NORDVIK

Johs. Hartmanns vei 12B

3 soverom | 178 kvm | Enebolig



Velkommen til

Johs. Hartmanns vei 12B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
98	Vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.10.2026







Nøkkelinformasjon

Lekker, nyoppusset enebolig med fantastisk beliggenhet nær skole og tog. Solrike uteplasser. Dobbelgarasje m/ lader.

Prisantydning	**13 990 000,-**
Omkostninger	**350 840,-**
Totalpris	**14 340 840,-**
BRA-i	**178 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Johs. Hartmanns vei 12B, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

Nyrenovert og meget tiltalende enebolig over 2 plan, med barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Hvalstad i Asker. Fra eiendommen er det kort vei til skole, barnehager, sjøen, marka og togstasjon. Boligen har tilgang til et stort og fantastisk uteområde med gode solforhold.

Høydepunkter:

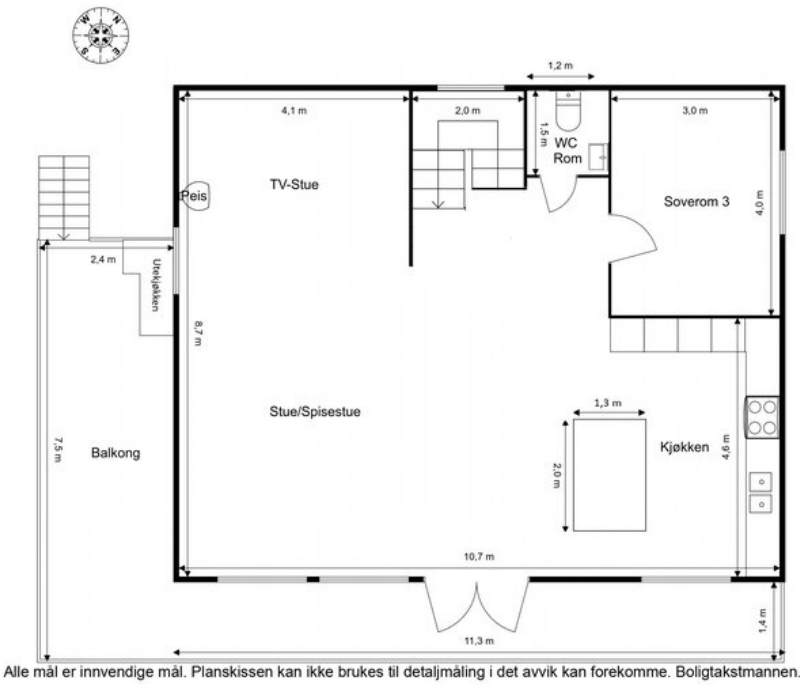
- Renovert og modernisert 2024–2025
- 3 soverom, hvorav ett med walk-in
- Mulighet for 4 soverom
- Lekkert kjøkken fra 2024 med stor kjøkkenøy
- Romslig stue med peis
- Delikat bad med badekar
- Solrik, sydvestvendt balkong på ca. 34 m²
- Pent opparbeidet hage med flere uteplasser
- Dobbelgarasje på ca. 36 m² med lader
- Gangavstand til skole, barnehager og tog.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Johs Hartmanns vei 12B 1395 Hvalstad
1. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no


BEWARE OF DOG























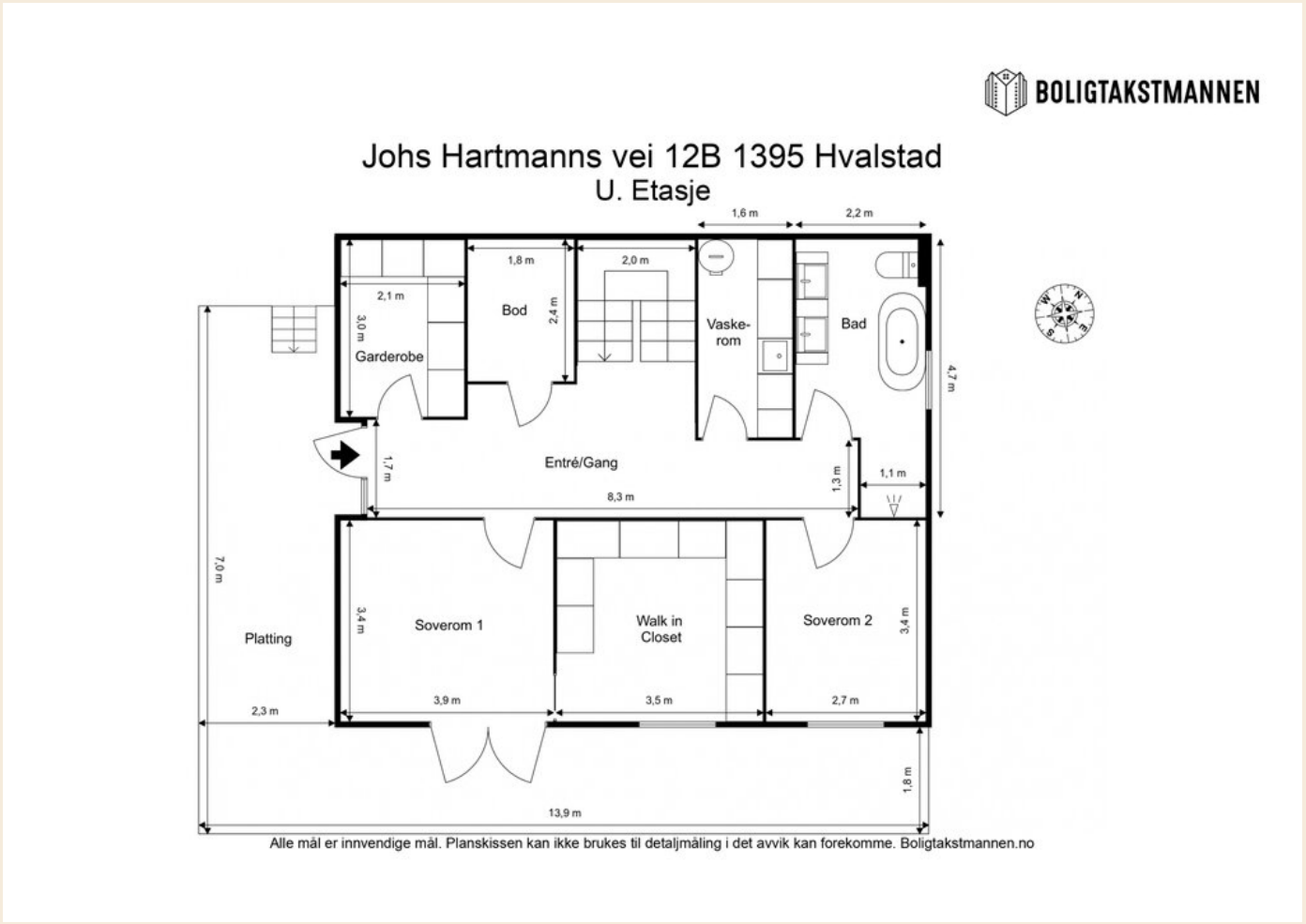

STAR
WARS




adidas
adidas

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 121 kvm






















Electrolux

















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0233/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Johs. Hartmanns vei 12B, 1395 HVALSTAD
Gnr 33, bnr 128 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 111 (ideell andel 1/14) i Asker kommune

Selgere
Thomas Nærvig Olsen
Cecilie Sjøvaag Olafsen

Kjøpesum og omkostninger
13 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
349 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
350 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
370 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 340 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 360 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 178 kvm
BRA-e: 36 kvm
Totalt BRA: 214 kvm
TBA: 70 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 85 kvm. Entre/gang, garderobe, bod, vaskerom, baderom og 2 soverom, en med "walk in closet".
BRA-e: 36 kvm. Dobbel garasje under terreng.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 36 kvm. Overdekket platting.

1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Kjøkken, stue/spisestue, TV-stue, WC-rom og soverom.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 34 kvm. Syd-vestvendt balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 23.10.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold

Selger opplyser at det på sommertid er sol fra tidlig morgen i hagen, til kveld på veranda på siden av huset.

Standard
1. etasje
Stue og spisestue
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har en åpen og luftig løsning mot kjøkken og spisestue, med god plass til både sofagruppe og et stort spisebord. Gjennomgående fiskebenskorkvinyl, lyse veggflater og downlights gir rommet et moderne og helhetlig uttrykk. Parketten er både vanntett og ripebestandig. Fra spisestuen er det utgang til en flott, sydvestvendt balkong på ca. 34 m², som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet på varme dager.

Kjøkken
Lekkert og moderne kjøkken fra 2024 med stilrene, glatte fronter og benkeplater i stein. Innredningen byr på rikelig med skap- og benkeplass, med både høy- og underskap. Den store kjøkkenøya har praktiske skuffer og sitteplasser, og fungerer som et naturlig samlingspunkt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonstopp, stekeovn, kombinasjonsovn, oppvaskmaskin, to kjøleskap og fryser. Det er også montert komfyrvakt og automatisk vannstopper. Den åpne løsningen mot spisestuen skaper en sosial og innbydende atmosfære.

TV-stue
I tilknytning til hovedstuen ligger en egen TV-stue med god plass til en romslig sofagruppe. Rommet har samme gjennomførte stil som øvrige oppholdsrom, med fiskebenskorkvinyl, malte overflater og downlights. Vedovn og varmepumpe sørger for behagelig varme og god komfort året rundt.

Soverom 3
Etasjen har et soverom med korkvinyl på gulv og malte overflater på vegger og i himling. Rommet egner seg godt som soverom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Toalettrom
Pent og moderne toalettrom etablert i 2024. Rommet er innredet med vegghengt toalett med innebygd sisterne og servantskap med toppmontert servant. Lyse overflater gir rommet et stilrent uttrykk.

Underetasje
Entré
Boligen har en lys og innbydende entré med moderne overflater og downlights i himlingen. korkvinylgulv med varmefolie gir god komfort, og det er adkomst videre til boligens øvrige rom via gang og innvendig trapp.

Garderobe
I tilknytning til entréen ligger et eget garderoberom med åpen garderobeløsning som gir gode muligheter for organisert oppbevaring av sko, yttertøy og annet. Rommet har korkvinylgulv med varmefolie og malte overflater.

Hovedsoverom/soverom 1
Romslig hovedsoverom med lyse og tidsriktige overflater. Rommet har korkvinylgulv med varmefolie, god plass til dobbeltseng og direkte tilgang til eget walk-in-closet. Fra soverommet er det utgang til en overdekket platting og videre til hagen.

Walk-in-closet(soverom 4)
Praktisk garderoberom i direkte tilknytning til hovedsoverommet, med åpne garderobeløsninger og god plass til oppbevaring av klær og tilbehør. Rommet har korkvinylgulv med varmefolie og malte overflater. Rommet er godkjent som soverom og det er avsatt plass til dør ut til gangen bak det ene garderobeskapet.

Soverom 2
Pent soverom med korkvinylgulv med varmefolie og malte overflater på vegger og i himling. Rommet har en fleksibel utforming med mulighet for innredning som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad
Delikat og romslig baderom med store fliser på gulv og vegger i harmoniske, beige toner. Badet har en moderne innredning med dobbelt servantskap i treutførelse, to toppmonterte servanter og ovale speil med integrert belysning. Videre er rommet utstyrt med frittstående badekar, dusjsone og vegghengt toalett med innebygd sisterne. Varmekabler i gulvet og downlights i nedsenket himling bidrar til god komfort.

Vaskerom
Praktisk og separat vaskerom med flislagt gulv og malte overflater. Rommet er innredet med benkeplate i limtre, nedfelt stålvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er også varmtvannsbereder og rørfordelerskap plassert. Varmekabler i gulvet gir ekstra komfort.

Bod
Underetasjen har en innvendig bod med hyller og gode oppbevaringsmuligheter. Rommet har korkvinylgulv og malte overflater.

