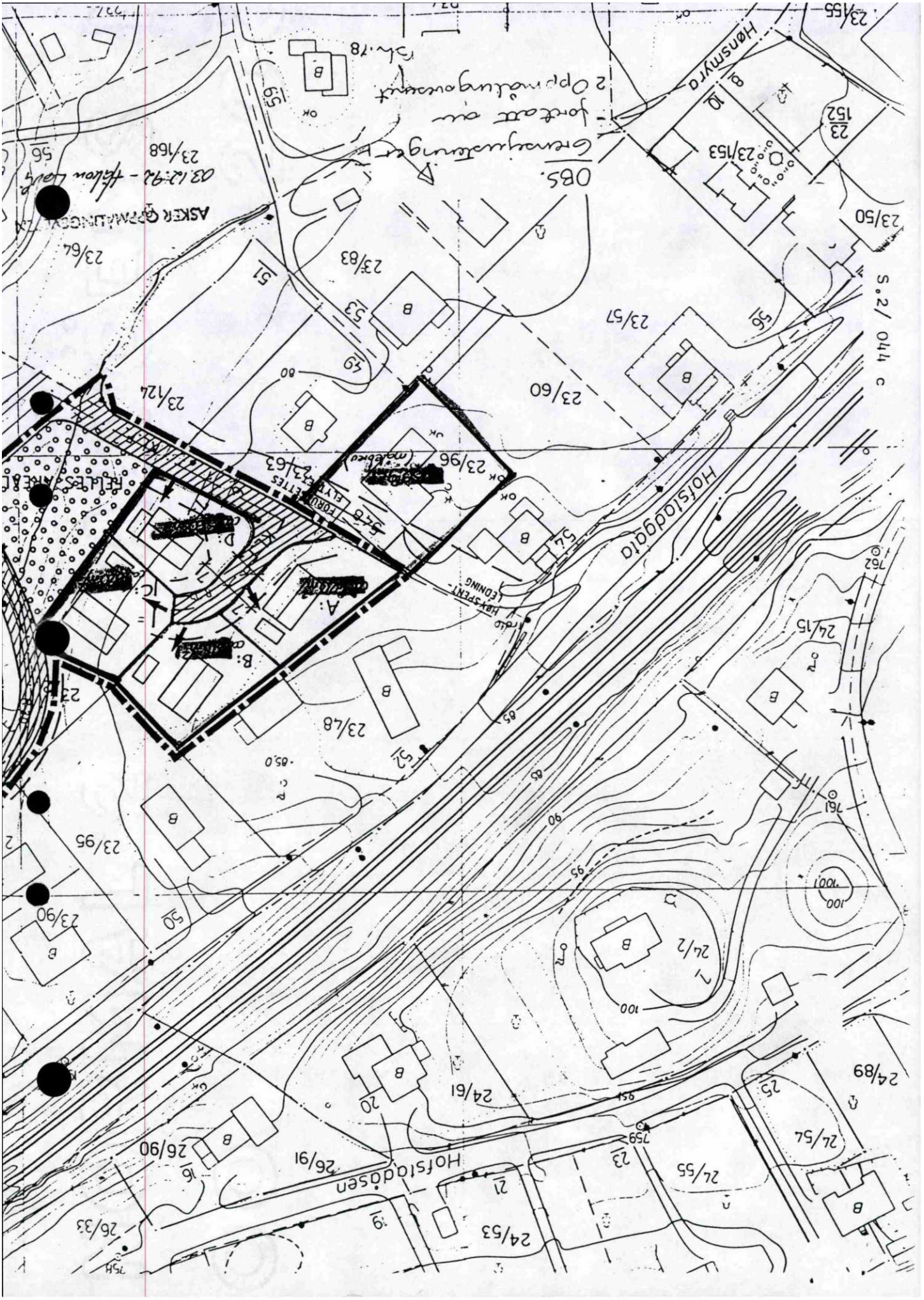
jba 09.04.97
(f/w/jba56.doc)