Parkering
Eiendommen har en dobbelgarasje under terreng på ca. 36 m², utstyrt med elbillader og to nye fjernstyrte garasjeporter fra 2025. Det er i tillegg biloppstillingsplasser på egen tomt foran garasjen. For øvrig er det mulighet for gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger i huset i perioden 2024-2025:
- Nye vinduer i hele huset
- Nye innerdører og ytterdører i hele huset
- Etterisolert innvendig 5 cm
- Lagt ny gips på alle vegger og tak
- Etterisolert utvendig 10 cm

- Ny kledning hele huset utvendig
- Rehabilitert pipen
- Slemmet pipe
- Slemmet mur ved garasje og annen mur opp trappen og ved inngangsdør
- Nytt elektrisk anlegg i huset, inkl sikringsskap, ledninger, lamper, spotter, stikk, etc.
- Lagt opp ledninger til utvendig screens på loft
- Alt av rør og avløp er nytt, med ny bereder og vannfordelingsskap på vaskerom
- Drenert rundt huset
- Bygget ut verandra med nye terrasse bord på eksisterende del og nytt bjelkelag og terrasse bord på ny del
- Bygget utekjøkken på veranda - gjort selv
- Installert Til-tak duk under utbygget veranda og kledd denne under – gjort selv
- Kledd under eksisterende terrasse – gjort selv
- Nytt blikk på tak og hele huset ellers
- Flatet ut hage og lagt nytt gress
- Ny platting i hagen og rekverk ned mot vei – gjort selv
- Gravd ut og lagt heller på siden av huset for plassering av utebod – gjort selv
- Nye garasjeporter og motorer i garasje
- Lagt ledning ned med ny Elbil lader

1. etg.
- Nytt gulv i 1. etg. – gjort selv
- Lagt varmefolie i hele 1. etg., med unntak av bod og under trapp
- Nytt bad
- Nytt vaskerom
- Nye varmekabler i gulv på bad og vaskerom
- Ny smartbereder
- «Balansert ventilasjon» på hovedsoverom/vifte med varmeveksler for å bytte ut luft
- Sparklet og malt trapp, lag trappefornyere i trinnene

2. etg.
- Nytt gulv i 2. etg.
- Ny peis
- Ny varmepumpe
- «Balansert ventilasjon» i stue/kjøkken/spisestue og kontor/soverom/vifte med varmeveksler for å bytte ut luft
- Ny WC
- Nytt kjøkken med nye hvitevarer
- Etterisolert tak mot loft med ca 20 cm

Loft
- Ny luke og stige

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i september 2024. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Selskap: Kreativt Bygg AS, Oslo Rør og Sanitær AS og Calle Andersen Murmester AS. Arbeid: Helt nytt bad og vaskerom i 1. etg. og helt ny WC i 2. etg. Alt av rør innvendig i boligen er nytt, nytt rørfordelingsskap, ny smart varmtvannsbereder, nye armaturer i hele huset og ny baderomsinnredning. Nye varmekabler på bad og vaskerom. Når: Høst/Vinter 2024

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Selskap: Kreativt Bygg AS, Oslo Rør og Sanitær AS og Calle Andersen Murmester AS. Arbeid: Helt nytt bad og vaskerom i 1. etg. Når: Høst/Vinter 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Selskap: Kreativt Bygg AS, Oslo Rør og Sanitær AS og Calle Andersen Murmester AS Arbeid: Helt nytt bad og vaskerom i 1. etg. Når: Høst/Vinter 2024

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Selskap: Kreativt Bygg AS, HD Solskjerming AS og Tøffe Tak Mads Alme Norum. Arbeid: Utbedringer på tak, da det var små tegn på fukt. Ny blikk på tak. Helt ny utvendig fasade med nye vinduer og dører, samt utvendig etterisolering. Pipen er slemmet utvendig og rehabilitert innvendig med nytt rør i pipen. Terassen/veranda er bygget ut og ny, med nytt rekkverk. Garasjen har fått to nye garasjeporter med motor. Når: 2024/2025/2026

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Selskap: Kreativt Bygg AS og Arnekvern Miljø og Renovasjon. Arbeidet: Drenerte rundt huset, dvs. sugde opp masser rundt huset og la ny drenering. Når: 2025

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Selskap: Kreativt Bygg AS og Gnisten Installasjon AS Arbeid: Helt nytt elektrisk anlegg i boligenbåde inne og ute. Nytt sikringsskap, ledninger, stikk, lamper, spotter, elbillader i garasjen og varmefolie i 1. etg. Når: 2024/2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Kontroll gjennomført: 11.12.2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Selskap: Kreativt Bygg AS og Gnisten Installasjon AS Arbeid: Gravd ned ledning fra hus til garasje og montert lader. Når: 2024/2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Selskap: Kreativt Bygg AS og Oslo Rør og Sanitær AS Arbeid: Helt nye rør i hele boligen, alt nytt av armaturer osv. Flyttet stoppekran inn på vaskerom. Ny utekran. Se eventuelt tidligere punkter for arbeid på bad etc. Når: 2024/2025

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret

eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei. Selskap: Kreativt Bygg AS og Yran & Dahle arkitekter AS. Arbeidet: Bygget ut veranda i 2. etg. Kreativt bygg gjorde selve arbeidet, Yran & Dahle arkitekter AS sto for tegninger og søknader hos kommunen. Ferdigattest er ikke ferdig enda.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Den private stikkledningen er delt med 3 andre hus.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Det var en oljetank med oljefyr inne når vi kjøpte huset i 2024. Både tanken utvendig og alt inne er fjernet av Arnekvern Miljø og Renovasjon. Tanken ble deponert på godkjent sted og dokumenter sendt til kommunen om dette. Registrert og godkjent hos kommunen sept/okt 2026.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Selskap: Kreativt Bygg AS Arbeid: Riving av alt ned til stendere. Etterisolering inne, vegger med 5 cm og tak i 2. etg. med 20-30 cm. Ny luke til loft. Lagd gulv på loft og fikset lufting. Nye vinduer og dører i hele boligen. Nye vegger og tak. Nytt kjøkken, med nye hvitevarer. Har lagt Til-tak tette duk under ny terasse og lagt panel selv. Ny varmepumpe, satt inn av Kuli AS. Ny peis og rehabilitert pipe av Alfa varme og Pipeteknikk AS. Lagt fiskebein gulv i 2. etg. Borret hull i vegg for å sette inn balansert ventilasjon. Ventilasjon ble koblet opp av Gnisten Installasjon AS. Når: 2024/2025 Egen innsats: Bidratt til riving, etterisolering, sette opp gips på vegger, lagt gulv i 1. etg. Fornyet trappen. Laget terrassen ute i hagen selv. Slemmet murvegger ute. Laget utekjøkken.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Var fukt i vegg mot terreng når vi tok over huset. Har drenert utvendig og bygget nytt bad/vaskerom siden da.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei. Dårlig pipe når vi tok over, har installert helt ny vedovn og rehabilitert pipen med rør i pipe i etterkant.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Som nevnt tidligere var det fukt i vegg mot terreng når vi tok over huset. Siden da har vi drenert utvendig og bygget nytt innvendig.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Var tegn til noe fukt i tak på loft når vi tok over, men dette ble utbedret av Kreativt Bygg AS i forbindelse med deres arbeider i huset.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Gulvet i 2. etg. er noe skjevt, det ble tatt en avgjørelse om å droppe avretting sammen med entreprenør når entreprenør (Kreativt Bygg AS) la nytt gulv der i 2024.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Når vi tok over huset var det bier i den ene veggen. Dette ble fjernet i forbindelse med arbeidene.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei. Må i så fall være fra da vi kjøpte i 2024.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Var vel utført målinger når tidligere eier solgte i 2024.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Mangler pt. ferdigattest på utbyggingen av veranda og bruksendring av bod til garderobe.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei. Skal bygges leiligheter på Hvalstad Stasjon.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Fjernet i 2024.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Enebolig over 2 plan fra 1979, senere omfattende oppusset og renovert i perioden 2024-2025. Boligen er oppført med grunnmur i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i leca og tre og er utvendig kledd med pussende overflater og stående panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 3-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 20
TG-1: 15
TG-2: 2
TG-3: 0
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Taktekking: Mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2)
- Innvendig trapp: Manglende håndløper I vegg. (TG 2)

Til informasjon:
- Det er ikke montert håndløper på vegg, rekkverkshøyde er på ca. 92 cm og åpningene i trappetrinn er større enn 10 cm. Nevnte forhold tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Integrerte hvitevarer

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Diverse TV`er
- Lamper over kjøkkenøy og spisebord.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn
- Elektrisitet
- Varmepumpe

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 092,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp: 9 154,31 kr
- Feiing: 505,00 kr
- Renovasjon: 5 746,00 kr
- Vann: 8 686,52 kr

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9 911,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 300,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 1 277,- pr mnd.
- 500 kr pr mnd i felleskostnader i sameiet. Dette er for snømåking, strøing, vedlikehold av felles vei og annet fellesområde og sommerfest.
- Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 102 229,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 408 916,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 7839855

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 566 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en eiet tomt på 566,7 m², pent opparbeidet med gressplen, beplantning, hekk og flere flotte uteplasser. Hagen fremstår som velstelt og innbydende, med gode solforhold og skjermende beplantning som gir en privat atmosfære. Fra stuen er det utgang til en romslig, sydvestvendt balkong på ca. 34 m² med utekjøkken og god plass til utemøbler. Under balkongen er det etablert en overdekket platting med skiferheller på ca. 36 m², med direkte adkomst fra hovedsoverommet og hagen. I hagen er det i tillegg oppført en frittstående treterrasse på ca. 21 m². Tomten byr på gode muligheter for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster.

Eiendommen har en ideell andel på 1/14 i realsameie som omfatter parkering, felles avkjørsel og allmennyttig formål-institusjon.

Adkomst
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Johs. Hartmanns Vei 12B ligger idyllisk, skjermet og rolig til i et attraktivt og fredelig nabolag på Hvalstad i Asker. Dette er et populært og meget barnevennlig nabolag med kort gangavstand til flere barnehager, barneskole og ungdomsskole. Her bor du i landlige omgivelser, samtidig som det er kort gangavstand til både bussholdeplass og Hvalstad togstasjon. Fra boligen har du enkel tilgang til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Vestmarka, samt nærhet til både Holmenskjæret, Hvalstrand Bad, Holmen Fjordhotell og Leangbukta. Områder som kan friste med populære sandstrender, bademuligheter, kyststi og marina.

Boligen ligger særdeles barnevennlig til med nærhet til flere barnehager, barneskole og ungdomsskole. Det er ca. 400 meter til Hvalstad barneskole og ca. 1 km til Torstad ungdomsskole. Flere barnehager ligger også innen gangavstand, blant annet Solstad barnehage, Hvalstad barnehage og Rudolf Steinerbarnehagen.

I nærområdet finnes det spennende muligheter for aktiviteter som små og store kan nyte godt av. I tilknytning til barneskolen ligger Hvalstad Aktivitetspark, som åpnet i 2019. Parken har raskt blitt en sosial møteplass for store og små, med mulighet for idrett, aktivitet og lek. Aktivitetsparken består bl.a. av en kunstgressbane, rullepark, treningspark og et område for klatring og frilek. Rulleparken er tilrettelagt for

sparkesykler, rullebrett, rullestoler, rulleskøyter og bmx. Parken har ført til et fint løft for nærområdet, skolen og for det frivillig drevne idrettslaget - Hvalstad IL.

Holmen IF er en aktiv idrettsforening, og klubben har flere tilbud til store og små. Holmen idrettspark, et av Askers flotteste og mest rikholdige idrettsanlegg. Parken byr på flere fotballbaner, ishall, fjellhall, klatrevegg og tennisanlegg. Innenfor området ligger også en lysløype, skileikområde, barne-hoppbakker og Tuftepark samt gode muligheter for løpeturer på fine skogsstier. Ved Holmen ligger også Holmen svømmehall.

Fra boligen er det kort vei til flere matbutikker, blant annet Kiwi på Hvalstad. I tillegg er det kort vei til Holmen senter med et bredt og spennende utvalg av butikker og restauranter. Her finner man en rekke servicebedrifter som helsestasjon, seniorsenter, frisør, leger, hudpleie, tannlege, dagligvare, og vinmonopol. Eiendommen ligger sentralt med enkel av- og påkjøring til E18 og kort vei til både Asker sentrum og Sandvika sentrum med Sandvika Storsenter. Herfra har du med andre ord enkel tilgang til stort sett alle fasiliteter og servicetilbud.

Asker sentrum byr på et variert utvalg av butikker, servicetilbud, serveringssteder og kulturtilbud.

Hvalstad er et fantastisk sted for den aktive familien! Her bor man med nærhet til både marka og sjøen, med flere flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Asker kommune har anlagt 20 merkede turløyper med ulik lengde for sommerbruk over hele gamle Asker kommune. Vestmarka ligger lett tilgjengelig, der stiene starter øverst i Solstadlia og innerst i Solstadveien. Herfra er det milevis med stier og turløyper i fantastisk natur. Fra eiendommen kan du blant annet enkelt komme deg til Semsvann, som er et populært sted. Rundt vannet er det anlagt en flott turvei som er farbar med både barnevogn og sykkel. Det er også flere fine badeplasser rundt vannet, og om vinteren er det flere skiløyper som tar deg i ulike retninger innover i marka. Hundejordet på Semsvann er et hyggelig stopp for de firbeinte, og her kan de få løpt fra seg i trygge rammer.

De lett tilgjengelige skogsområdene gjør det enkelt å løpe treningsrunden eller å rusle en deilig søndagstur med familien. Fra boligen har du også kort avstand til fint turterreng i Grønlia, som er et av de få ubebygde skogsområdene som fremdeles finnes i området rundt Holmen. Grønlia er mye brukt til utendørsaktiviteter og jogging, og det er plassert ut benker langs stiene i skogen.

En liten sykkeltur tar deg til idylliske Hvalstrand bad. Hvalstrand er flere ganger kåret til Akershus beste badestrand, og er en hyggelig og barnevennlig sandstrand med stor gresslette, stupetårn, badebrygge, toaletter, molo, restaurant med uteservering og kiosk.

Selger forteller
Hva kommer du til å savne med boligen og området?

Boligens gode planløsning og romfordeling, med åpne og lyse oppholdsrom og gjennomgående høy standard. De solrike dagene på terrassen og i hagen, samt nærheten til flotte turområder, natur og et rikt dyreliv. Vi kommer også til å savne de hyggelige naboene og kombinasjonen av sentral beliggenhet og følelsen av å bo landlig.

Naboer og nabolaget
Et trygt, stille og rolig boligområde med et godt naboskap. Her bor både småbarnsfamilier og familier med større barn. Nabolaget har et hyggelig sosialt miljø, med blant annet sommerfest og en egen Facebook-gruppe for beboerne.

Nærområdet
Et barnevennlig og naturnært område med aktivitetspark og fotballbane rett utenfor døren. Hvalstad skole ligger rett over veien, og det er kort vei til flere andre skoler og barnehager. Nærområdet byr på flotte turmuligheter året rundt, med skiløyper nesten rett utenfor døren om vinteren. Området er preget av grøntområder, rikt dyreliv, gårder og staller, noe som gir en landlig atmosfære til tross for den sentrale beliggenheten. Hvalstad togstasjon ligger i kort gangavstand, uten at togtrafikken oppleves som sjenerende. Herfra tar toget ca. 24 minutter til Oslo sentrum. Det er også kort vei til Holmen med kjøpesenter, helsetilbud, sjø og fritidsaktiviteter. Asker museum og områdets øvrige kultur- og historietilbud ligger også i nærheten.

Favoritturer i nærområdet
Skaugumåsen, Semsvann og Hvalstad kultursti er blant våre favoritturer. Disse byr på flotte naturopplevelser og varierte turmuligheter gjennom hele året.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Skoler og barnehager
Solstad barnehage (1-5 år)
Tertitten barnehage (1-5 år)
Rudolf Steinerbarnehagen i Asker

Hvalstad skole (1-7 kl.)
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)
Nesbru videregående skole
Asker videregående skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 08.12.1980. Midlertidig brukstillatelse

dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjensto arbeider før ferdigattesten kunne utstedes:
- Adkomstvegen til bolighuset er ikke ferdig
- Brannstige

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 31.10.1983.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 27.03.2025.

Det foreligger godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak i ett trinn for etterisolering og fasadeendring datert 27.02.2025. Den omfatter også bruksendring og endring på planløsningen. Det stilles krav til ferdigattest. Selger tar ansvaret for at det foreligger ferdigattest ved overtagelse.

Byggetegninger:
Det foreligger byggemeldte godkjente tegninger datert 25.11.2024. Eiendommen fremstår lik som dagens planløsning med følgende unntak:
Dør inn til walk-in/soverom er blendet igjen, men det er avsatt plass til dør som tegningen viser.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan «Del av Solstad, felt II», plan-ID 022064A, vedtatt 17.08.1966. Eiendommen er regulert til følgende formål:

387 kvm – Frittliggende småhusbebyggelse.
180 kvm – Felles garasjeanlegg.

Eiendommen omfattes også av «Kommuneplan for Asker 2023–2035», vedtatt 13.06.2023, hvor arealet er avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor hensynssone H550_1 (hensyn landskap), og omfattes av bestemmelser knyttet til «Nullvekst nord» og «Prioritert vekstområde».

Selger opplyser at Bane NOR har planer om å oppføre leilighetsbebyggelse ved Hvalstad stasjon. Det er ikke mottatt nabovarsel om tiltaket.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er ingen servitutter tinglyst på eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før

bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast

kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 97 930,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 30 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 200,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 190 930,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. oktober 2026

Ansvarlig megler
Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93040668

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






Furuholmen via Mobråtan 4,8
Gupu via Svensrud 4,3
Hovdehytta 9,1
Tveiter gård 1,8
Tveitersetra 4,2
Halvorsenhytta 4,2




Holmen
PRINCESS
H&M
APOTEK 1
Cubus
coop mega
nille


TIVAISTAD





Johs. Hartmanns vei 12B

Nabolaget Hvalstad - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	4 min 0.4 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	4 min 2.3 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 338 elever, 20 klasser	7 min 3.1 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	21 min 1.9 km
Asker videregående skole 486 elever	8 min 5.5 km

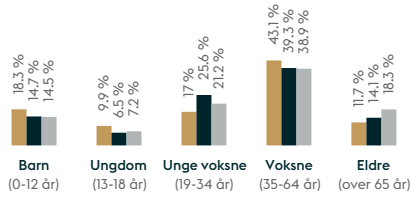
Offentlig transport

Hvalstad stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Hvalstad Linje 270	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.2 km
Oslo Gardermoen	54 min

Barnehager

Solstad barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 0.6 km
Tertitten barnehage (1-5 år) 20 barn	7 min 0.6 km
Rudolf Steinerbarnehagen i Ask... 48 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hvalstad	1 653	605
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

Sport

Hvalstad	2 min
Brusetkollen skole balløkke	21 min
Asker Squash og Fitness	20 min
MOVA Nesbru	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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 2026

Johs. Hartmanns vei 12 B 1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1979
BRA:	214 m^2
BRA-i:	178 m^2
Rapportdato:	23.10.2026 (Gyldig til 23.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
20	15	2	0	0

Supertakst

GNR: 33 BNR: 128

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Johs. Hartmanns vei 12 B
1395 Hvalstad

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Taktekking	- mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2)
Innvendig trapp	- manglende håndløper i vegg. (TG 2)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	15.10.2026	Rapportdato:	23.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Cecilie Sjøvaag Olafsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Thomas Nærvig Olsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Johs. Hartmanns vei 12 B, 1395 Hvalstad**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**33**	Bruksnr:	**128**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**	Byggeår:	**1979**
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i leca og tre og er utvendig kledd med pussende overflater og stående panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024-2025	Boligen ble renovert, denne listen er utarbeidet av eieren: Oppgraderinger i huset - Nye vinduer i hele huset - Nye innerdører og ytterdører i hele huset - Etterisolert innvendig 5 cm - Lagt ny gips på alle vegger og tak - Etterisolert utvendig 10 cm - Ny kledning hele huset utvendig - Rehabilitert pipen - Slemmet pipe - Slemmet mur ved garasje og annen mur opp trappen og ved inngangsdør - Nytt elektrisk anlegg i huset, inkl sikringsskap, ledninger, lamper, spotter, stikk, etc. - Lagt opp ledninger til utvendig screens på loft - Alt av rør og avløp er nytt, med ny bereder og vannfordelingsskap på vaskerom - Drenert rundt huset - Bygget ut verandra med nye terrasse bord på eksisterende del og nytt bjelkelag og terrasse bord på ny del - Bygget utekjøkken på veranda - gjort selv - Installert Til-tak duk under utbygget veranda og kledd denne under – gjort selv - Kledd under eksisterende terrasse – gjort selv - Nytt blikk på tak og hele huset ellers - Flatet ut hage og lagt nytt gress - Ny platting i hagen og rekverk ned mot vei – gjort selv - Gravd ut og lagt heller på siden av huset for plassering av utebod – gjort selv - Nye garasjeporter og motorer i garasje - Lagt ledning ned med ny Elbil lader 1. etg. - Nytt gulv i 1. etg. – gjort selv - Lagt varmefolie i hele 1. etg., med unntak av bod og under trapp - Nytt bad - Nytt vaskerom - Nye varmekabler i gulv på bad og vaskerom - Ny smartbereder - «Balansert ventilasjon» på hovedsoverom/vifte med varmeveksler for å bytte ut luft - Sparklet og malt trapp, lag trappefornyere i trinnene 2. etg. - Nytt gulv i 2. etg. - Ny peis - Ny varmepumpe - «Balansert ventilasjon» i stue/kjøkken/spisestue og kontor/soverom/vifte med varmeveksler for å bytte ut luft - Ny WC - Nytt kjøkken med nye hvitevarer - Etterisolert tak mot loft med ca 20 cm Loft - Ny luke og stige - Lagt opp ny lufting - Utbedret fukt/lekkasje fra overtagelse - Lagt nytt gulv på deler av loftet for oppbevaring	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**121**	**85** Entre/gang, garderobe, bod, vaskerom, baderom og 2 soverom, en med "walk in closet".	**36** Dobbel garasje under terreng.	**0**	**36**
1. etasje	**93**	**93** Kjøkken, stue/spisestue, TV-stue, WC-rom og soverom.	**0**	**0**	**34**
Totalt m²	**214**	**178**	**36**	**0**	**70**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en syd-vestvendt balkong med tilgang fra stuen og terreng på totalt ca. 34 m2, og en overdekket platting i U-etg med tilgang fra terreng og hovedsoverom på ca. 36 m2. Frittstående terrasse med treimpregnerte terrassebord i hagen på ca. 21 m2. Dobbelgarasje under terreng, med elbillader og 2 nye (fra 2025) fjernstyrte garasjeporter. Garasjen er på totalt ca. 36 m2. Biloppstillingsplasser på egen tomt foran garasjen ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Eiet tomt på ca. 567 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Boligen ble renovert i 2024/2025 og i den forbindelsen er det søkt om ferdigattest for endringer og gjennomføringer i boligen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Pågående prosess for å få utstedt ferdigattest for endringene som ble gjennomført ved renovering av boligen i perioden 2024/2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Det er ikke montert håndløper på vegg, rekkverkshøyde er på ca. 92 cm og åpningene i trappetrinn er større enn 10 cm. Nevnte forhold tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Grunnmur med underetasje. Det er ikke registrert endringer etter byggeår. Det er ikke observert tegn til skader eller svekkelser ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i tilstand i tråd med forventet for byggeåret.	

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Faglært.**

Beskrivelse

Det ble lagt isolasjon og grunnmursplast på boligens sider som er under terreng.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen er oppført i 1979 med flere vegger og rom under terreng. I 2025 ble det utført arbeider på fuktsikringen der det ble lagt isolasjon og grunnmursplast på de sidene av boligen som ligger under terreng. Arbeidet er ifølge opplysningene utført av faglært. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 1.

6.4 Rom under terreng — TG-1

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Det ble målt etter fukt med pigg flere steder i rom under terreng (garderobe, bod og soverom2). Ved måling av relativ fuktighet, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det gjøres oppmerksom på at utforende vegger under terreng er en skadeutsatt konstruksjon og at målinger kun gjelder stedet disse ble foretatt.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Det ble foretatt ny drenering med isolasjon på vegger som ligger under terreng. Det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger / oppforede gulv under og mot terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering	TG-1

Rommene under terreng er innredet med garderobe, bod, vaskerom, baderom og soverom. Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hulsagen, samtidig som ny drenering med isolasjon er av nyere årgang, utført av fagfolk med dokumentert utførelse. Det ble foretatt målinger flere steder med pigg på overflatene i rom under terreng uten at det ble registrert forhøyde fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger og oppforede gulv under og mot terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon med risiko for skjulte skader. Utførte målinger gjelder kun stedene der de ble foretatt, og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen for øvrig.