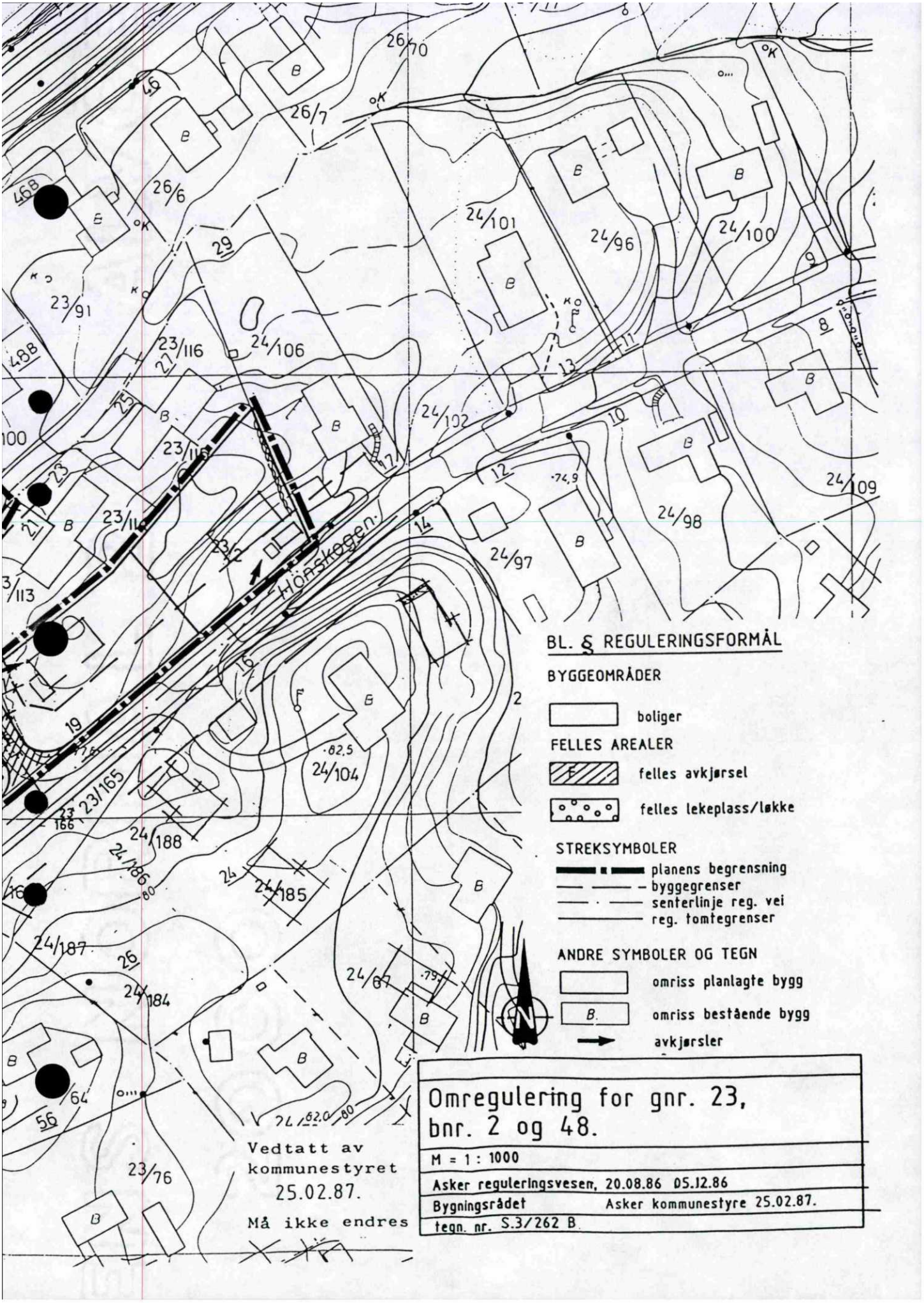
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/34473/100
Attesteringstidspunkt 2025-12-03 10:44