6.5 Terrengforhold TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Det ble lagt ny drenering på de tre sidene av boligen med rom under terreng.

Oppsummering	TG-1

Det er i 2025 lagt ny drenering på de tre sidene av boligen med rom under terreng. Arbeidet er ifølge opplysningene utført av fagfolk. Det er lagt pukk helt ned til drensrør noe som sørger for at overvann på den nordlige og nordøstlige siden av boligen vil bli drenert bort fra grunnmuren.

6.6 Forstøtningsmur TG-1



Støttemur ved inngangspartiet er med murte overflater.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er flere forstøtningsmur rundt boligen, som ligger i skrått terreng.

Oppsummering	TG-1

Boligen ligger i skrått terreng med flere forstøtningsmurer rundt eiendommen. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.



Støttemur på baksiden av boligen oppført med steinblokker.

6.7 Yttervegg og fasade — TG-1

Type fasade/kledning	**Stående kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Det ble lagt ny kledning i 2025.

Oppsummering — **TG-1**

Yttervegg er utført med stående trekledning. Kledningen er skiftet i 2024, utført av fagfolk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i god stand.

6.8 Vinduer og dører — TG-0

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med glassrute og kodelås. Innvendige dører er med malte dørblader.

Oppsummering — **TG-0**

Vinduer og balkongdør er utført med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdøren er malt og utstyrt med glassrute og kodelås, og innvendige dører har malte dørblader. Vinduer og dører ble skiftet av fagfolk i 2024. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.9 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong, Platting, Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Det er etablert en syd-vestvendt balkong med tilgang fra stuen og terreng på totalt ca. 34 m2, og en overdekket platting i U-etg med tilgang fra terreng og hovedsoverom på ca. 35 m2. Det er etablert en utekjøkken på den vestvendte delen på balkongen. Frittstående terrasse med treimpregnerte terrassebord i hagen på ca. 21 m2. Balkongen og terrassen er en trekonstruksjon mens platting har gulv dekket med skifer.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har en sydvestvendt balkong med tilgang fra stue og terreng, en platting i underetasjen med skifergulv, samt en terrasse med trykkimpregnerte terrassebord i hagen. Balkong og terrasse er utført som trekonstruksjon. Konstruksjonene er etablert i 2025 og opplyst utført av fagfolk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i god stand.

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk**

Beskrivelse

Loft med adkomst via luke med skyvestige. Det ble lagt nytt tregulv og ekstra isolering av kaldloftet i 2024. Kaldloft blir brukt til lagring og ferdsel var ikke mulig på alle sider i undertak. De delene som kunne undersøkes var det ingen synlig antydning til at undertak har eller har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles normale verdier av relativ fuktighet.

Oppsummering — **TG-1**

Takkonstruksjonen er et kaldt, uinnredet loft med adkomst via luke med skyvestige. I 2024 ble det lagt nytt tregulv og tilleggsisolert, utført av fagfolk. Loftet benyttes til lagring, og ferdsel var ikke mulig på alle sider av undertaket. På de delene som lot seg undersøke ble det ikke registrert synlige tegn til fuktskade, og fuktmåling viste normale verdier av relativ fuktighet.

6.11 Taktekking — TG-2

Type tekking	**Pappshingel**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Beskrivelse

Taktekkingen er blitt skiftet etter byggeår, men ukjent når dette ble gjennomført. Nytt beslag i 2025.

Registrerte avvik

- Mosegrodd tekking (manglende renhold)

Oppsummering **TG-2**

Taktekkingen består av pappshingel som er skiftet ut etter byggeår, men tidspunkt og utførende er ukjent. Nye beslag ble montert i 2025. Det er registrert mosegrodd tekking som følge av manglende renhold. Manglende vedlikehold kan over tid redusere tekkingens levetid og øke risikoen for nedbrytning. Jevnlig renhold og vedlikehold anbefales.
Kriterier for TG 2 iht NS3600:2025
For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år
For undertak (Skjult bygningsdel):
- Banemembran 18 år
- Oljeimpregnert trefiberplater (Sutak mm) 13 år
- Diffusjonsåpen undertak 13 år

6.12 Renner og nedløp — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Nye nedløp ble montert i 2025.

Oppsummering **TG-1**

Takrenner fremstår fungerende, mens nedløp er skiftet i 2024/2025. Arbeidet er oppgitt utført av fagfolk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.13 Skorstein over tak

TG-1



Skorstein over tak.

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Skorsteinen ble rehabilitert i 2025. Eieren opplyser at, i tillegg til utvendig overflatebehandling, ble det ført stålpipeløp innvendig hvor den nye peisen i stuen er koblet til.

Oppsummering TG-1

Skorstein over tak er inspisert fra bakken. Eieren opplyser at skorsteinen ble rehabilitert i 2025, hvor det i tillegg til utvendig overflatebehandling ble ført innvendig stålpipeløp som den nye peisen i stuen er tilkoblet. Arbeidet er ifølge opplysningene utført av fagfolk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1



Vedovn plassert i TV-stue.

Type pipe	**Elementpipe, Stålpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Ja**

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn uten avvik fra feievesenet med tilsynsdato 19.01.2026.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Pipeløpet ble renovert både utvendig og på innsiden hvor det ble lagt stålrør i pipeløpet som vedovnen er koblet på.

Oppsummering TG-1

Boligen har elementpipe og stålpipe. Pipeløpet ble renovert både utvendig og innvendig i 2025, hvor det ble lagt inn stålrør i pipeløpet som vedovnen er tilkoblet. Arbeidet er utført av fagfolk. Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn uten avvik fra feievesenet med tilsynsdato 19.01.2026. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Fiskebenslaminat på gulv, malte overflater vegger og himling med downlights. Kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter. Innredningen består av både høyskap og underskap. Stor kjøkkenøy med skuffer og sitteplasser. Glassplater over koke og vaskesonen. Benkeplate er i stein, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, kombinasjonsovn, oppvaskmaskin, 2 kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Induksjonsplatetopp med en liten skade på siden, som ikke har noe funskjonsmessig betydning.

Oppsummering overflater og innredning **TG-0**

Kjøkkenet ble totalrenovert i 2024 av fagfolk og fremstår som nytt. Overflatene består av parkett på gulv samt malte flater på vegg og himling. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med både høyskap og underskap, en stor kjøkkenøy med skuffer og sitteplasser, benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum og ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom med dusj, samt glassplater over koke- og vaskesone. Det er integrerte hvitevarer, herunder induksjonsplatetopp, stekeovn, kombinasjonsovn, oppvaskmaskin, to kjøleskap og frys, og det er montert komfyrvakt og aquastopp. Induksjonsplatetoppen har en liten skade på siden uten funksjonsmessig betydning. Det ble for øvrig ikke registrert avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Oppsummering avtrekk **TG-0**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Avtrekket er endret i 2024, og arbeidet er ifølge opplysningene utført av fagfolk. Det er ikke registrert avvik ved kontrollen.

6.16 Innvendig trapp TG-2



Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Trappen er fra byggeår, men ble fornyet med trinnfornyere og gelender i 2024. Innvendig trapp mangler håndløper i vegg, åpningene mellom trinn er på ca. 12 cm og rekkverket er på ca. 92 cm. noe som ikke oppfyller dagens forskriftskrav. Manglende håndløper, for store åpninger mellom trappetrinn og for lav rekkverk gir økt risiko for fallulykker, med fare for personskade.

Registrerte avvik

- Manglende håndløper i vegg.

Oppsummering **TG-2**

Innvendig trapp er fra byggeår, men ble oppgradert med nye trinnfornyere og gelender i 2024. Arbeidet er ifølge opplysningene utført av fagfolk. Trappen mangler håndløper i vegg, åpningene mellom trinnene er på ca. 12 cm og rekkverket er på ca. 92 cm, noe som ikke oppfyller dagens forskriftskrav. Manglende håndløper, for store åpninger mellom trinnene og for lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker med fare for personskade. Anbefalte grenser er minimum rekkverkshøyde på 100 cm og maksimum 10 cm i åpningen mellom trappetrinn. Bygningsdelen er vurdert til tilstandsgrad 2.

6.17 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Rommet ble opprettet i 2024. Det er etablert vegghengt klosett med innebygd sisterne og servantskap med topp servant. Laminat på gulv og malte vegger.

Oppsummering toalettrom/innredning **TG-0**

Toalett rommet ble opprettet i 2024 og er ifølge opplysningene utført av fagfolk. Rommet har vegghengt klosett med innebygd sisterne, servantskap med topp servant, laminat på gulv og malte vegger. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes til å være i god stand.

Ventilasjon

Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Når ble arbeidet utført?	2024
Hvem har utført arbeidet?	Fagfolk.

Beskrivelse

Eventuell lekkasje i sisterne er lagt med rør i fordelerskapet som er i vaskerom rett under WC-rom slik at eventuell lekkasje i sisterne til WC-rom vil synliggjøres på gulv i vaskerom.

Oppsummering ventilasjon TG-0

Toalettrommet har mekanisk avtrekk. Ventilasjonsløsningen ble endret i 2024, og arbeidet er ifølge opplysningene utført av fagfolk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.18 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2024
Hvem har utført arbeidet?	Det ble lagt nye gulv som egeninnsats.

Beskrivelse

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:
U-etg:
Gang – ca. 4 mm
Soverom 1 – ca. 4 mm

1. etg:
Stue – ca. 9 mm
Soverom – ca. 4 mm

Oppsummering TG-1

Etasjeskillet er utført med trebjelkelag, og det er støpt gulv på grunn mot terreng. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, med registrerte høydeforskjeller på om lag 4 mm i gang og soverom i underetasjen, 4 mm i soverom i 1. etasje og 9 mm i stuen i 1. etasje. Det opplyses at det ble lagt nye gulv som egeninnsats i 2024. Avvikene ligger innenfor det som anses som normalt for boligens alder og konstruksjon, og det er ikke registrert forhold som tilsier tiltak.

6.19 Avløpsrør TG-0



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Oppsummering **TG-0**

Avløpsrørene er utført i plast. Røranlegget er endret i 2024, og arbeidet er ifølge opplysningene utført av fagfolk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i god stand.

6.20 Vannledninger TG-0



Rørfordelerskap med stoppekran for varmt og kaldtvann, plassert i vegg på vaskerom.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Oppsummering **TG-0**

Vannledninger er utført som rør-i-rør i plast. Anlegget er fornyet i 2024 av fagfolk. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet uten merknad. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.



Kursoversikt vannfordeling.

6.21 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobe.

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra 2024. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i bod.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn ELVIA datert 11.12.2025.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**
Avvik ble utbedret og saken ble avsluttet med bekreftelsesbrev fra Elvia datert 17.12.2025.	
Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra 2024, og boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i bod. Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsynet (Elvia) datert 11.12.2025. Det ble registrert avvik ved tilsynet, men disse er utbedret og saken er avsluttet med bekreftelsesbrev fra Elvia datert 17.12.2025. Det er ikke registrert manglende dokumentasjon på utbedring av avvikene.



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.22 Varmtvannsbereder TG-0



Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Volum (liter)	283 liter
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2024
Hvem har utført arbeidet?	Fagfolk.

Oppsummering TG-0

Varmtvannsbereder har et volum på 283 liter. Berederen er skiftet i 2024, og arbeidet er utført av fagfolk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.23 Varmesentral TG-0



Varmepumpe montert i TV-stue.

Type anlegg	Varmepumpe
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2024
Hvem har utført arbeidet?	Fagfolk.

Beskrivelse

Det er installert en varmepumpe i 1. etg.

Oppsummering TG-0

Boligen har varmepumpe som varmekilde. Anlegget er etablert i 2024 og utført av fagfolk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.24 Oljetank TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2025
Hvem har utført arbeidet?	Fagfolk.

Beskrivelse

Oljetanken ble sanert og fjernet i 2025.

Oppsummering	TG-1

Oljetanken ble sanert og fjernet i 2025 av fagfolk. Det er ikke registrert avvik knyttet til bygningsdelen.

6.25 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på våtrommene og på kjøkkenet. Det er ellers ventilasjon via luftventiler på yttervegger, 4 av disse er koblet til strøm. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering	TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon med luftventiler i yttervegg, hvorav fire er koblet til strøm, kombinert med mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Løsningen tilfredsstiller kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger. Det er ikke registrert ytterligere avvik ved ventilasjonen.

6.26 Våtrom: Baderom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Baderomssluk plassert under badekaret.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2024
Hvem har utført arbeidet?	Fagfolk.

Beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert dobbelt servantskap med foliert benkeplate og to topp servanter, 2 ovale speil med integrert lys, 2 veggskap, dusjsone, vegghengt klosett med innebygd sisterne og frittstående badekar. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis

Oppsummering overflater	TG-0

Våtrommets overflater har flis på både vegg og gulv. Overflatene fremstår uten registrerte avvik ved befaringen.

Fallforhold



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom 2.

Beskrivelse

Det ble utført stikkprøvemåling av fall til sluk i to retninger. Målingene viser tilfredsstillende fall og ved bruk av dusjen ble det registrert at bruksvannet ledes til sluk.

Oppsummering fallforhold **TG-0**

Det ble utført stikkprøvemåling av fall til sluk i to retninger. Målingene viser tilfredsstillende fall, og ved bruk av dusjen ble det registrert at bruksvannet ledes til sluk. Det er ikke registrert avvik ved fallforholdene.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Badet har sluk i plast og tettesjikt utført som smøremembran (SCHÖNOX HA) under flis.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-0**

Badet har sluk i plast og tettesjikt utført som smøremembran (SCHÖNOX HA) under flis, ifølge entreprenøren. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har med sin alder ikke nådd et stadium som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-0**

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne/dusjvegger, badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det er ikke registrert avvik ved sanitærutstyret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon **TG-0**

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot våtsonen på baderommet. Fuktmåling ble utført med digital Protimeter (pigg) og måling av relativ fuktighet med Protimeter MMS3, i tillegg til søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det ble ikke registrert skadelig fukt i det undersøkte området. Målingene gjelder punktet hvor hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er fremlagt

Beskrivelse

Det foreligger utfyllende dokumentasjon med FDV og bilder tatt under oppføring av våtrommet. Dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes som tilfredsstillende.

6.27 Våtrom: Vaskerom.



Sluk er plassert under benkeplate ved berederen.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2024
Hvem har utført arbeidet?	Fagfolk.

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv og malte overflater i vegger og himling. Det er etablert benkeplate i limtre med nedsenket stål vaskekum og ett greps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin og tørk. Varmtvannsbereder og rørfordelerskap er plassert i rommet. Varmekabler i gulv.

Overflater

Type vegg	Malt overflate
Type gulv	Flis

Oppsummering overflater	TG-0

Våtrommet har malte overflater på vegg og flislagt gulv. Overflatene fremstår uten registrerte avvik ved befaringen.

Fallforhold

Beskrivelse

Det ble utført stikkprøvemåling av fall til sluk i to retninger. Målingene viser tilstrekkelig med fall og ved bruk av dusjen ble det registrert at bruksvannet ledes til sluk.

Oppsummering fallforhold	TG-1

Det ble utført stikkprøvemåling av fall til sluk i to retninger. Målingene viser et fall som er noe mindre enn anbefalt, men ved bruk av vann ble det registrert at bruksvannet ledes til sluk.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Membran, tettesjikt og sluk

Beskrivelse

Badet har sluk i plast og tettesjikt utført som smøremembran (SCHÖNOX HA) under flis.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-0**

Badet har sluk i plast og tettesjikt utført som smøremembran (SCHÖNOX HA) under flis, ifølge entreprenøren. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har med sin alder ikke nådd et stadium som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Rommet er et vaskerom.

Beskrivelse

Det er etablert en benkeplate i limtre med en nedsenket vaskekum i stål med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-0**

Rommet er et vaskerom. Det er ikke registrert avvik ved sanitærutstyret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon **TG-0**

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende konstruksjoner er ikke gjennomført grunnet bygningsmessige begrensninger.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hulsagen, samtidig som våtrommet er av nyere årgang, med dokumentert utførelse. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

Beskrivelse
Det foreligger utfyllende dokumentasjon med FDV og bilder tatt under oppføring av våtrommet. Dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes som tilfredsstillende.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

U. etasje



1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thomas Nærvig Olsen	9578-5999-4-1338148	2026-10-13 08:55:26
Cecilie Sjøvaag Olafsen	9578-5995-4-420659	2026-10-13 10:59:07

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. okt. 2026

Oppdragsnummer
33-0233/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johs. Hartmanns vei 12B, 1395 HVALSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Thomas Nærvig Olsen, Cecilie Sjøvaag Olafsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 7839855
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selskap: Kreativt Bygg AS, Oslo Rør og Sanitær AS og Calle Andersen Murmester AS. Arbeid: Helt nytt bad og vaskerom i 1. etg. og helt ny WC i 2. etg. Alt av rør innvendig i boligen er nytt, nytt rørfordelingsskap, ny smart varmtvannsbereder, nye armaturer i hele huset og ny baderomsinnredning. Nye varmekabler på bad og vaskerom. Når: Høst /Vinter 2024

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selskap: Kreativt Bygg AS, Oslo Rør og Sanitær AS og Calle Andersen Murmester AS. Arbeid: Helt nytt bad og vaskerom i 1. etg. Når: Høst/Vinter 2024

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selskap: Kreativt Bygg AS, Oslo Rør og Sanitær AS og Calle Andersen Murmester AS Arbeid: Helt nytt bad og vaskerom i 1. etg. Når: Høst/Vinter 2024

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selskap: Kreativt Bygg AS, HD Solskjerming AS og Tøffe Tak Mads Alme Norum. Arbeid: Utbedringer på tak, da det var små tegn på fukt. Ny blikk på tak. Helt ny utvendig fasade med nye vinduer og dører, samt utvendig etterisolering. Pipen er slemmet utvendig og rehabilitert innvendig med nytt rør i pipen. Terassen/veranda er bygget ut og ny, med nytt rekkverk. Garasjen har fått to nye garasjeporter med motor. Når: 2024/2025/2026

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selskap: Kreativt Bygg AS og Arnekvern Miljø og Renovasjon. Arbeidet: Drenerte rundt huset, dvs. sugde opp masser rundt huset og la ny drenering. Når: 2025

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selskap: Kreativt Bygg AS og Gnisten Installasjon AS Arbeid: Helt nytt elektrisk anlegg i boligenbåde inne og ute. Nytt sikringsskap, ledninger, stikk, lamper, spotter, elbillader i garasjen og varmefolie i 1. etg. Når: 2024 /2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll gjennomført: 11.12.2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selskap: Kreativt Bygg AS og Gnisten Installasjon AS Arbeid: Gravd ned ledning fra hus til garasje og montert lader. Når: 2024/2025

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selskap: Kreativt Bygg AS og Oslo Rør og Sanitær AS Arbeid: Helt nye rør i hele boligen, alt nytt av armaturer osv. Flyttet stoppekran inn på vaskerom. Ny utekran. Se eventuelt tidligere punkter for arbeid på bad etc. Når: 2024/2025

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selskap: Kreativt Bygg AS og Yran & Dahle arkitekter AS. Arbeidet: Bygget ut veranda i 2. etg. Kreativt bygg gjorde selve arbeidet, Yran & Dahle arkitekter AS sto for tegninger og søknader hos kommunen. Ferdigattest er ikke ferdig enda.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Den private stikkledningen er delt med 3 andre hus.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Det var en oljetank med oljefyr inne når vi kjøpte huset i 2024. Både tanken utvendig og alt inne er fjernet av Arnekvern Miljø og Renovasjon. Tanken ble deponert på godkjent sted og dokumenter sendt til kommunen om dette. Registrert og godkjent hos kommunen sept/okt 2026.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selskap: Kreativt Bygg AS Arbeid: Riving av alt ned til stendere. Etterisolering inne, vegger med 5 cm og tak i 2. etg. med 20-30 cm. Ny luke til loft. Lagd gulv på loft og fikset lufting. Nye vinduer og dører i hele boligen. Nye vegger og tak. Nytt kjøkken, med nye hvitevarer. Har lagt Til-tak tette duk under ny terasse og lagt panel selv. Ny varmepumpe, satt inn av Kuli AS. Ny peis og rehabilitert pipe av Alfa varme og Pipeteknikk AS. Lagt fiskebein gulv i 2. etg. Borret hull i vegg for å sette inn balansert ventilasjon. Ventilasjon ble koblet opp av Gnisten Installasjon AS. Når: 2024/2025 Egen innsats: Bidratt til riving, etterisolering, sette opp gips på vegger, lagt gulv i 1. etg. Fornyet trappen. Laget terrassen ute i hagen selv. Slemmet murvegger ute. Laget utekjøkken.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Var fukt i vegg mot terreng når vi tok over huset. Har drenert utvendig og bygget nytt bad/vaskerom siden da.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Dårlig pipe når vi tok over, har installert helt ny vedovn og rehabilitert pipen med rør i pipe i etterkant.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Som nevnt tidligere var det fukt i vegg mot terreng når vi tok over huset. Siden da har vi drenert utvendig og bygget nytt innvendig.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Var tegn til noe fukt i tak på loft når vi tok over, men dette ble utbedret av Kreativt Bygg AS i forbindelse med deres arbeider i huset.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Gulvet i 2. etg. er noe skjevt, det ble tatt en avgjørelse om å droppe avretting sammen med entreprenør når entreprenør (Kreativt Bygg AS) la nytt gulv der i 2024.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Når vi tok over huset var det bier i den ene veggen. Dette ble fjernet i forbindelse med arbeidene.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Må i så fall være fra da vi kjøpte i 2024.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Var vel utført målinger når tidligere eier solgte i 2024.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Mangler pt. ferdigattest på utbyggingen av veranda og bruksendring av bod til garderobe.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Skal bygges leiligheter på Hvalstad Stasjon.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Fjernet i 2024.

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 33-0233/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Cecilie Sjøvaag Olafsen	**2026-10-13**	**Thomas Nærvig Olsen**	**2026-10-13**

Identifikasjon

bankID Cecilie Sjøvaag Olafsen

Identifikasjon

bankID Thomas Nærvig Olsen

Signicat

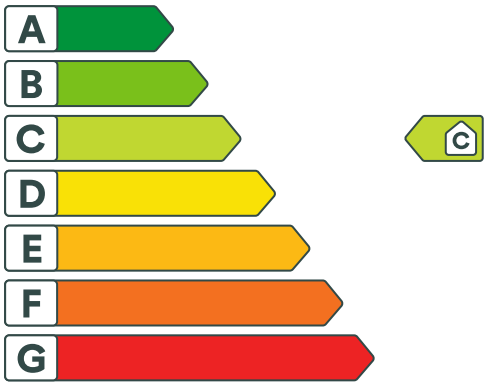
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Johs. Hartmanns vei 12B, 1395 HVALSTAD**	
Dato for energimerking **18.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370802**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149937978**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **128**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **214,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **178,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **111,16**

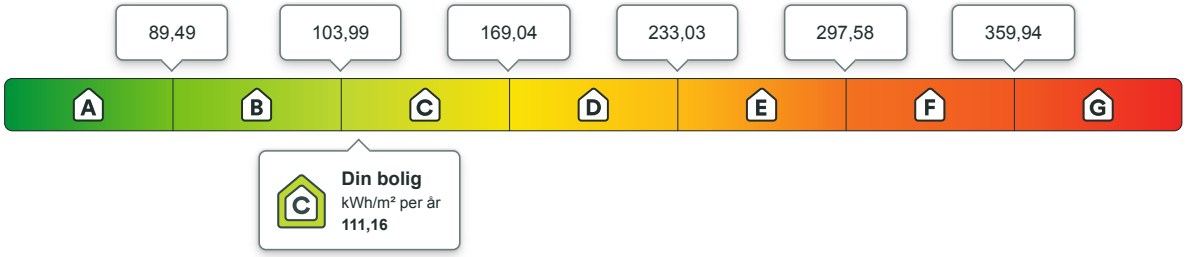
Johs. Hartmanns vei 12B, 1395 HVALSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
21 108,97	**118,59**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