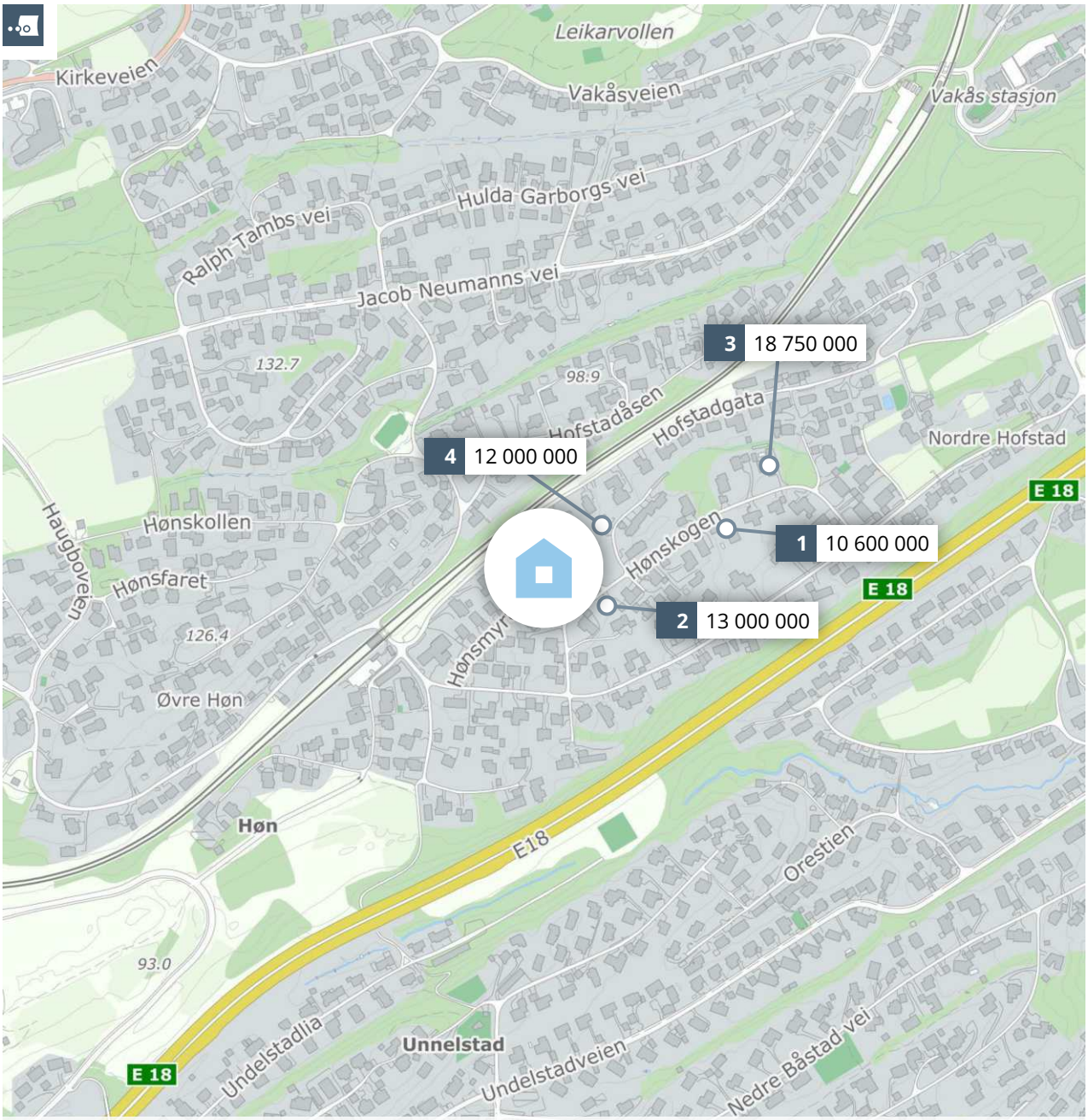
Refusjon atkomst[illegible]ra Hønskogen

TOTAL KOSTNAD T	144.405								
En halvpart T/2	72.203		Fordeles etter grunnareal (GA)						
En halvpart T/2	72.203		Fordeles etter tillatt utnyttet areal (TUA)						
Gnr./Bnr.	Regulert	U-	Tillatt	Tidligere	Tillatt utnyt	Grunn-	Ref.beløp	Ref.beløp	**Total**
	tomteareal	grad	bebygget	bebygget	areal	areal	etter TUA	etter GA	**refusjon**
	A	B	C = AxB	D	E = C-D	F = E:B	G = (T/2):(S)	H = (T/2):(R)	**G + H**
23/96	1.160	0,15	174,00	0,00	174,00	1.160,00	23.427,94	23.427,94	**46.855,89**
23/48, Tomt A	620	0,15	93,00	0,00	93,00	620,00	12.521,83	12.521,83	**25.043,66**
23/48, Tomt B	615	0,15	92,25	0,00	92,25	615,00	12.420,85	12.420,85	**24.841,70**
23/48, Tomt C	620	0,15	93,00	0,00	93,00	620,00	12.521,83	12.521,83	**25.043,66**
23/48, Tomt D	560	0,15	84,00	0,00	84,00	560,00	11.310,04	11.310,04	**22.620,08**
SUM	3.575				536,25	3.575,00	72.202,50	72.202,50	**144.405,00**
	m2		m2	m2	m2	m2	kr.	kr.	**kr.**
					(S)	(R)			
		Ref.pr.m2 tillatt utnyttet areal (T/2):			134,64				
		Ref.pr.m2 Grunnareal (T/2):R :kr.			20,20				

Side 5 av 10


Hofstadgata
Hofstaddasen
Høinsmyra
23/153
23/152
23/155
23/50
23/64
23/83
23/57
23/60
23/96
23/63
23/124
23/48
23/95
23/90
24/61
24/89
24/54
24/55
24/53
26/90
26/91
26/33
24/15
24/2
S.2/044 c


BL. § REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER
boliger
FELLES AREALER
felles avkjørsel
felles lekeplass/løkke
STREKSYMBOLER