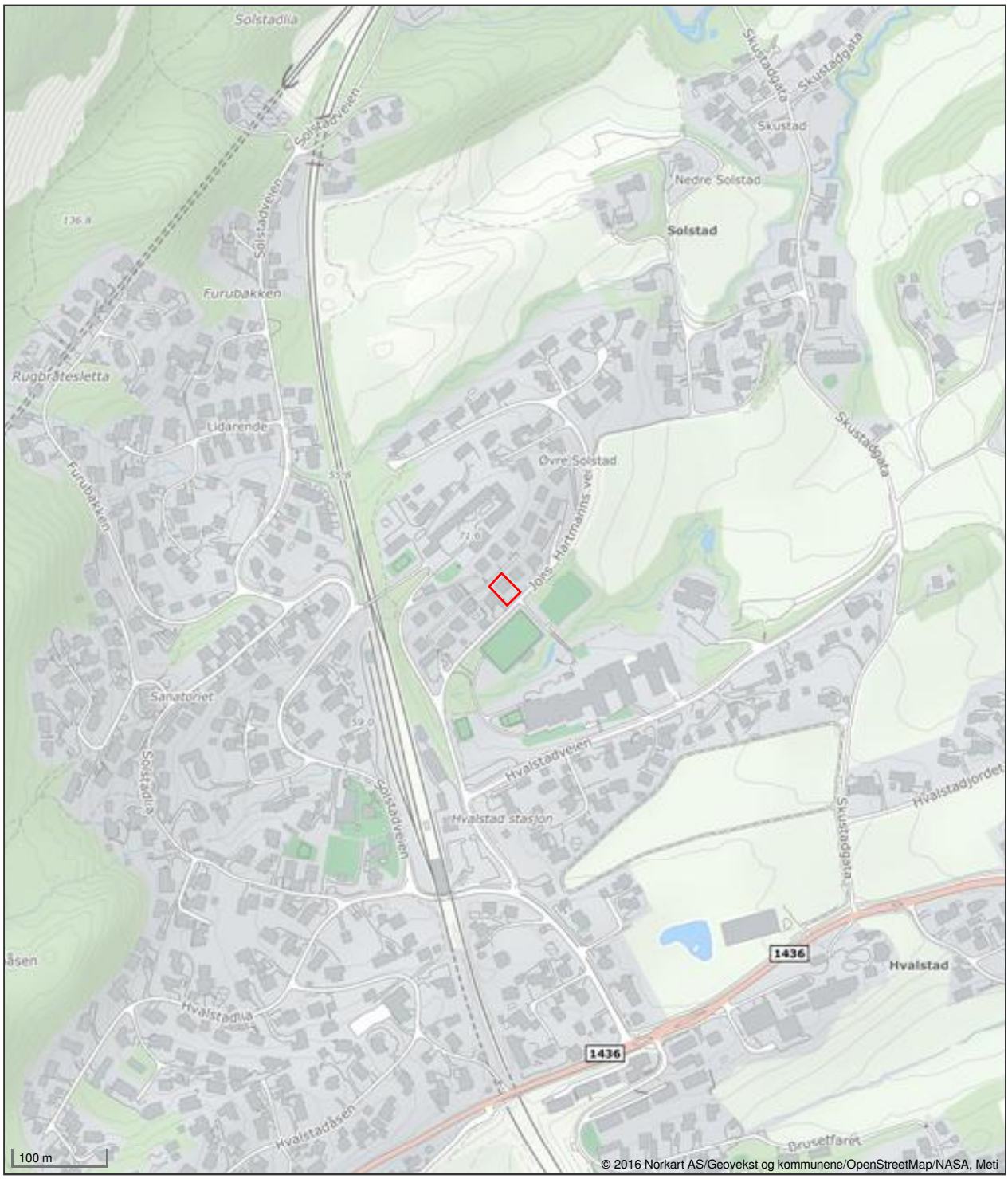
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 07.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 33/128//



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

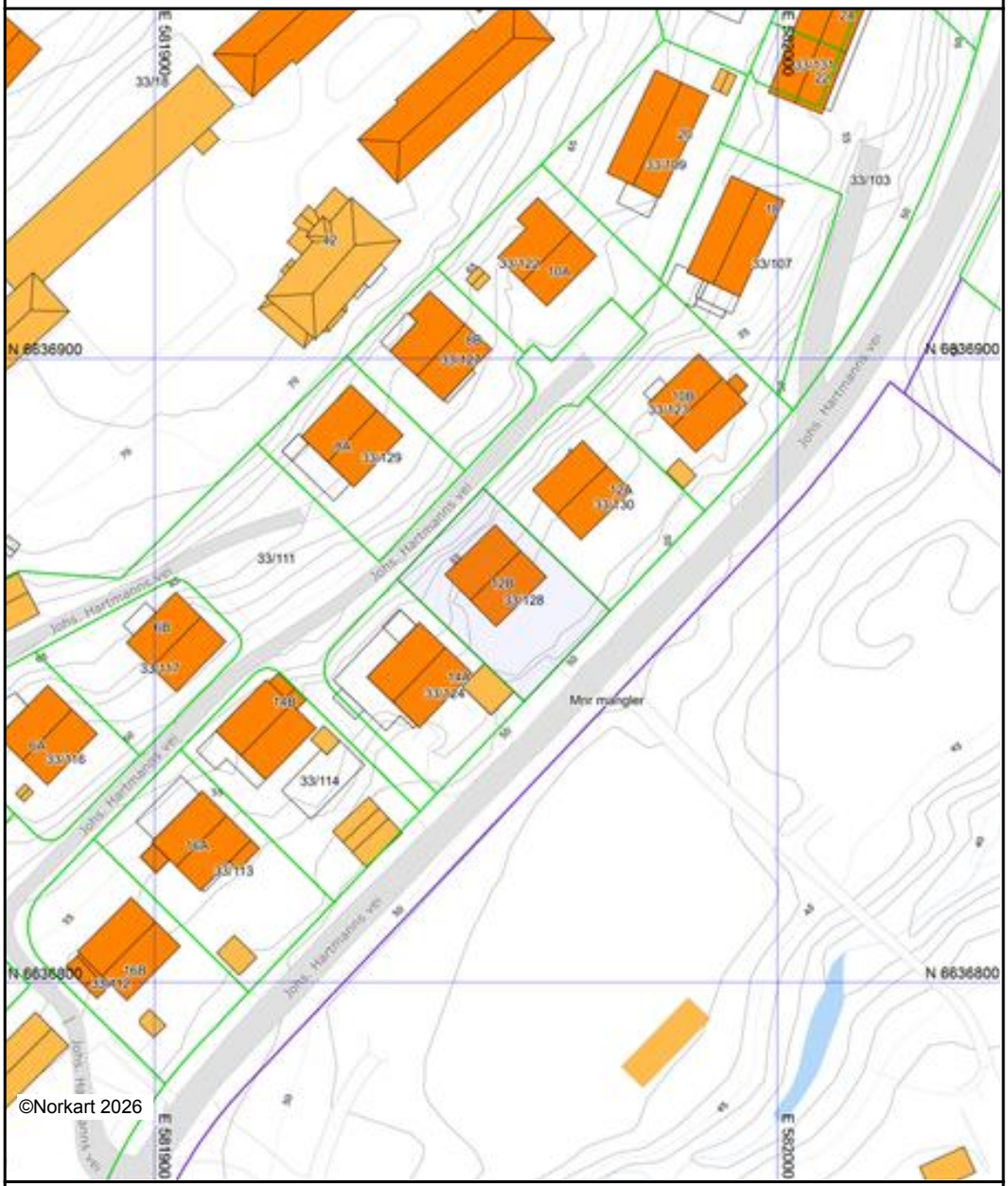
Grunnkart

Eiendom: 33/128
Adresse: Johs. Hartmanns vei 12B
Dato: 07.10.2026
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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Tohs Hartmannsvn.			33/111	Pars 9
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbus	27/6-77	14/9-77	4/38-77 B
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Tuan Hartmann		Svelvstad		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Böhler Bruk A/S		3110 Ramnes		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Bjarne Pgeng		-"-		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

NB Utvendige anlegg for byggefeltet er ikke ordnet

Mangler: Adkomstvegen til boligbuss ikke ferdig

Brannskyld

Arbeidet må være utført innen: mai 1981

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Askim byggesaksavd.	8/12-80	Underskrift

By Rimmerfel

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 · 79

Asker kommune

Yran & Dahle arkitekter AS
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Julia Yran	2025/268-4	33/128/0/0	27.02.2025

Delegasjonssak 361/25

33/128 Johs Hartmannsvei 12B – Godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak i ett trinn for etterisolering og fasadeendring

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn for ovennevnte tiltak, mottatt 27.01.2025, og supplerende dokumentasjon, mottatt 26.02.2025. Søknaden var komplett til behandling 26.02.2025.

Vi godkjenner din søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra tillatt bygningsareal 20 % BYA i SB-område, dispensasjon gis for 22,1 % BYA.

Før vi kan gi ytterligere tillatelser på eiendommen skal eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Følgende skal sendes inn før ferdigattest kan gis:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Eventuelle utestående gebyrer skal være betalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Vi ber også om at skjemaet "boligspesifikasjon i matrikkelen" sendes inn.

Informasjon om igangsetting av tiltak
Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

2

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag
Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Reguleringsplan for Del av Solstad, felt II

Eiendommen er avsatt til landskap og ligger innenfor følgende hensynssoner:

- H550_1

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om følgende tiltak:

- Etterisolering.
- Utskifting av vinduer.
- Ny balkong/fasadeendring

- se gebyrforskriften § 2.6.9.a.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Kommuneplanen punkt 14.4.3, se gebyrforskriften § 2.7.1.b.

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med omsøkte tiltak.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse		**m²**
BYA Nytt	Tilbygg/nybygg	21,3 m²
BYA Eksisterende	Bolig	104 m²
BYA total		**125,3 m²**
Maksimal tillatt tomteutnyttelse		**20 % eller m²**
Tomteutnyttelse		**22,1 % eller m²**

Nabovarsel og merknader
Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Det er mottatt avstandserklæring fra hjemmelshaver på gårds- og bruksnummer 33/124 som samtykker til plassering av balkong/veranda inntil 3,0 meter fra eiendomsgrensen.

Dispensasjon
Tiltaket er i strid med

- kommuneplanens § 14.4.3.

og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Plan- og bygningsloven § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt for at kommunen skal kunne innvilge en søknad om dispensasjon:

1. Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Kommunedirektørens vurdering av søknad om dispensasjon fra BYA
Veranda har et areal på 20 m2 BYA. Den er tilpasset eksisterende bolig og terreng. Areal for uteopphold og lek vil naturligvis bli noe mindre som en følge av tiltaket, men uteoppholdsareal (MUA) vil likevel være tilstrekkelig til å oppfylle kravet i kommuneplanen, og hensynet anses å være ivaretatt. Videre vil tiltaket øke bokvaliteten for tiltakshaver.

Gjennom etterisolering og nye vinduer vil det oppnås store energibesparinger og høyere grad av komfort. Dette er viktig ut fra et miljøperspektiv.

Avstanden til nabogrense i sørvest godkjennes etter pbl § 29-4 på grunnlag av skriftlig samtykke fra eier på gbnr.33/124. Hensynet til åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan, anses derfor ivaretatt. Nabohuset er allerede plassert ca. 2 m fra nabogrense mot nordøst, det er tatt hensyn til at brannkrav er ivaretatt.

Fordelene ved tiltaket er at boligen vil bli mer funksjonell og tilpasset behovet for en familie, samt at eksisterende bolig fra 70-tallet har behov for oppgradering.

Boligen vil ikke bli oppfattet som dominerende etter tiltaket, og det er flere eiendommer med tilsvarende tiltak når det gjelder plassering i forhold til bebyggelsesplan. En slik utførelse kan derfor ikke sies å være et fremmedelement i området, og planens intensjon opprettholdes. Tiltaket skaper ikke sjenanse for naboene, og berørte naboen av veranda har gitt sitt samtykke til tiltaket.

Søkers begrunnelse
Vi tar utgangspunkt i tomtestørrelsen på 567m2. Eksisterende bebyggelse utgjør 104m2. Det gir en eksisterende utnyttelsesgrad på 18,3% BYA.

Ved gjennomføring av etterisolering med t=100mm (og 50mm innvendig) og utvidelse av balkong med veranda, på h.h.v 4m2 og 17,3m2, vil utnyttelsesgraden øke med 3,8% til 22,1% BYA.

Verandaen mot vest vil få en avstand til nabogrensen på 3 meter. Krav til brannmotstand er ivaretatt i prosjekteringen og det er innhentet nabosamtykke.

Tiltaket gjør at kvaliteten på boligen øker. Særlig kontakten fra stue og kjøkken i 2.etasje til uteoppholdsarealene, blir bedre både fysisk og visuelt. En får direkte utgang til hagen fra 2.etasje og en uteplass på verandaen med plass for spisebord og stoler med mer kveldssol.

Rømningsforholdene fra 2.etasje bedres også. Verandaen vil også fungere som et

skjermende tak over inngangen til boligen som gir ly for regn og snø. Etterisolasjonen gir et lavere energiforbruk. Det er ingen gjenboere på den andre siden av Johs Hartmannsvei og generøse fellesarealer med gangstier gjør at området i sin helhet fremstår «luftig» og har store grøntområder. Huset vil få et mer moderne uttrykk og farge slik som boligene omkring. Tiltaket vil ikke kreve felling av trær på tomten.

Tiltaket bryter ikke i vesentlig grad med den eksisterende bebyggelsesstrukturen. Tilsvarende mindre tiltak som verandaer, basseng og tilbygg er godkjent på andre eiendommer innen planområdet. Tiltaket er godt tilpasset eksisterende boliger og estetiske hensyn er ivaretatt. Spilerekkverket i stål på veranda og balkong vil være brunsvart som panel, vinduer, beslag og rekkverk og være så gjennomsiktig som mulig.

Det er vanskelig å finne ulemper ved tiltaket da arealøkningen består i etterisolering og en lett og gjennomsiktig konstruksjon over den delen av uteoppholdsarealet som i dag er et hellelagt inngangsparti.

Hensynet bak reguleringens § 4: Hensynet bak krav til maksimum bebygd areal er å begrense en bygnings ytre volum i forhold til tomten, sikre areal for uteopphold og lek, åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan. (Sakset fra tidligere dispensasjoner som er gitt til bl.a. Johs Hartmannsvei 14B)

Den nye verandadelen er en relativt lett og liten konstruksjon med gjennomsyn både over og under. Den lettest tilgjengelige og flate delen av hagen mot syd, blir ikke berørt og tilgjengeligheten rundt huset blir ikke endret. Lek, opphold og utsyn fra og gjennom hagen blir ikke dårligere. Helhetsinntrykket av området som «luftig» og med mye grøntareal blir ikke endret. Hensynet blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Viser til tidligere gitte dispensasjoner i området. De nærmeste eiendommene har følgende
BYA med overskridelse:
Johs. Hartmanns vei 4A 3025-33/119 BYA 30%
Johs. Hartmanns vei 8A 3025-33/129 BYA 29%
Johs. Hartmanns vei 14A 3025-33/124 BYA 28%
Johs. Hartmanns vei 14B 3025-33/114 BYA 23,2%
Johs. Hartmanns vei 18 3025-33/107 BYA 26%
Johs. Hartmanns vei 10A 3025-33/122 BYA 25%

«I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.»

Etter henvendelse til dere fikk vi opplyst at dette er SB-område og da gjelder 20%. Netto tomt beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusivt parkeringsareal. Se vedlagt e-post av 10.10.2024.

Vedr. punkt 8.2 Parkering:
Parkeringsnormen gir føringer der «...ikke annet er bestemt i reguleringsplan». Dermed følges reguleringsplanen her med «...+ garasje, 35m2». I dette tilfellet ligger parkeringen med plass til 2 biler, i sin helhet under terreng. I Tillegg 2 - til

bestemmelser_Parkeringsnorm_13_06_2023 - oppdatert 30.04.2024, kreves det plass til 2 biler.

Tomtearealet er på 567m2. Kommuneplankartet viser boligformål. Reguleringskartet viser derimot at 180m2 av dette er regulert til trafikkareal. Det ble søkt om endring av dette i 1979, slik at arealet skulle fordeles og tilknyttes hver boligtomt. Etter samtale og e-post-henvendelse, «Krav om Innsyn», fikk vi svar. Det er uklart om dette ble vedtatt i sin tid.

Hensynet med bebygd areal
Hensynet bak krav til maksimum bebygd areal er å begrense en bygnings ytre volum i forhold til tomten, sikre areal for uteopphold og lek, åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan

Kommunedirektørens vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Tomten omfattes av reguleringsplan for Del av Solstad, felt II, og ligger i feltnavn SB-område. Situasjonsplan og tegninger viser at ny veranda mot sørvest og etterisolering av begge etasjer utløser krav om dispensasjon fra tillatt BYA i SB - område. Asker kommune har vurdert at omsøkte dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bebygd areal og at naboer ikke berøres.

Vi har vurdert at plassering av veranda og etterisolering, som vist på tegninger, ikke vesentlig tilsidesetter hensikten med planen. Rømningsforholdene fra 2.etasje bedres gjennom utvidelsen, og verandaen vil fungere som et skjermende tak over inngangen til boligen. Og nabo på gbnr. 33/124 har gitt sitt samtykke til tiltaket.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å gi negative konsekvenser med tanke på miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Kommunedirektørens vurdering av fordeler og ulemper
Kommunen er enig i søkers vurdering om at fordelene ved å tilrettelegge for ny veranda og særlig etterisolering, er langt større enn eventuelle ulemper. Det vil utnytte uteareal bedre, samt at tiltaket bedrer godt bomiljø for familien. Huset vil få et mer moderne uttrykk og farge slik som boligene omkring, samt tiltaket vil ikke påvirke omkringliggende naboer. Tiltaket vil gi økt energisparing som er en fordel for miljøet.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at en dispensasjon kan medføre at kommuneplanen svekkes som overordnet styringsverktøy.

Kommunedirektørens vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon
Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd at kommunen «kan» innvilge dispensasjon dersom vilkårene er oppfylt. Det betyr at kommunen bestemmer når dispensasjonsmyndigheten skal anvendes, herunder at ingen har krav på dispensasjon.

Tiltaket i vurderingen medfører en høyere utnyttelse enn tillat og det kan anses uheldig å innvilge en dispensasjon. En innvilgelse vil kunne medføre en praksis som binder kommunen til en gradvis, men uønsket utbygging av et område.

Vurderingen av saken er imidlertid basert på individuelle forutsetninger i saken, og det anses ikke å være noen risiko for at kommunen blir bundet til et bestemt resultat. I

fremtidige dispensasjonsvurderinger må vurderingen om vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt i den nye saken vurderes konkret.

Kommunedirektøren anser det positivt av miljøhensyn å tilleggsisolere boligen. Videre så har vi vurdert at øvrige tiltak vil bidra til bedre bokvalitet og at lignende tiltak er godkjent i området.

Konklusjon
Plan- og bygningslovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt, og søknad om dispensasjon fra maks.tillatt BYA *innvilges*.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Naturmangfold
Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk
Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden om tillatelse til tiltak i ett trinn.

Klage
Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2025/268 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Wahid Cherif
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Yran & Dahle arkitekter AS

7

Kopi til
CECILIE SJØVAAG OLAFSEN
THOMAS NÆRVIG OLSEN

Asker kommune

Alfa Varme-Og Pipeteknikk As
Apalveien 1
3360 GEITHUS

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Janne Olsen	2025/48-5	33/128/0/0	27.03.2025

Delegasjonssak 631/25

33/128 Johs. Hartmanns vei 12B - Ferdigattest - Rehabilitering av pipe

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 19.03.2025.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

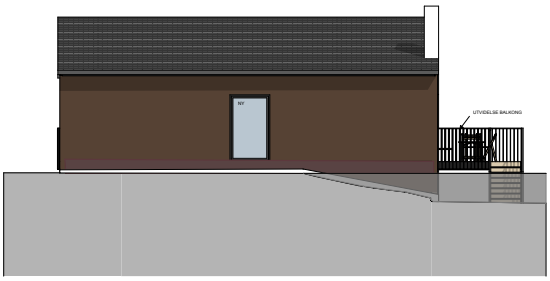
Med vennlig hilsen
Per Ulfsnes
teamkoordinator tilsyn

Even Garvoll Larsson
saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Alfa Varme-Og Pipeteknikk As

Kopi til
Thomas Nærvig Olsen



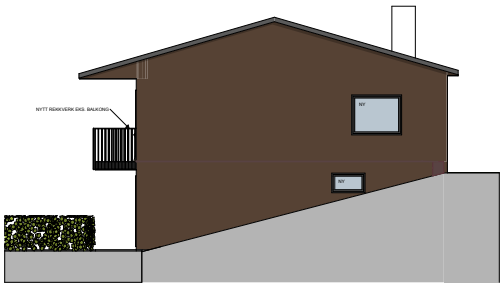
Fasade Nord ny



Fasade Vest ny



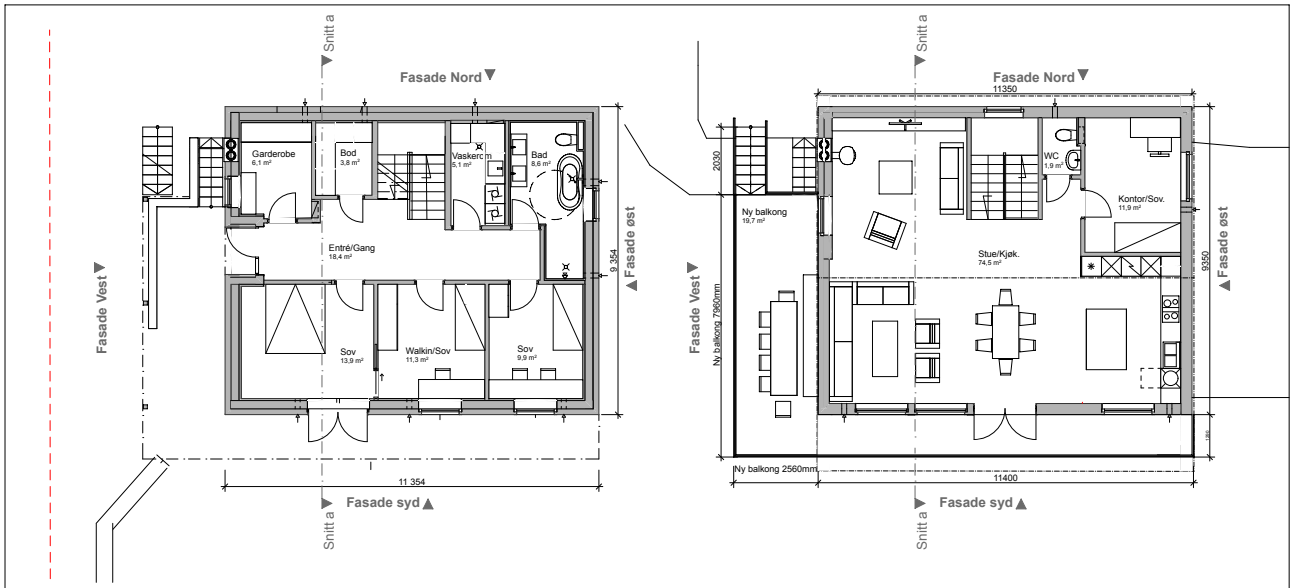
Fasade Syd ny



Fasade Øst ny

Prosjekt: **Johs.Hartmannsvei 12 B** **Fasadeendring og utvidelse balkong** **Ett trinns søknad**	Kontroll prosjekt: Sign.: **VTD** Kontroll: **JY**
Tiltakshaver: **Cecilie Sjøvaag Olafsen, Thomas Nærvig Olsen** Johs.Hartmannsvei 12 B 1395 Hvalstad	Gnr./Bnr./Festenr.: **33/128**
Prosjekterende **Yran & Dahle arkitekter AS** **Frognerstranda 2** **0250 Oslo**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **25.11.24**
Tegning: Nye fasader	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **E4** Rev.: -

BIM med ArchiCAD 22 NOR F:\Plassering /Users/vibekethoresendahle/Yran&Dahle/Arkitekter Dropbox/Prosjekter/160 Johs Hartmannsvei/160 4 Tegninger/160 Aktiv modell/160 JHV med forslag .pln



Prosjekt: **Johs.Hartmannsvei 12 B** **Fasadeendring og utvidelse balkong** **Ett trinns søknad**	Kontroll prosjekt: Sign.: **VTD** / Kontroll: **JY**
Tiltakshaver: **Cecilie Sjøvaag Olafsen, Thomas Nærvig Olsen** Johs.Hartmannsvei 12 B 1395 Hvalstad	Gnr./Bnr./Festenr.: **33/128**
Prosjekterende **Yran & Dahle arkitekter AS** **Frognerstranda 2** **0250 Oslo**	N
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **25.11.24**
Tegning: Ny plan 1. og 2. etasje	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **E2** / Rev.: **.**

BIM med ArchiCAD 22 NOR - Filplassering: /Users/ybekthorsweendahle/Yran&Dahle Arkitekter Dropbox/Prosjekter/160 Johs Hartmannsvei 160 4 Tegninger/160 Aktiv modell/160 JHV med forslag .pln

Utskriftsdato: 07.10.2026

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.**	33	**Bruksnr.**	128	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Johs. Hartmanns vei 12B, 1395 HVALSTAD								

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	9 154,31 kr
Feiing	505,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	8 686,52 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.