planens begrensning
byggegrenser
senterlinje reg. vei
reg. tomtegrenser
ANDRE SYMBOLER OG TEGN
omriss planlagte bygg
omriss bestående bygg
avkjørsler
Hønskogen
Vedtatt av kommunestyret 25.02.87.
Må ikke endres
Omregulering for gnr. 23, bnr. 2 og 48.
M = 1 : 1000
Asker reguleringsvesen, 20.08.86 05.12.86
Bygningsrådet
Asker kommunestyre 25.02.87.
tegn. nr. S.3/262 B



Meglers verdivurdering

HØNSKOGEN 45

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 05.03.2026

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

Hønskogen 45, 1384 ASKER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 23 BNR 96 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS HØN

Verdivurdert til

11 700 000

-	11 700 000	39 262
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	298 m²	- m²	- m²	45 m²	- m²	- m²
Tomt					1 159 m²	
Byggeår					1968	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hønskogen 12 335 m² 1966 1 732 m² 5 sov	27.11.2024	11 000 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**31 642**
2 Hønskogen 52 204 m² 1997 953 m² 4 sov	12.08.2024	13 300 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**63 725**
3 Hønskogen 9 289 m² 1966 1 631 m² 4 sov	22.01.2021	16 990 000	**18 750 000**	0	18 750 000	**64 879**
4 Hønskogen 33 182 m² 2015 709 m² 3 sov	28.11.2022	12 980 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**65 934**

Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet i privat blindvei på Høn i Asker.

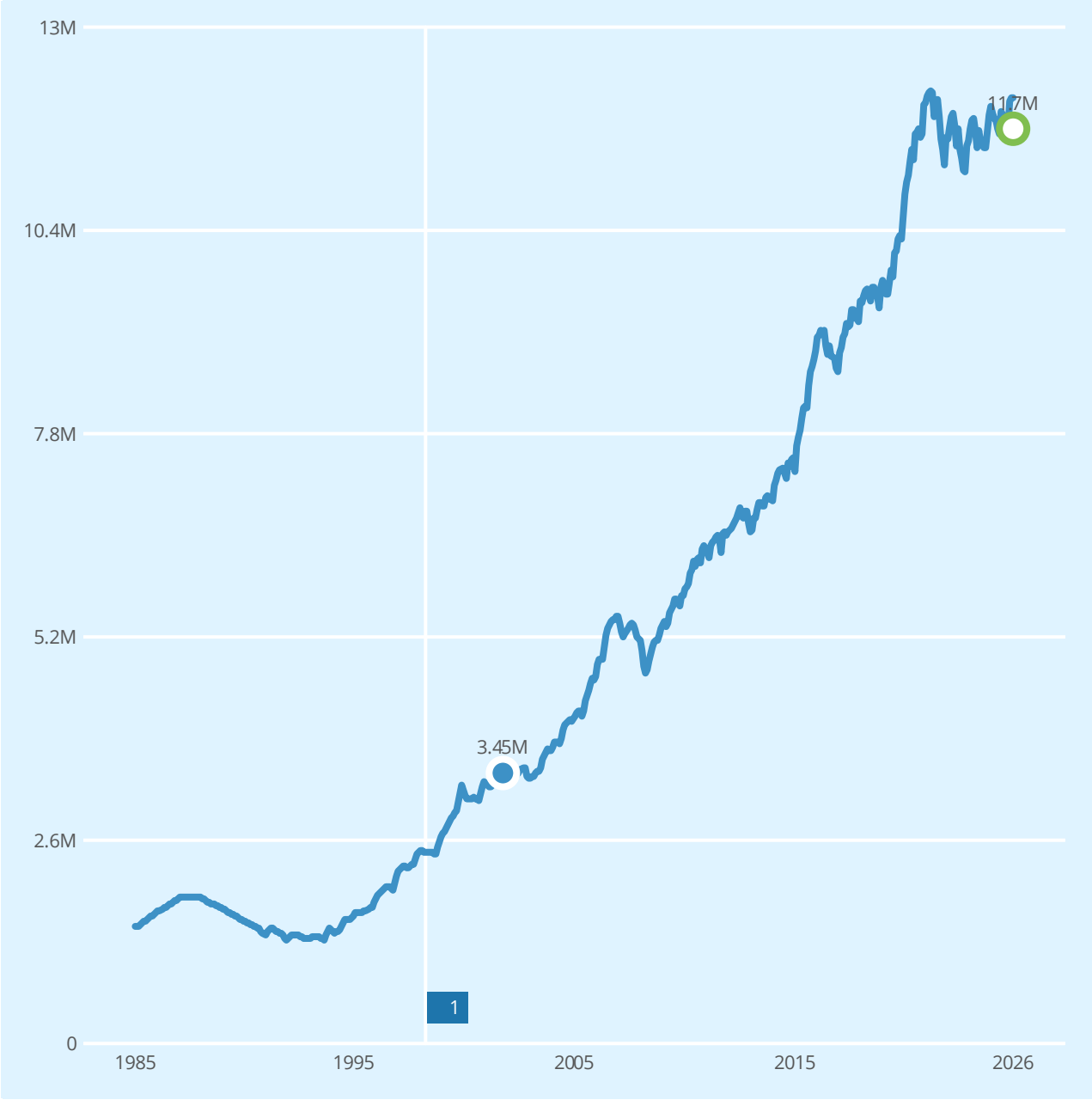
Pent opparbeidet tomt med velstelt plenareal, godt tilrettelagt for lek og aktiviteter i solen. Boligen har gjennomgått en rekke oppgraderinger i senere år.

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 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.10.2001	23.04.2002	25.06.2002	3 290 000	3 450 000	-	3 450 000	
22.02.1985		22.02.1985	-	1 330 000	-	1 330 000	2

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

Eneboliger til salgs i 1384 ASKER nå

6
eneboliger til salgs

15.1M
14.7M
14 190 000 Prisantydning i snitt
13.9M
13.5M
13.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Eneboliger solgt i 1384 ASKER siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

12.4M
12.0M
11.6M
11 171 000 Prisantydning i snitt
10 785 000 Salgspris i snitt
10.4M
10.0M

Solgt i snitt i løpet av
139
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 827 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

45 223 ASKER kommune i snitt siste 9 mnd

39 262 Hønskogen 45 Totalpris 11 700 000

Hønskogen 45

Nabolaget Høn - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Hofstad skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	9 min 0.9 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 395 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 20 klasser	6 min 2.8 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	8 min 3.7 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 425 elever, 23 klasser	8 min 3.5 km
Asker videregående skole 486 elever	6 min 2.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	7 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Høn stasjon Linje L1	7 min 0.5 km
Alexander Langes vei Linje 297	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 23.3 km
Oslo Gardermoen	55 min

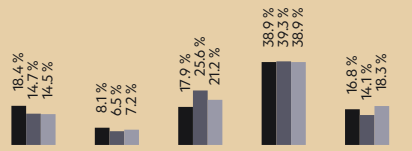
BARNEHAGER

Bjørndalen barnehage (1-5 år) 80 barn	17 min 1.4 km
Haugtussa barnehage (1-2 år) 14 barn	20 min 1.7 km
Båstadmyra barnehage (1-5 år) 68 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Joker Vakås	18 min
Meny Trekanten	5 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Haugboskogen	10 min
Hofstad skole	9 min
Asker Squash og Fitness	20 min
SATS Asker	4 min

«Flott rolig villaområde»

— Sitat fra en lokalkjent

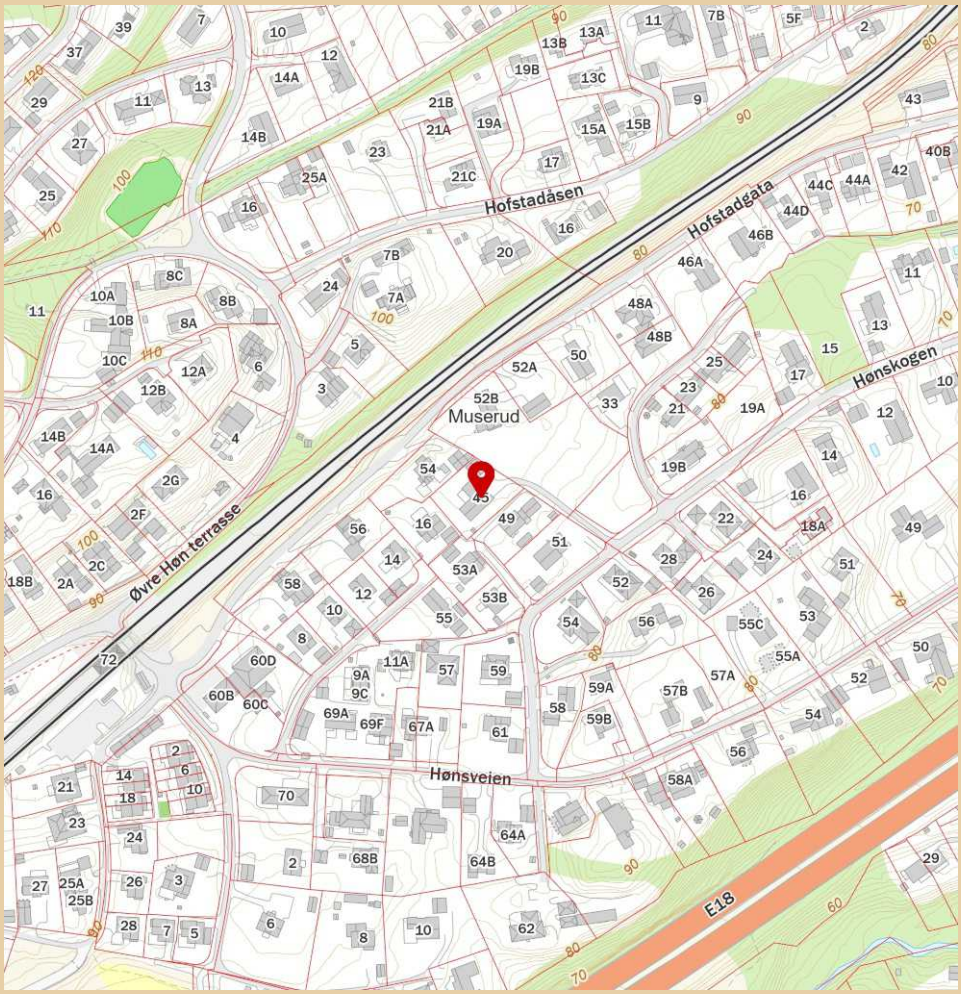
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

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:
Hønskogen 45, 1384 Asker
Gnr. 23, Bnr. 96, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18251001

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.