Utskriftsdato: 07.10.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	128	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Johs. Hartmanns vei 12B, 1395 HVALSTAD								

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** 567 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 567 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 567 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_1

	Delareal 567 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	022064A
Navn	Del av Solstad, felt II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.08.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/224/64A_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 387 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 180 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg

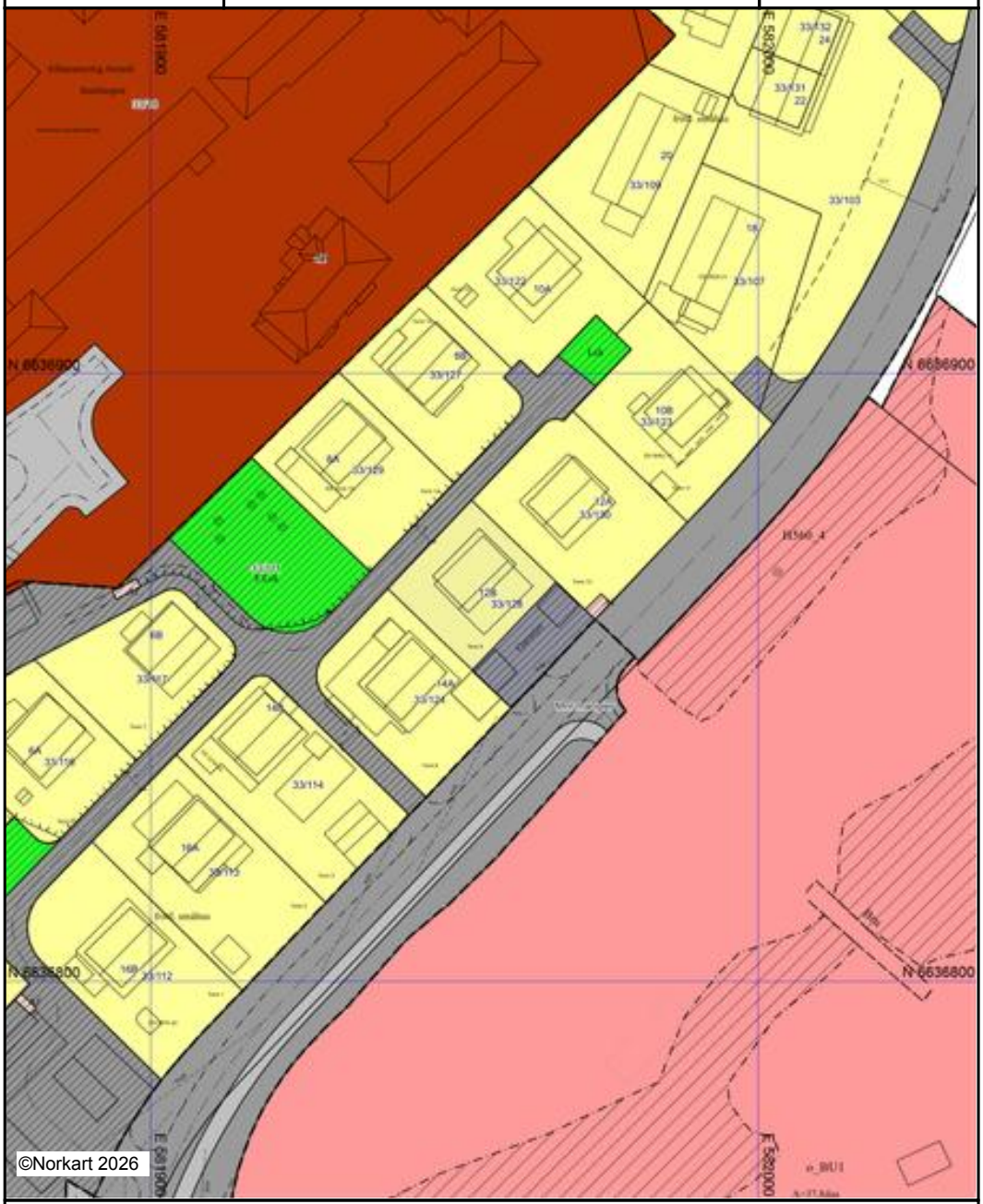
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/128
Adresse: Johs. Hartmanns vei 12B
Dato: 07.10.2026
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



Asker kommune

Ledningskart

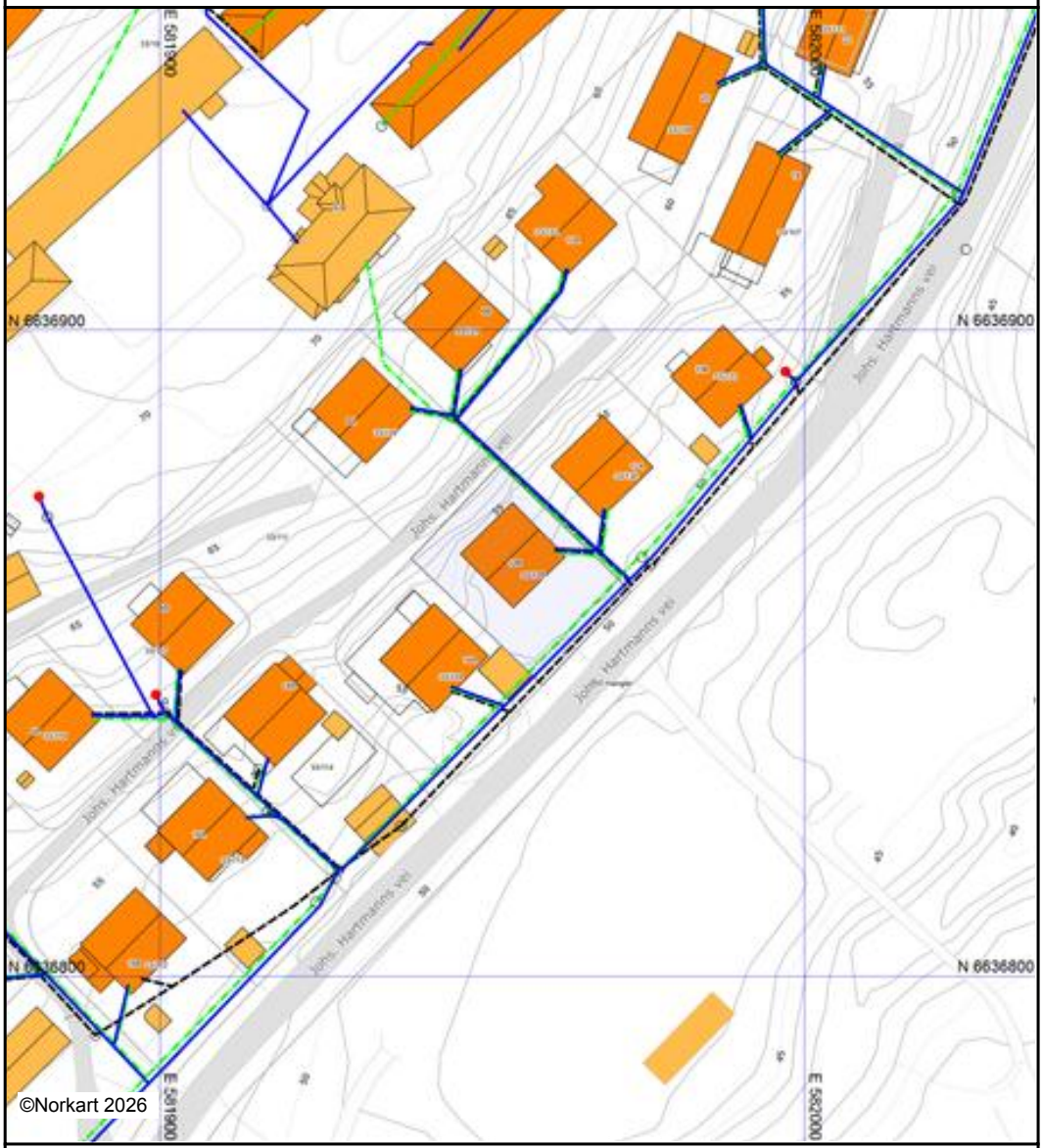
Eiendom: 33/128
Adresse: Johs. Hartmanns vei 12B
Dato: 07.10.2026
Målestokk: 1:1000

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.



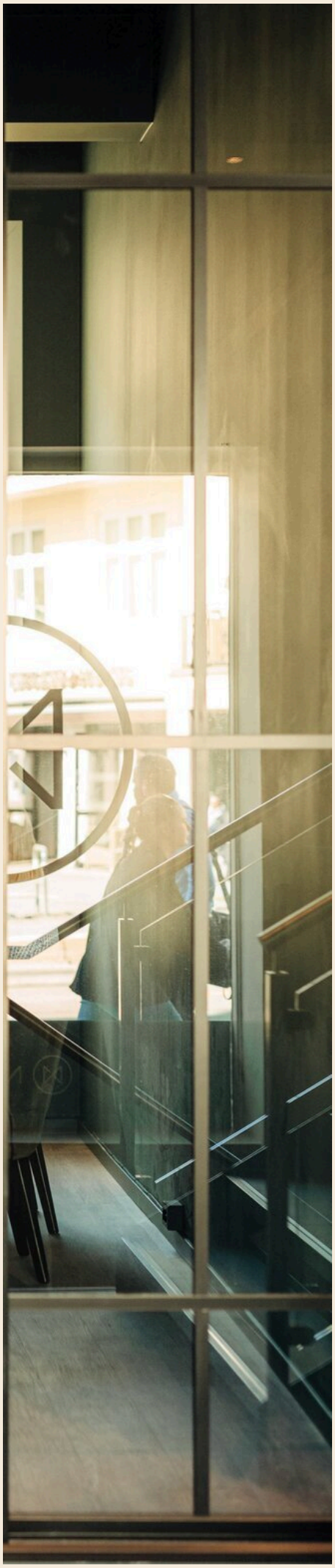
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

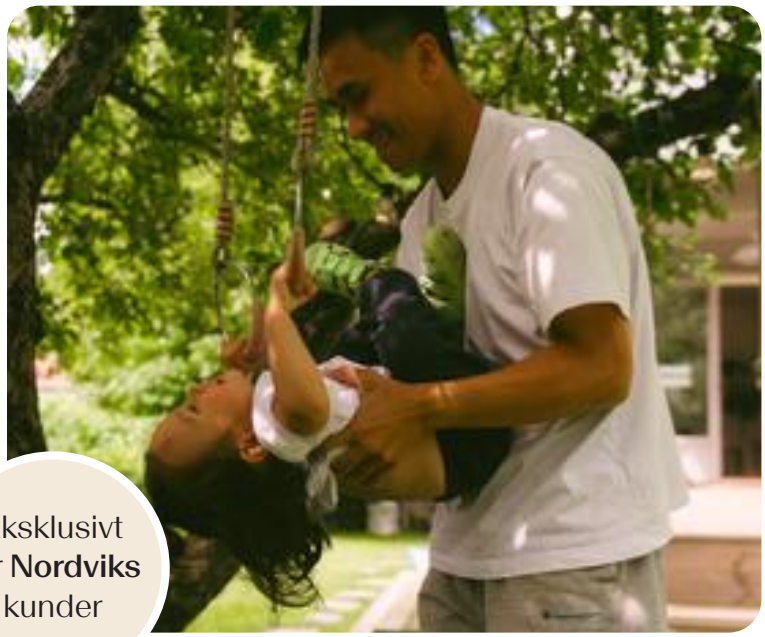


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0233/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Johs. Hartmanns vei 12B 1395 HVALSTAD
Matrikkel: Gnr 33, bnr 128 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 111 (ideell andel 1/14) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Alexander Fossum

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
a.fossum@nordvikbolig.no
930 40 668



Thea Johanne Holthe

Eiendomsmeglerfullmektig / Backoffice
Nordvik Asker
t.holthe@nordvikbolig.no
466 58 670

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: