NORDVIK

Jacob Neumanns vei 11B

3 soverom | 171 kvm | Enebolig

Velkommen til

Jacob Neumanns vei 11B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
35	Nabolagsprofil
36	Om boligen
46	Vedlegg
74	Egenerklæringsskjema
84	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.12.2025

Nøkkelinformasjon



Delikat og oppgradert enebolig - Solrike uteplasser - Garasje -
Kort vei til tog, nærbutikk og barneskole

Prisantydning	**9 750 000,-**
Omkostninger	**245 130,-**
Totalpris	**9 995 130,-**
BRA-i	**171 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Jacob Neumanns vei 11B, presentert av Håkon Espeseth i Nordvik Asker.

Jacob Neumanns vei 11B ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Øvre Vakås i Asker. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med lyse oppholdsrom, delikat kjøkken, tre soverom samt to baderom og eget vaskerom. Nærområdet byr på flotte turmuligheter, lekeplasser og enkel adkomst til Asker sentrum og Vakås togstasjon. En attraktiv bolig i et trygt og etterspurt nabolag.

Høydepunkter:

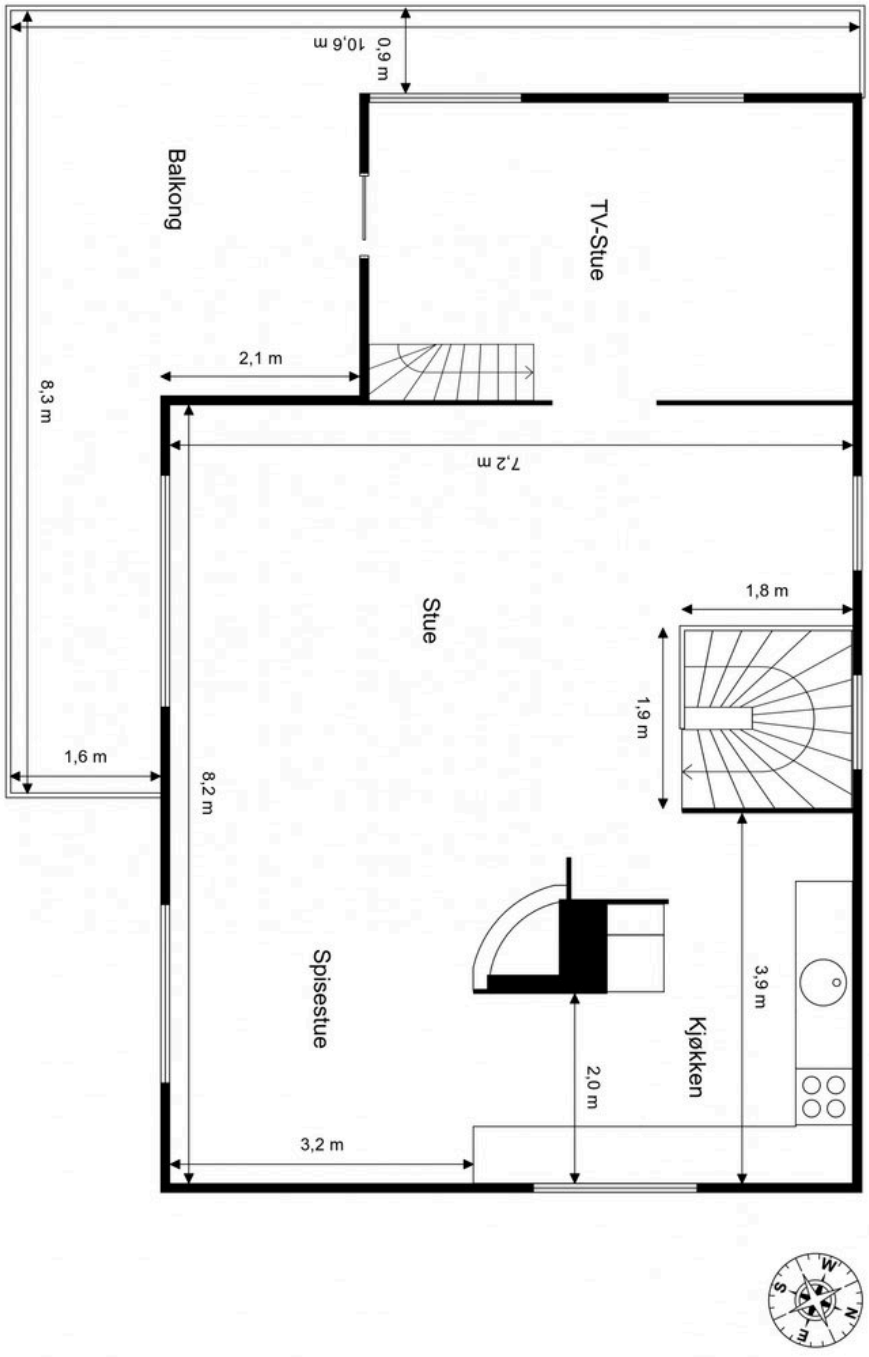
- Utvendig tak skiftet og yttervegger etterisolert i 2024
- Nye pussede fasader i 2024
- Ny veranda samt terrasse og platting etablert i 2024
- Nye vinduer, senest i 2021
- Kun 3,5 km til Asker sentrum
- Rett ved nærbutikken Joker
- Nærhet til togstasjon med forbindelse til Asker og Oslo





Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

FIDENS



























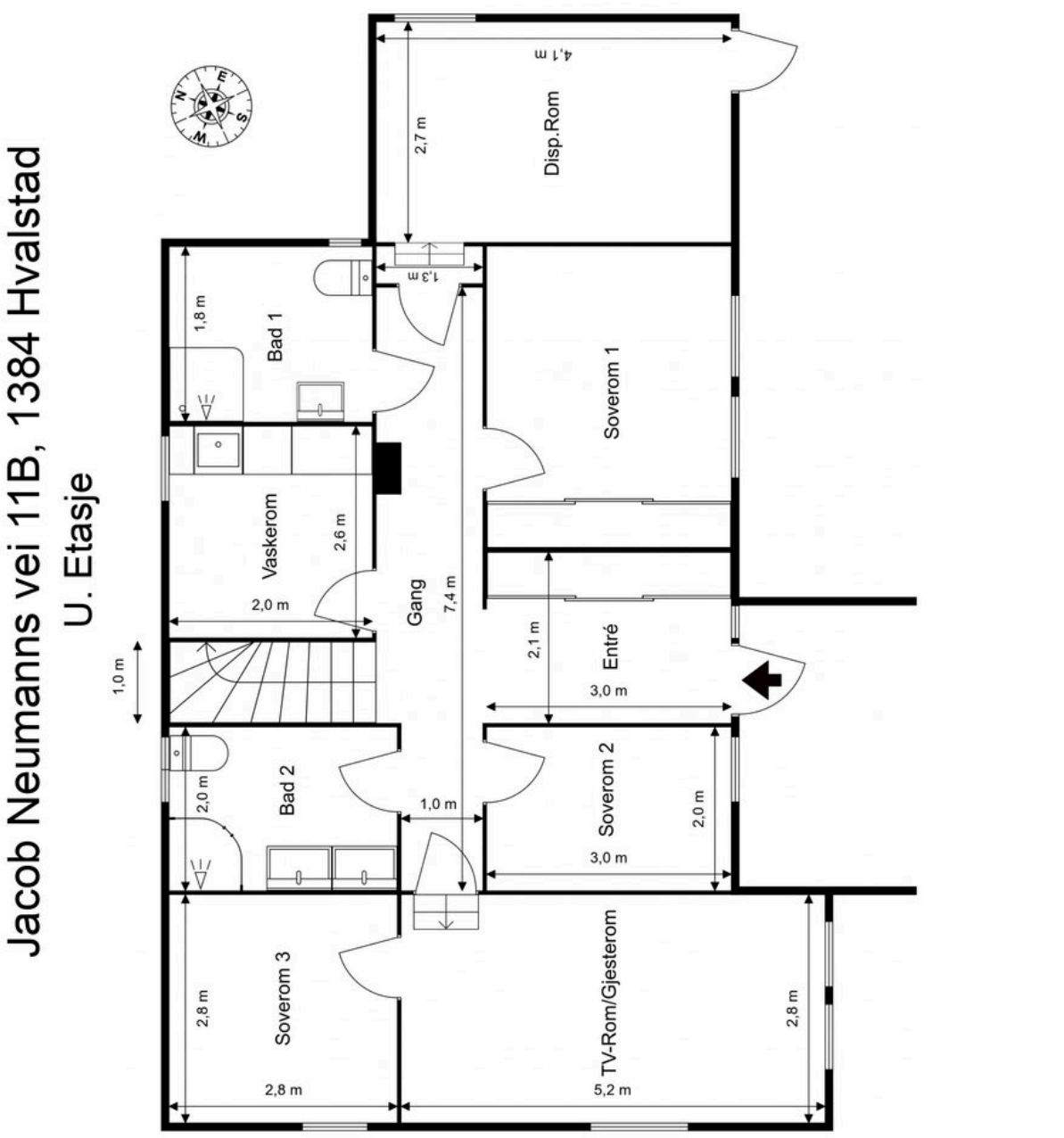






Planløsning

Underetasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm


























WELCOME

































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 nordvikunderøskelesen.

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





Boligen sogner til Hofstad barneskole og Torstad ungdomsskole, og det er kort vei til flere barnehager, noe som gjør området særlig attraktivt for barnefamilier.





Asker stasjon tilbyr hyppige togavganger og gode forbindelser til både Oslo og Drammen, og er et naturlig knutepunkt for pendlere. I tillegg kan tog også tas fra Vakås stasjon. Ca 27 min fra Vakås til Nationaltheatret.

Holmenskjæret er et attraktivt rekreasjonsområde med et variert aktivitetstilbud. Her finnes blant annet sandvolleyballbane, ballbinge, gode bademuligheter og svømmehall. Et populært samlingspunkt for både barn og voksne.



Jacob Neumanns vei 11B

Nabolaget Vakås - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hofstad skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 395 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 421 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 425 elever, 23 klasser	6 min 2.4 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 319 elever, 20 klasser	7 min 3.4 km
Asker videregående skole 486 elever	7 min 3.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	9 min 4 km

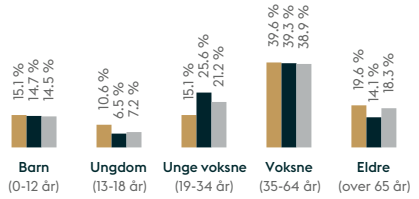
Offentlig transport

Vakås stasjon Linje L1	6 min 0.5 km
Alexander Langes vei Linje 297	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 21.6 km
Oslo Gardermoen	54 min

Barnehager

Haugtussa barnehage (1-2 år) 14 barn	7 min 0.6 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 80 barn	10 min 0.7 km
Solgården barnehage (1-5 år) 112 barn	17 min 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vakås	841	339
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Vakåsletta balløkke	8 min
Leikarvollen ballbinge	9 min
Asker Squash og Fitness	14 min
SATS Asker	6 min

«Et mer enn trivelig sted, med nydelig natur, turstier, nærhet til sjø og marka - og veldig hyggelige naboer. Toget er også raskt inne i Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0138/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Jacob Neumanns vei 11B, 1384 ASKER
Gnr 1, bnr 166 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Lars Petter Lervik
Ingrid Johanna Lervik

Kjøpesum og omkostninger
9 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
243 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
245 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
264 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 995 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 014 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer og innhold
Totalt bruksareal (BRA): 191 kvm
Internt bruksareal (BRA-i): 171 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-e): 20 kvm
Totalt TBA (terrasse- og balkongareal): 100 kvm

Internt bruksareal (BRA-i):
1. etasje, 78 kvm: Trapperom, kjøkken, spisestue, stue og TV-stue.
Underetasje, 93 kvm: Entre, gang, 3 soverom, TV-stue/gjesterom, 2 baderom og vaskerom. Disponibelt rom med egen inngang (byggemeldt som bod).
Loft: Arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (lavere enn 1,90m).

Eksternt bruksareal (BRA-e):
- Frittstående garasje for en bil, ca. 20 kvm.

Totalt TBA (terrasse- og balkongareal):
- Syd-vestvendt balkong med tilgang fra TV-stue og terreng, 28 kvm.
- Platting med skifer på nordsiden av boligen, 27 kvm.
- Terrasse på nordsiden, 45 kvm.

Forklaring av arealer:
Internt bruksareal (BRA-i): Areal innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-e): Areal utenfor boenheten, med adkomst via fellesarealer eller utvendig inngang.
TBA (terrasse- og balkongareal): Omfatter balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet inngår ikke i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis / Findens, datert 30.10.2025. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré
Romslig og innbydende entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Veggene har malte overflater i lyse toner, og himlingen har malt panel med downlights som sørger for god belysning. Praktisk skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring av sko- og yttertøy.

Stue / spisestue / TV-stue
Boligen har en romslig og gjennomgående oppholdsavdeling med god standard på innredninger, overflater og utstyr. Vegg- og takoverflater er holdt i lyse og tidsriktige farger, noe som sammen med store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en behagelig romfølelse.

Stuen har en utforming som gir en naturlig inndeling mellom stue- og spisestuedel, med god plass til både sofagruppe og spisebord. En hyggelig peis fungerer som et naturlig blikkfang og gir godt med varme på kjøligere dager. TV-stuen ligger noe tilbaketrukket og egner seg godt som en egen sone for avslapning, med utgang til balkong som gir en fin forlengelse av oppholdsrommene i sommerhalvåret. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter og legger godt til rette for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Kjøkken
Delikat og romslig kjøkken med god standard og gjennomført materialvalg. Kjøkkeninnredningen fra 2016 har glatte fronter og består av både over- og underskap med rikelig oppbevaringsplass. Det er lys under alle overskap. Benkeplaten er i kompositt med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri, og det er glassplate mellom benkeplate og overskap som gir et moderne og lettstelt uttrykk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Downlights i himlingen gir god arbeidsbelysning, og store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Planløsningen er praktisk utformet med gode arbeidsflater og naturlig forbindelse til spisestuen, noe som gjør kjøkkenet velegnet for både daglig bruk og sosiale anledninger.

Soverom
Boligen har tre soverom av god størrelse, alle med gjennomgående pene overflater og behagelig uttrykk. Rommene er holdt i lyse og rolige fargetoner, med parkett på gulv og malt panel i himling, noe som gir en lun og tidløs atmosfære.

Hovedsoverommet har både malte flater og tapet på vegger samt praktisk skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass. De øvrige soverommene har malte overflater, hvor ett rom har malt panel på vegger og gulvvarme, noe som gir ekstra komfort. Samlet gir soverommene gode og fleksible løsninger som passer både for barnefamilier, gjester og hjemmekontor.

Baderom og vaskerom
Boligen har totalt to baderom samt eget vaskerom, alle plassert i underetasjen. Hovedbadet ble totalrenovert i 2020 av fagfirma, og fremstår moderne og velholdt med flislagte overflater, gulvvarme, vegghengt toalett med innebygd sisterne, servantinnredning, speil med belysning og dusjsone med glassdører. Badet er utført etter gjeldende forskriftskrav, og det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

Det andre baderommet ble renovert i 2005 og har flislagte gulv- og veggflater, gulvvarme, dobbel servant, vegghengt toalett og dusjsone. Tettesjiktet er eldre enn 10 år, og rommet har derfor noe begrenset restlevetid sammenlignet med hovedbadet.

Vaskerommet, også etablert i 2005, er praktisk innredet med flislagte overflater, gulvvarme, benkeplate med vaskekum, skapplass samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er det også plassert rørfordelerskap, stoppekran, vannmåler og sikringsskap, noe som gir enkel tilgjengelighet til tekniske installasjoner.

Disponibelt rom:
Disponibelt rom med fliser på gulv, malte vegger og malt panel i himling. Rommet har gulvvarme og rørfordelerskap. Rommet har egen inngang i underetasjen. Rommet er opprinnelig byggemeldt som bod, og er ikke bruksendret. Se pkt. om ferdigattest for meer informasjon.

Parkering
Eiendommen har svært gode parkeringsforhold med frittstående garasje samt flere biloppstillingsplasser på egen tomt. Det er installert Tesla-lader, og i 2016 ble det etablert ny innkjørsel og steinlagt gårdsplass, noe som gir en praktisk og romslig parkeringsløsning.

Modernisering og påkostninger
2024:
- Ny taktekking.
- Yttervegger i mur etterisolert med 5 cm.
- Nye pussede og malte fasader.
- Ny terrasse etablert.
- Balkong renovert og utvidet.

2021:
- Nye fastkarmsvinduer i stue.
- Byttet vindu i TV-rom i 1. etasje.
- Tre nye vinduer i kjeller (TV-rom og soverom 3).
- Ett nytt vindu i hems.

2020:
- Baderom 1 totalrenovert.

2016:
- Tomten steinbelagt.
- Utgravd og etablert flere biloppstillingsplasser mot vest.
- Nytt kjøkken montert

2014:
- Ny innkjørsel etablert.

2008:
- Ny isolasjon i himling mellom 1. etasje og loft.
- Garasje oppført.

2005:
- Totalrenovering av boligen ved eierskifte.
- Ny isolasjon i innervegger.
- Nye vann- og avløpsrør.
- Etablering av baderom.
- Totalrenovering av vaskerom og eksisterende baderom i underetasjen.
- Nytt elektrisk anlegg med nye kurser og sikringsskap.
- De fleste vinduer og dører skiftet.
- Deler av loft åpnet og innredet med kontor og boder.
- Takvinduer montert.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: 2005: Husker ikke hvem. Nytt bad ble bygget. 2020: Godt BAD A/S, Renovert Gammelt bad. Bygget opp nytt fra grunnen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Godt BAD A/S, Renovert Gammelt bad. Bygget opp nytt fra grunnen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad2 og vaskerom ble endret i 2005. Her finnes det ikke dokumentasjon. Bad1 ble endret i 2020. Her skal det finnes full beskrivelse på arbeide hos Godt BAD A/S.

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: 2024: Bytte av Tak, etterisolering av vegger på hovedelen av huset. Ny puss på utsiden. FasadeEksperten AS, Frøyas gate 7, 0273 Oslo.

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: Elektro Mesteren A/S 2005.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? 2006.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juni 2021: Nordstrand Elektro installerte Tesla wallconnector på avtalt plassering. Jordfeilbryter type B montert i sikringsskapet (krav) - Overspenningsvern montert i sikringsskapet (krav).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Asker kommune byttet Hovedvannledning i Jacob Neunanns vei.

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? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ha jeg ikke kunnskap om dette ble gjort av forrige eier ca. 1975.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Nei.
Eventuell kommentar: Tak og fasade ble renovert 2024.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja.
Beskriv: Det er gitt Igangsettingstillatelse på ferdigstilt Garasje/BOD. Det er gitt Rammetillatelse på bygge på en etasje. ikke iverksatt.

Byggemåte
Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverkSiporex, og er kledd med stående panel og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. Det er gitt 2 TG3, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Følgende er kommentert med TG3:
- Støttemur: Mangler rekkverk langs mur mot vest, som har nivåforskjell og hardt underlag. Sikkerhetsavvik etter dagens krav.
Utbedringskostnad: Under kr. 10 000,-

- Utstyr på tak (snøfanger): Snøfanger mangler på deler av tak mot nordvest. Risiko for snø- og isras der personer kan ferdes.
Utbedringskostnad: Kr. 10 000 – 50 000,-

- Utetrapp: Utvendig trapp mangler både rekkverk og håndløper. Åpne sider innebærer fallfare. Utbedringskostnad: Under kr. 10 000,-

Følgende er kommentert med TG2:
- Drenering: Eldre løsning, usikker tetthet og terrengfall mot bolig.
- Rom under terreng: Innvendig påforing mot grunnmur regnes som risikokonstruksjon; synlige tegn til fukt.
- Vinduer og dører: For liten avstand mellom karm og vannbrett enkelte steder, kan gi fuktopptak.
- Kjøkken, overflater/innredning: Manglende komfyrvakt og lekkasjesikring i tråd med dagens krav.
- Innvendig trapp: Mangler håndløper.
- Lofttrapp: Mangler håndløper og åpninger mellom trinn >10 cm.
- Elektrisk anlegg: Manglende samsvarserklæring for arbeid etter 1999; anbefalt utvidet elkontroll.
- Varmtvannsbereder: Begrenset adkomst og alder (fra 2005) gir usikker restlevetid.
- Bad 2, overflater: Misfarget silikon, riss/bom under fliser i dusjsone.
- Bad 2, membran/tettesjikt: Tettesjikt eldre enn 10 år med usikker levetid.
- Bad 2, sanitærutstyr: Innebygd sisterne mangler lekkasjevarsling/drenering.
- Vaskerom, ventilasjon: Kun naturlig avtrekk, ikke tilstrekkelig etter dagens krav.
- Vaskerom, membran/tettesjikt: Tettesjikt fra 2005, usikker restlevetid.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Krypkjeller: Adkomst fjernet ved renovering i 2005, ingen inspeksjon mulig.
- Baderom 1, fukt: Hulltaking ikke mulig, kun overflatesøk.
- Baderom 2, fukt: Samme forhold, ikke mulig å åpne konstruksjonen.
- Vaskerom, fukt: Hulltaking ikke mulig; overflatemålinger uten avvik.

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 hvitevarer følger med boligen:
Kjøleskap/fryseskap, komfyr, Mikrobølge ovn og Koketop.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord.
- Lampe i trappeoppgangen.

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.

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
F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Luft-til-luft Daikin varmepumpe i 1. etasje (2022).
- Peis plassert i spisestue/stue.

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. 32 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 137,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

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.

Velavgift
Kr 850,- pr. år
Vakås Tomtefeste lag

Selger opplyser åt årlig velavgift ligger på ca. 850,-.

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

- Årlig bygningsforsikring: Huset er forsikret i Tryg Forsikring, avtalenummer 7124554. Årlig premie kr 6 483. Garasje/bod kr 535.
- Kabel-TV / internett: Eiendommen er tilknyttet Telenor fiber.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 2 102 229,-
Som sekundærbolig: kr 8 408 916,-

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 010 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er pent opparbeidet og byr på flere solrike og varierte uteplasser med gode bruksmuligheter gjennom hele dagen. Solen kommer på eiendommen allerede ved soloppgang, og gir gode lysforhold på både uteplasser og rundt boligen. På sommerstid forsvinner solen fra verandaen og området foran huset rundt kl. 17, mens terrassen bak huset har sol til ca. kl. 18–19.

Mot sørvest ligger en romslig, delvis overbygd balkong på ca. 28 kvm med adkomst fra TV-stuen. Her er det god plass til sittegrupper og utemøbler, og glassrekkverk gir et moderne uttrykk og skjermet følelse. På nordsiden er det etablert en skiferbelagt platting på ca. 27 kvm samt en stor terrasse på ca. 45 kvm, oppført i 2025. Disse uteplassene ligger tilbaketrukket og gir lune soner med god plass til både avslapning, grilling og sosiale sammenkomster.

Tomten er tilrettelagt med steinlagte arealer, støttemurer og trappeløsninger som gir en ryddig, lettstelt og funksjonell utforming med enkel adkomst mellom nivåene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Jacob Neumanns vei 11B ligger i et rolig, barnevennlig og meget attraktivt boligområde på Øvre Vakås i Asker. Området er kjent for sitt trygge bomiljø, gode solforhold og nærhet til både natur og sentrale servicetilbud, et ideelt sted for familier og dem som ønsker en kombinasjon av landlig ro og urbane kvaliteter.

Naturen er tett på, med grønne lunger og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Her finnes et omfattende nettverk av turstier, med populære utfluktsmål som Skaugumsåsen, hvor turen belønnes med flott utsikt over Askerlandet og Oslofjorden. Vestmarka og Semsvannet byr på varierte friluftsopplevelser året rundt, mens Holmenskjæret og Hvalstrand bad tilbyr noen av Askers fineste badestrender med sandstrand og gode rekreasjonsmuligheter. I nærområdet ligger også Leikarvollen, et grønt friområde med ballbinge, lekeplasser og fine oppholdssoner for både store og små.

Boligen sogner til Hofstad barneskole og Torstad ungdomsskole, og det er kort vei til flere barnehager, noe som gjør området særlig attraktivt for barnefamilier.

Det er ca. 500 meters gange til Vakås togstasjon, med hyppige avganger mot Oslo og Asker sentrum, samt søndagsåpen Joker-butikk. Nærmeste bussholdeplass i Kirkeveien ligger ca. 950 meter unna.

Asker sentrum er et moderne handels- og servicetilbud med hyggelige gågater, kafeer, restauranter og et variert kultur- og uteliv. Trekanten har nylig gjennomgått en omfattende oppussing og fremstår i dag som et moderne handelspunkt, med blant annet ny mathall som åpnet høsten 2025. Asker kulturhus er et naturlig samlingspunkt med teater, konserter, kino og galleri. I

tillegg ligger Holmen Senter og ny, moderne svømmehall kun en kort kjøretur unna.

Alt i alt et svært attraktivt område med gode oppvekstvilkår, flotte friluftsområder og enkel tilgang til både kollektivtransport og servicetilbud.

SELGER FORTELLER:
Hva kommer dere til å savne med boligen og området?
Det vi kommer til å savne aller mest er nærheten til både stranden og marka. Dette er en sjelden kombinasjon som gir stor variasjon i hverdagen. Den lyse og luftige stuen med utsikt har vært et naturlig samlingspunkt, og morgenkaffen på verandaen har gitt en rolig og god start på dagen. Terrassen har vært flittig brukt til grillmiddager med familie og venner, mens peisen har skapt lune kvelder høst og vinter.

Den praktiske sideinngangen med gode oppbevaringsmuligheter har gjort hverdagen enkel. Vi vil også savne den korte veien til toget og nærheten til Oslo, Asker sentrum og Holmen med blant annet svømmebasseng. Muligheten for spontane bad på Hvalstrand, hyggelige naboer og følelsen av å bo urbant samtidig som naturen er rett utenfor døren, har gjort dette til et helt spesielt sted å bo.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
Turstiene som starter ved Vakås stasjon brukes mye, spesielt til daglige turer med hunden. Her kan man gå en fin runde på ca. 2,5 km. På vinterstid er det skiløyper kun ca. 500 meter fra huset.

I nærheten ligger Leikarvollen, en stor slette omkranset av skog, med ballbinge og gode lekemuligheter. Fra Vakås stasjon går det også en gangvei ned til Hofstad skole, og turen videre til Hvalstrand er ca. 3 km. Ved Hofstad skole finnes det også en populær lekeplass. Fra Jansløkka skole, ca. 1,5 km fra boligen, går turen videre mot Sem gjestegård. Her er det i dag en hyggelig kafé, og ytterligere et kafétilbud åpner i løpet av våren. Sem er også nærmeste inngang til Vestmarka. En klar favorittur går opp til Gupu og videre til Skaugumsåsen.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
De nærmeste naboene er familier med barn i barnehagealder og skolealder. Området har ellers en fin blanding av generasjoner, med familier med ungdom, par med voksne barn og pensjonister. Det finnes noen hunder og katter i området, men de nærmeste naboene har ikke husdyr. Nabolaget oppleves som rolig og stille, med velholdte hus og hager og en tydelig kultur for å vise hensyn til hverandre. Området føles trygt og hyggelig.

Litt om nærmiljøet og området generelt
Vakås togstasjon ligger ca. 400 meter unna og gir enkel adkomst til både Oslo og Asker sentrum. Ved stasjonen ligger også Joker butikk som holder åpent syv dager i uken. Kiwi på Hvalstad er et annet nærliggende alternativ.

Området har gode skoletilbud med Hofstad barneskole og Torstad ungdomsskole, samt Nesbru videregående skole og Asker videregående skole. To barnehager ligger ca. fem minutters gange fra boligen.

For fritid og aktivitet finnes det svømmebasseng på Holmen, samt tilbud innen fotball, håndball og tennis. Holmen brukes også til skitrening, mens Risenga byr på hockey og skøyter. I tillegg finnes det flere treningssentre i Asker og ett på Slependen.

Bebyggelse
Området er hovedsakelig bebygget med frittliggende eneboliger og noe småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager
Haugtussa barnehage
Bjørndalen barnehage
Solgården barnehage

Hofstad skole (1-7 kl.)
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør 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 ikke ferdigattest på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for nye veier, datert 07.10.2015.

Asker kommune har gitt tillatelse til tiltak for bruksendring av rom og inngrep i bærende konstruksjon med ansvarsrett som selvbygger, datert 19.12.2025. Det eneste som gjenstår før ferdigattest kan utstedes er innbetaling av gebyr, hvilket selger bekrefter er gjennomført. Det avventes endelig ferdigattest fra kommunen. Bod er bruksendret til soverom 3, og hobbyrom er bruksendret til TV-rom/gjesterom.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:
Det foreligger byggetegninger, datert 01.09.1975. . Det er avvik fra opprinnelige tegninger og dagens bruk.

Tilleggsdel, uisolert bod er gjort om til disponibelt rom, hoveddel. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har privat adkomst direkte fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. Det gjøre oppmerksom på at det ligger andre stikkledninger over denne eiendommen. Se ledningskart vedlagt i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse gjennom to gjeldende planer. Den omfattes av detaljregulering ID 02202015014 Jacob Neumanns vei og Greverudveien, vedtatt 04.04.2017, hvor et delareal på 45 kvm ligger innenfor planområdet. I tillegg omfattes eiendommen av eldre reguleringsplan ID 02201 Vakås/Haugbo fra 1958, hvor 965 kvm av eiendommen ligger innenfor formålet frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen følger også kommuneplan ID 2020100 Kommuneplan for Asker 2023–2035, der arealet er avsatt til boligbebyggelse og ligger både i prioritert vekstområde og i Nullvekst nord med tilhørende bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen ligger innenfor boligområder angitt som boligkategori spesielle boligområder (SB) i kommuneplanen.

Se her for mer informasjon:
https://www.asker.kommune.no/globalassets/plan-bygg-og-eiendom/arealplanlegging/bestemmelser-vedtatt-av-asker-kommunestyre-6.-mai-2025.pdf

Kommuneplanen kan fås ved forespørsel til megler. Resten av kommunale opplysninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:
01.07.1960 - Dokumentnr: 2807 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Meglers kommentar: Eiendommen omfattes av en tinglyst festekontrakt inngått med A/L Vakås Boligbyggelag, med festetid på 99 år regnet fra 1. mai 1959. Festetomten er del av et større areal tilhørende tidligere Asker prestegård. Det betales årlig festeavgift i henhold til kontraktens bestemmelser. Festekontrakten regulerer blant annet vilkår for overdragelse, regulering og bebyggelse, justering av festeavgift, samt rettigheter og plikter knyttet til vei-, vann- og avløpsanlegg.

03.04.2017 - Dokumentnr: 287009 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse og bebyggelse og beplantning.
Meglers kommentar: Det foreligger en tinglyst erklæring/avtale til fordel for Hafslund Nett AS som gir rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av lav- og/eller høyspent kabelanlegg over eiendommen. Kabeltraséen er ca. 46 meter lang og fremgår av vedlagt kart. Avtalen innebærer visse begrensninger for bygging, beplantning og terrenginngrep i nærheten av kabelanlegget.

29.09.2022 - Dokumentnr: 1090839 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:1 Bnr:495
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Meglers kommentar: Det foreligger en tinglyst erklæring vedrørende rett til tilknytning til privat felles vann- og avløpsanlegg. Erklæringen gir eiendommen rett til tilknytning til det eksisterende felles anlegget.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Eiendommen har tinglyst rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 1, bnr. 485 i henhold til nærmere angitt trasé. Rettigheten er tinglyst på gnr. 1, bnr. 166, dokumentnr. 2017/704612, tinglyst 29.06.2017.

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 overtakelsen.

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.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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. 3 900,-.

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. desember 2025

Ansvarlig megler
Håkon Borgund Espeseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45271262

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 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).

Jacob Neumanns vei 11B
1384 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1961
Enebolig BRA:	171 m^2
Enebolig BRA-i:	171 m^2
Sum alle bygg BRA:	191 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	171 m^2
Rapportdato:	30.10.2025 (Gyldig til 30.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	20	13	3	4

Supertakst

GNR: 1 BNR: 166

Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Jacob Neumanns vei 11B
1384 Asker

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 ikke undersøkt (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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36877

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Støttemur
- Utstyr på tak
- Trapp: Utetrapp

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Kjøkken:
  - Overflater og innredning
- Trapp
- Trapp: Lofttrapp
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Baderom 2.:
  - Overflater
  - Membran, tettesjikt og sluk
  - Sanitærutstyr
- Våtrom: Vaskerom.:
  - Membran, tettesjikt og sluk
  - Ventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU

- Krypkjeller
- Våtrom: Baderom 1.:
  - Fukt
- Våtrom: Baderom 2.:
  - Fukt
- Våtrom: Vaskerom.:
  - Fukt

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Søknad om godkjennelse av baderom (tidligere bod) og soverom i U-etasje er til behandling hos kommunen.
Disponibelt rom med egen inngang i U-etg er også byggemeldt som bod.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.
Garasje ble godkjent 29.09.2014.
Det ble innvilget tillatelse for etablering av ny vei datert 18.06.2015

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.10.2025	**30.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ingrid Johanna Lervik**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Lars Petter Lervik**	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**
Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. 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:

Boligens loftsetasje er med skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av det ovenfornevnte samt den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. 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:	**Jacob Neumanns vei 11B, 1384 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**1**	Bruksnr:	**166**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1961**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført med siporex (porebetong) og delvis med bindingsverk, og er utvendig kledd med murpuss og stående panel. Taket har saltaksform tekket med galvaniserte metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Året da nåværende eier kjøpte huset. Boligen ble totalrenovert med bl.a. ny isolasjon på 5 cm på alle innervegger, nye rør til vann og avløp, etablerte baderom og totalrenoverte vaskerom og eksisterende baderom i U-etasje, nytt elektrisk anlegg (trakk nye ledninger og installert nytt sikringsskap), nye vinduer (med noen unntak) og dører. Deler av loft ble åpnet opp og det ble montert takvinduer, delen av loft som ble innredet brukes til bl.a. kontor og boder.	Ja
2008	Det ble lagt ny isolasjon i himling mellom 1. etasje og loft. Garasjen ble bygd.	Nei

2014	Ny innkjørsel til eiendommen ble etablert.	Ja
2016	Tomten ble steinbelagt, det ble gravd ut og etablert flere biloppstillingsplasser mot vest. Nytt kjøkken ble montert.	Ja
2020	Baderom 1 ble totalrenovert.	Ja
2021	Nye vinduer i stuen (den store fastkarmsvindu) 3 stk. i kjelleren (TV-rom og soverom 3) og et vindu i hems.	Nei
2022	Luft til Luft varmepumpe ble installert i 1. etg.	Ja
2024	Ny taktekking, det ble etablert ny terrasse, yttervegger i mur ble ny isolert med 5 cm og ble overflatebehandlet med murpuss og malte fasader. Balkongen ble renovert og utvidet.	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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	171	171	0	0	100
Garasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	**191**	**171**	**20**	**0**	**100**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	93	93	0	0	0
1. etasje	78	78	0	0	100
Totalt m²	**171**	**171**	**0**	**0**	**100**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	93	82	11	Entre, gang, 3 soverom, TV-stue/gjesterom, 2 baderom og vaskerom.	Disponibelt rom med egen inngang (byggemeldt som bod).
1. etasje	78	78	0	Trapperom, kjøkken, spisestue, stue og TV-stue.	
Totalt m²	**171**	**160**	**11**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	**20**	**0**	**20**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	20	0	20		Garasjen ble bygd i 2008 og godkjent i 2014. Frittstående garasje for en bil. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har pultaksform og er tekket med plater.
Totalt m²	**20**	**0**	**20**		

Kommentar til arealberegning

Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde (lavere enn 1,90m). Frittstående garasje på ca. 20 m2. Syd-vestvendt balkong med tilgang fra TV-stue og terreng på totalt ca. 28 m2, platting med skifer på nordsiden av boligen på ca. 27 m2 og terrasse på nordsiden av boligen på ca. 45 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det er synlig grunnmursplast mot grunnmuren på baksiden av boligen, men det er ukjent når og hvordan dette ble gjennomført. Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre ble det ikke etablert ved byggeår, men sannsynligvis ved renovering av boligen i 1975.

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Boligen er bygget på skrånende terreng, og terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.
For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft er anbefalt for at grunnmuren skal beskytes best mot innsig av vann.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av pukk/stein
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark eller i deler under terreng vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Dette punktet må ses i sammenheng med drenering og rom under terreng. Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales observasjoner med jevne mellomform for å følge med i utvikling.	

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller	TG-IU
Eieren opplyser at det finnes en krypkjeller under deler av boligen. Tilgang til krypkjeller var ved inngangspartiet til TV-stuen i U-etasje, og ble dekket til når man renoverte etasjen i 2005. Det er i dag ingen tilgang til krypkjeller, området der tilgangen var er nå flislagt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere tilgang til krypkjeller.	

6.4 Støttemur



Støttemur mot vest oppført med granittblokker.

Beskrivelse	
Støttemur oppført i steinblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur	TG-3
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som i dette tilfellet belegningsstein, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må etableres.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.5 Rom under terreng



Fuktmålinger på overflater til yttervegg i rom bak vaskerom - rom under terreng - viser ikke forhøyde fuktverdier.

Type rom under terreng	Innredet
Deler av boligen mot nordvest er under terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Rommene ble renovert i 2005.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Det registreres tegn til fukt i overflater ved overgang gulv/yttervegg (som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur) i rommet bak inspeksjonsluke, der også varmtvannsberederen er plassert, på vaskerom. Dette er eneste sted hvor det er mulig å komme til ytterveggs overflater for rom under terreng. Det ble målt etter fukt uten at det ga utslag på høye fuktverdier, noe som kan tolkes ditt hen at det som er synlig grunnmursplast på nordsiden av boligen ble montert etter at man i tidligere år registrerte fukt. Tegn til fukt i mur overflater kan også skyldes på kapillært sug fra bakken iom boligen ikke har noe membran eller byggeplast under grunnmuren og sålen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å måle fukt i vegger under terreng med jevne mellomrom slik at man kan forebygge eventuelle skader som kan oppstå dersom drenering ikke fungerer som tiltenkt.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Syd-vestvendt, delvis overbygd balkong med tilgang fra TV-stue og terreng på totalt ca. 28 m2. På nordsiden av boligen er det etablert en platting med skifer på ca. 27 m2 og en terrasse på ca. 45 m2. Balkongen og terrasse er med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med herdet glass i aluminiums ramme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble renovert og utvidet i 2024, platting og terrasse i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med glassruter. Innvendige dører med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduene og dører ble skiftet ut i 2005, vinduene i TV-stue, soverom 3, fastkarmsvindu i stue, vindu i hems og i TV-stue ble skiftet i 2021.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettets funksjon er å lede vann vekk fra vindu og fasade, og fungerer også som en visuell innramming av selve vinduet. Det skal være en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig innramming av vinduer må justeres til å ha en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Murpuss

Siporex med murpuss og bindingsverk med stående panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Fasadene ble overflatebehandlet i 2024. Siporex vegger ble etterisolert med 5 cm, og ble overflatebehandlet på nytt.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Deler av loft er innredet, men takhøyde er under 1,90 og arealet er derfor ikke målbart.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp ble skiftet ut i forbindelse med ny taktekking i 2024. Nedløp i tilbygg ved TV-stuen ble ikke byttet ut, antas å være fra 1975.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

Eieren opplyser at taket ble undersøkt og ble funnet i orden, før ny taktekking ble lagt i 2024.

6.12 Taktekking



Ny taktekking i 2024.

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking er ny fra 2024.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	**TG-3**

Det er krav til stige for adkomst for feier, feierluke på loft. Det er montert snøfanger på forsiden av boligen ved inngangspartiet, men ikke på baksiden mot nordvest.
Hensikten med bestemmelsen er å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.
Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

6.15 Ildsted/Skorstein



Plassbygd peis plassert i spisestue/stue.

Type pipe	Tegl
Det er montert et toløps pipeløp i tegl.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under alle overskap. Glassplate mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i kompositt, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha komfyrvakt over stekesonen og lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder, samt komfyrvakt ved kokesonen. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Søknad om godkjennelse av baderom (tidligere bod) og soverom i U-etasje er til behandling hos kommunen.
Disponibelt rom med egen inngang i U-etg er også byggemeldt som bod.

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

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.
Garasje ble godkjent 29.09.2014.
Det ble innvilget tillatelse for etablering av ny vei datert 18.06.2015

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	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

6.18 Trapp



Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Beskrivelse	
Det er to innvendige trapper i boligen. Hovedtrapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.19 Trapp: Lofttrapp



Trapp til hems fra TV-stue.

Beskrivelse	
Trapp til hems er fra 2005.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Trappen er bratt og bør benyttes med forsiktighet.

6.20 Trapp: Utetrapp



Trapp til hems fra TV-stue.

Beskrivelse

Det er etablert en utetrapp for tilgang til nybygde platting og terrasse mot nordvest.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-3**

Det er ikke etablert rekkverk og håndløpere i trappen. Utvendig trapp må ha rekkverk, samt håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.21 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Avløpsrør ble skiftet i 2005.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

6.22 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i vegg på vaskerom.



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i rom ved vaskerom.



Rørfordelerskap til baderom 1 plassert i vegg mot disponibelt rom.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør ble skiftet til rørirør system i 2005.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

6.23 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2005. Eieren opplyser at i 2006 ble det foretatt en el-tilsyns kontroll og at avvik ble utbedret.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe ble installert i 2022.

Når var siste service på anlegget?	
Anlegget ble renset i 2025. Siste service på anlegget var i 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-0**

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Berederen er plassert i rom bak vaskerom, tilgjengelig via inspeksjonsluke.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
300 lt.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen er plassert i rom bak vaskerom, tilgjengelig via inspeksjonsluke. Det ble montert ny ventil i berederen i 2023.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bereder bør kobles til strøm med fast tilkobling. Berederen fungerer bra idag, men er 20 år og har dermed usikker restlevetid. Informasjon om berederen er hentet fra selger. Adkomst til bereder bør etableres for detaljert inspeksjon.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene, mekanisk avtrekk på kjøkkenet og elektrisk avtrekk på baderom. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.27 Våtrom: Baderom 1.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble renovert i 2020, av selskapet Godt bad AS.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Elektrisk/oppvarmet håndkletørker. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg i våtsone vender mot yttervegg og mot vaskerom hvor veggene er flislagte. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger dokumentasjon fra prosjekterende bedrift.	

6.28 Våtrom: Baderom 2.



Baderomssluk plassert under servantskap.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble renovert i 2005.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres misfargende silikon og fuge i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Misfarget silikon og fugemasse i dusjsone bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er installert to sluk på rommet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 10 år) er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap med nedfelt dobbel servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Oppvarmet håndkletørker. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger i våtsone vender mot yttervegg (og tidligere yttervegg mot soverom3). Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i, og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Våtrom: Vaskerom.



Sluk plassert under vaskekum.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble etablert i 2005 (rommet var tidligere bod).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 10 år) er restlevetiden på rommet usikker.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert benkeplate i laminat, underskap og høyskap med hvite glatte fronter. Vaskekum i stål med ett grepps blandingsbatteri og opplegg vaskemaskin og tørk. Varmekabler i gulv. Rørfordelerskap og tilgang til stoppekran og vannmåler, samt varmtvannsbereder. Sikringsskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør utbedres. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger i våtsone vender mot yttervegg og mot baderom1. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Toalettrom
- Vannbåren varme

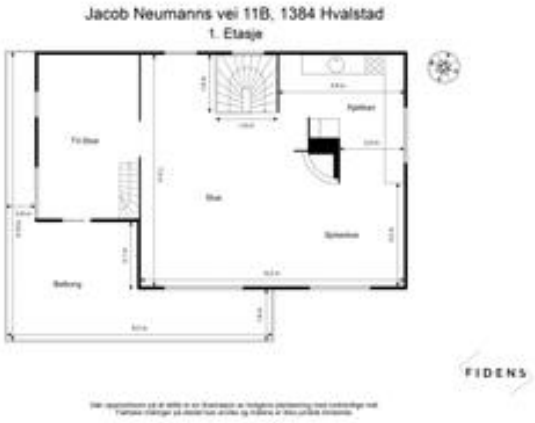
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

U. etasje



1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lervik, Lars Petter	9578-5999-4-1465324	2025-10-21 14:32:54
Lervik, Ingrid Johanna	9578-5999-4-1780003	2025-10-23 10:40:44

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
21. okt. 2025

Oppdragsnummer
33-0138/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jacob Neumanns vei 11B, 1384 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Ingrid Johanna Lervik, Lars Petter Lervik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mai 2005

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
Polisenummer: 7124554
Forsikret i: Tryg forsikring

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: 2005: Husker ikke hvem. nytt bad ble bygget. 2020: Godt BAD A/S Renovert Gammelt bad. Bygget opp nytt fra grunnen

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Godt BAD A/S Renovert Gammelt bad. Bygget opp nytt fra grunnen

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad2 og vaskerom ble endret 2005 Her finnes det ikke dokumentasjon. Bad1 Ble endret 2020. Her skal det finnes full beskrivelse på arbeide hos Godt BAD A/S

---

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: 2024: Bytte av Tak, etterisolering av vegger på hovedelen av huset Ny puss på utsiden FasadeEksperten AS, Frøyas gate 7, 0273 Oslo

---

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

Nei

---

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: Elektro Mesteren A/S 2005

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2006

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juni 2021: Nordstrand Elektro Installerte Tesla wallconnector monteres på avtalt plassering. - Jordfeilbryter type B monteres i sikringsskapet (krav) - Overspenningsvern monteres i sikringsskapet (krav)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Asker kommune byttet Hovedvannledning i Jacob Neunanns vei

---

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ha jeg ikke kunnskap om dette ble gjort av forrige eier ca 1975

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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)

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tak og fasade ble renovert 2024

---

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?

Nei

---

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.

Nei

---

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

---

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?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er gitt Igangsettingstillatelse på ferdigstilt Garasje/BOD Det er gitt Rammetillatelse på bygge på en etasje. ikke iverksatt.

---

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

---

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

---

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: 33-0138/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lervik, Ingrid Johanna	**2025-10-23**	**Lervik, Lars Petter**	**2025-10-21**

Identifikasjon

bankID Lervik, Ingrid Johanna

Identifikasjon

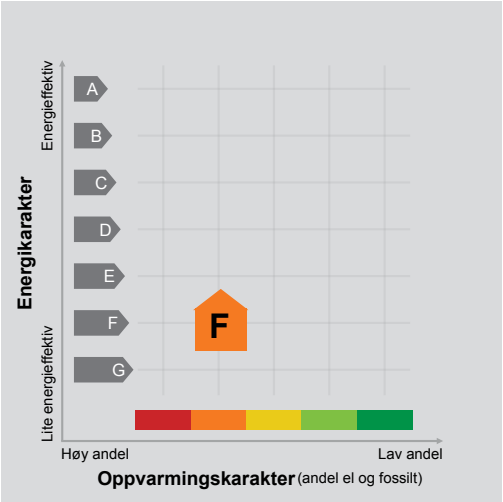
bankID Lervik, Lars Petter

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jacob Neumanns vei 11B
Postnummer	1384
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	166
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149854819
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188394
Dato	10.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 31 671 kWh pr. år

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

30 346 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

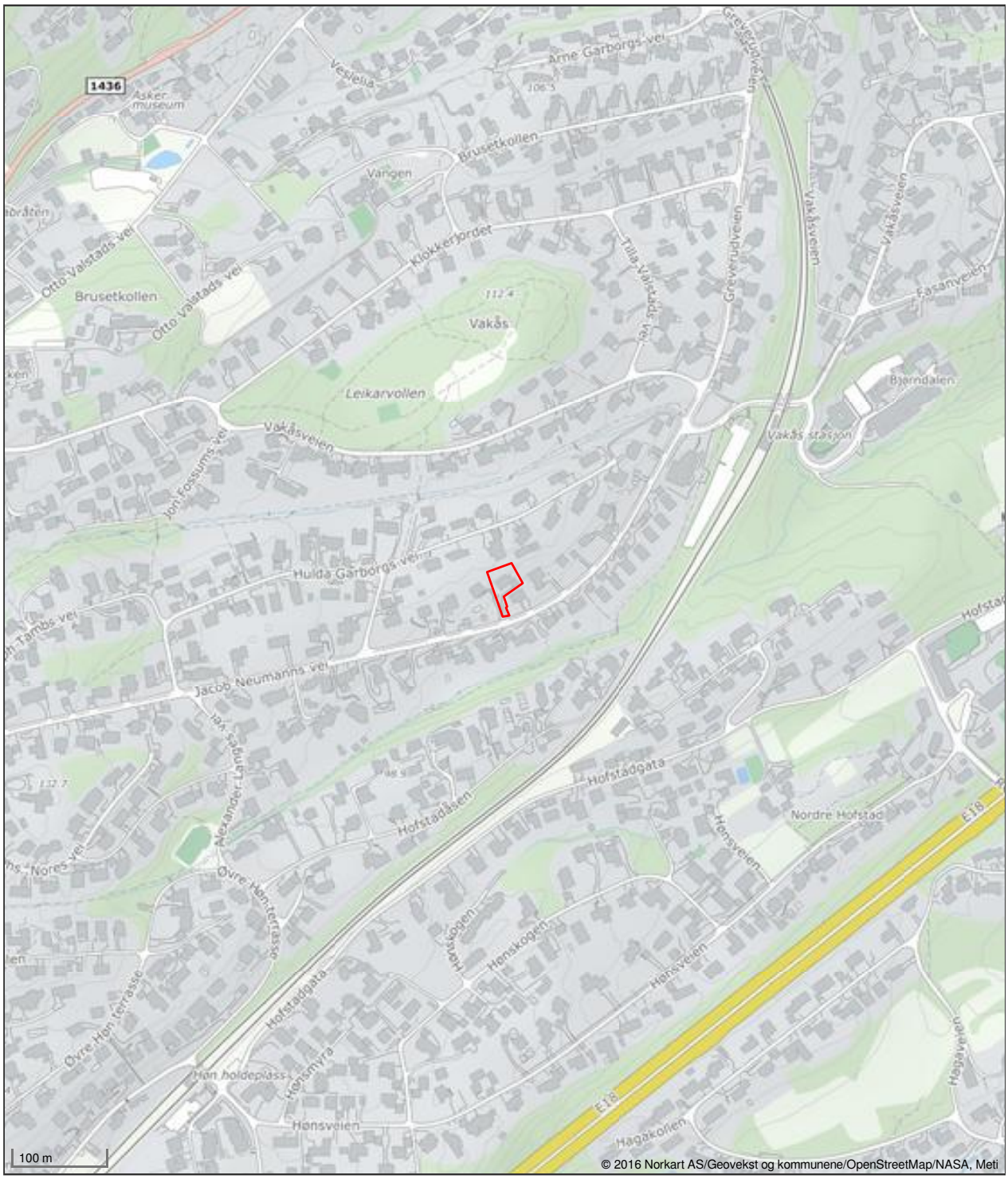
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Utskriftsdato: 25.11.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 1/166//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 166	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Jacob Neumanns vei 11 B, gatenr 1006	**Grunnkrets:**	505	Vakås
	1384 Asker	**Valgkrets:**	3	Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 113	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	05.10.1959	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 010,1 kvm	**Skyld:**	0,08		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	07.08.2024	Berørt	3203/1/158	0,0
	Matrikkelført:	07.08.2024	Berørt	3203/1/159	0,0
			Berørt	3203/1/161	0,0
			Berørt	3203/1/162	0,0
			Berørt	3203/1/164	0,0
			Berørt	3203/1/165	0,0
			Berørt	3203/1/166	0,0
			Berørt	3203/1/167	0,0
			Berørt	3203/1/168	0,0
			Berørt	3203/1/169	0,0
			Berørt	3203/1/170	0,0
			Berørt	3203/1/238	0,0
			Berørt	3203/1/485	0,0
			Berørt	3203/1/491	0,0
			Berørt	3203/1/493	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/1/166	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.09.2022	Avgiver	3203/1/147	-700,1
	Matrikkelført:	26.09.2022	Berørt	3203/1/146	0,0
			Berørt	3203/1/148	0,0
			Berørt	3203/1/166	0,0
			Berørt	3203/1/167	0,0
			Berørt	3203/1/168	0,0
			Berørt	3203/1/238	0,0
			Mottaker	3203/1/495	700,2
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	21.04.2021	Avgiver	3203/1/166	-21,9
	Matrikkelført:	26.02.2024	Berørt	3203/1/485	0,0
			Mottaker	3203/1/238	21,9
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	21.04.2021	Avgiver	3203/1/165	-99,0
	Matrikkelført:	26.02.2024	Berørt	3203/1/166	0,0
			Mottaker	3203/1/238	98,9
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/1/166	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	16.10.2015	Avgiver	3203/1/166	-736,9
	Matrikkelført:	20.10.2015	Berørt	3203/1/167	0,0
			Berørt	3203/1/238	0,0
			Mottaker	3203/1/485	736,9
Skylddeling	Forretning:	05.10.1959	Avgiver	3203/1/68	-1 770,7
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/1/166	1 770,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jacob Neumanns vei 11 B	Bolig	189,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	189,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	189,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149854819			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		105,1		105,1			
H01	1	83,9		83,9			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Påbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jacob Neumanns vei 11 B	Bolig	98,8	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	18,8	Rammetillatelse:	22.12.2023
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	98,8	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	98,8	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	149854819 / 1			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01							
L01		98,8		98,8			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Boxs Arkitektstudio AS	928978648
Tiltakshaver	Lervik Lars Petter	150259

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.09.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Bygningsnr:	300458731	Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

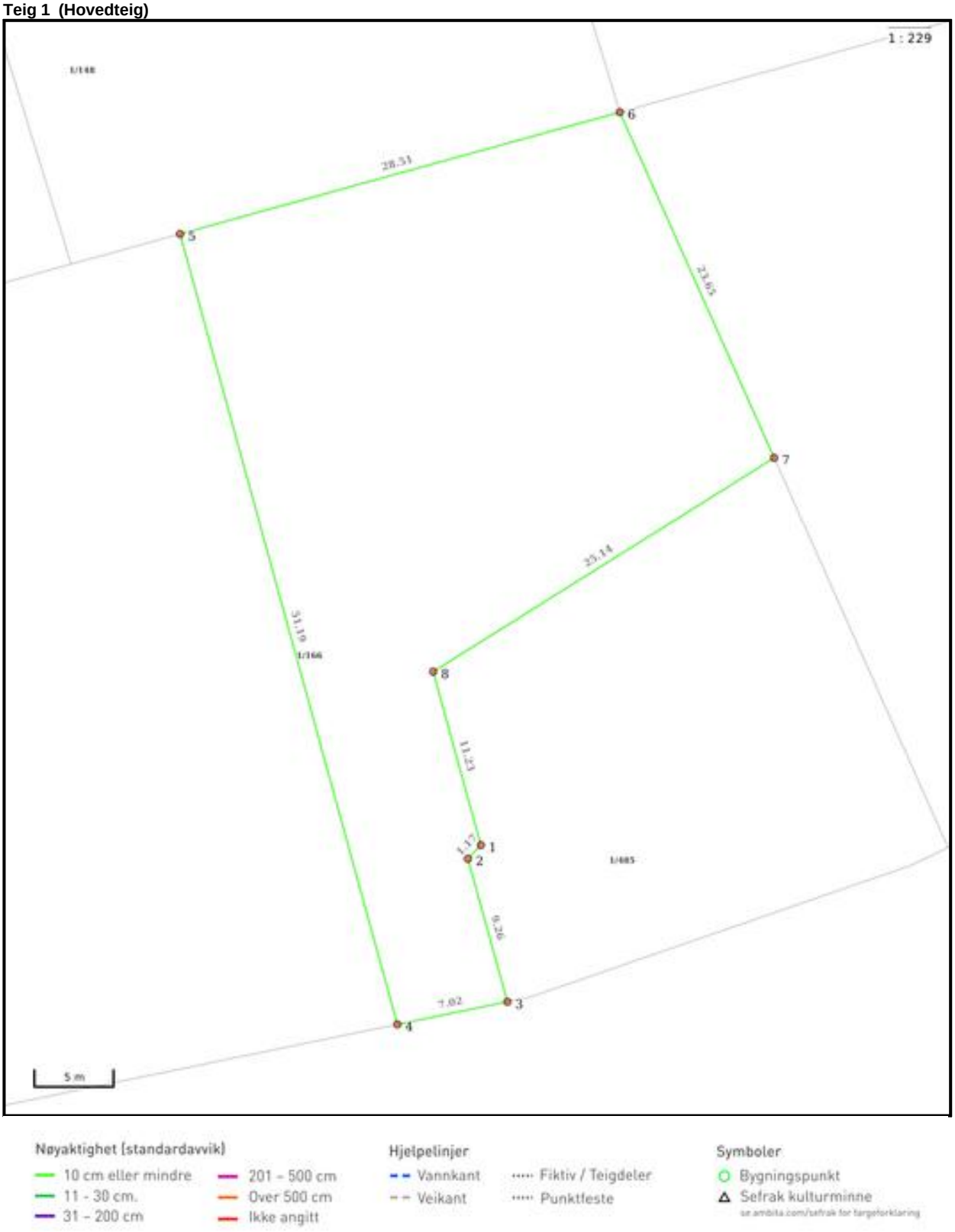
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 010,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 635 426,86	581 932,69	1,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 635 425,94	581 931,97	9,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 635 417,27	581 935,23	7,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 635 415,24	581 928,51	51,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 635 463,17	581 910,52	28,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 635 473,23	581 937,20	23,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 635 452,60	581 948,76	25,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 635 437,38	581 928,75	11,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 25.11.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	166	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jacob Neumanns vei 11B, 1384 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	6 917,18 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	5 358,00 kr
Vann	6 535,50 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 25.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	166	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jacob Neumanns vei 11B, 1384 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 010 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 010 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 010 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	02202015014
Navn	Jacob Neumanns vei og Greverudveien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/5338/2015014_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 45 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 45 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Id	02201
Navn	Vakås/Haugbo
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.1958
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/378/1_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 965 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

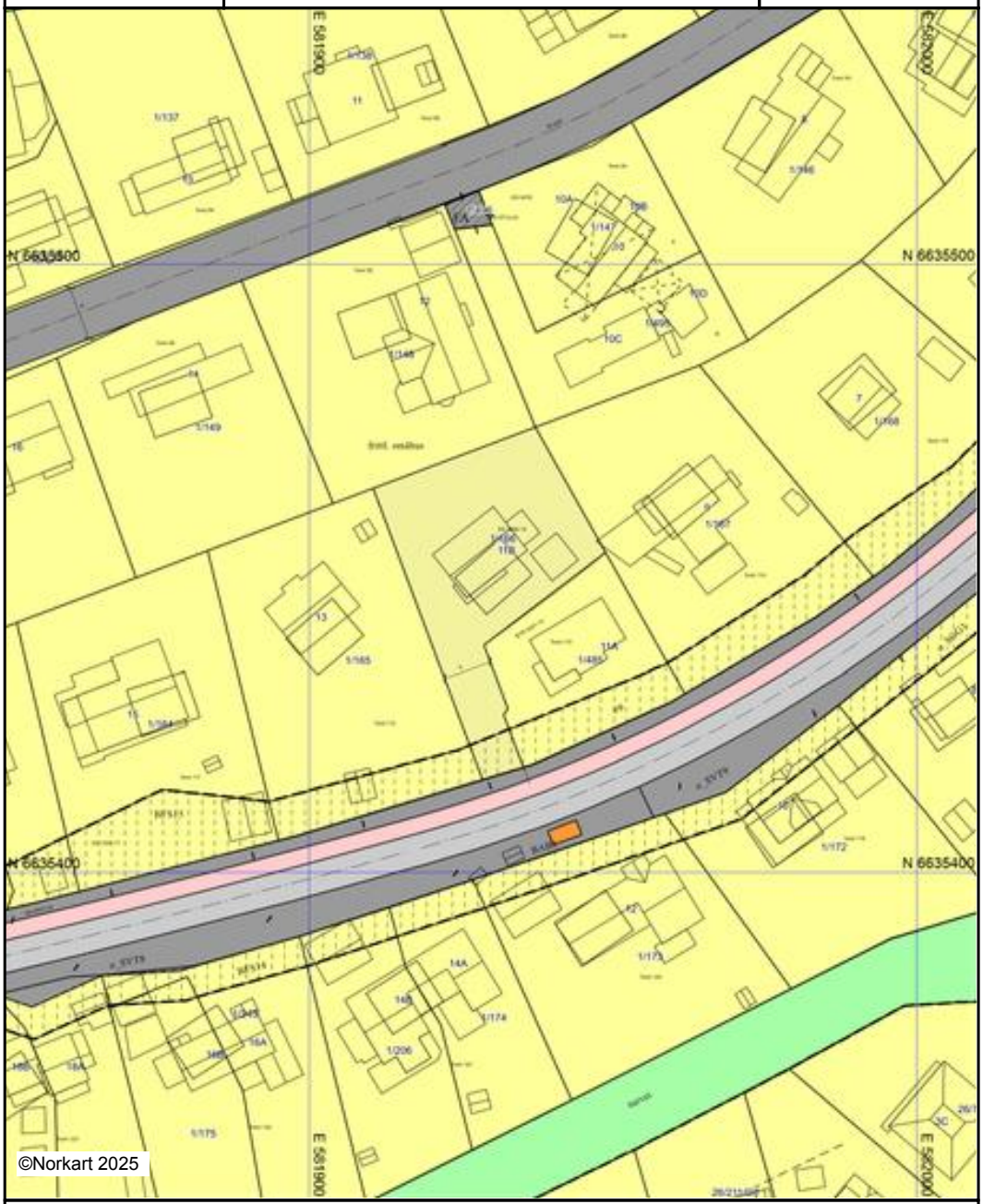
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/166
Adresse: Jacob Neumanns vei 11B
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



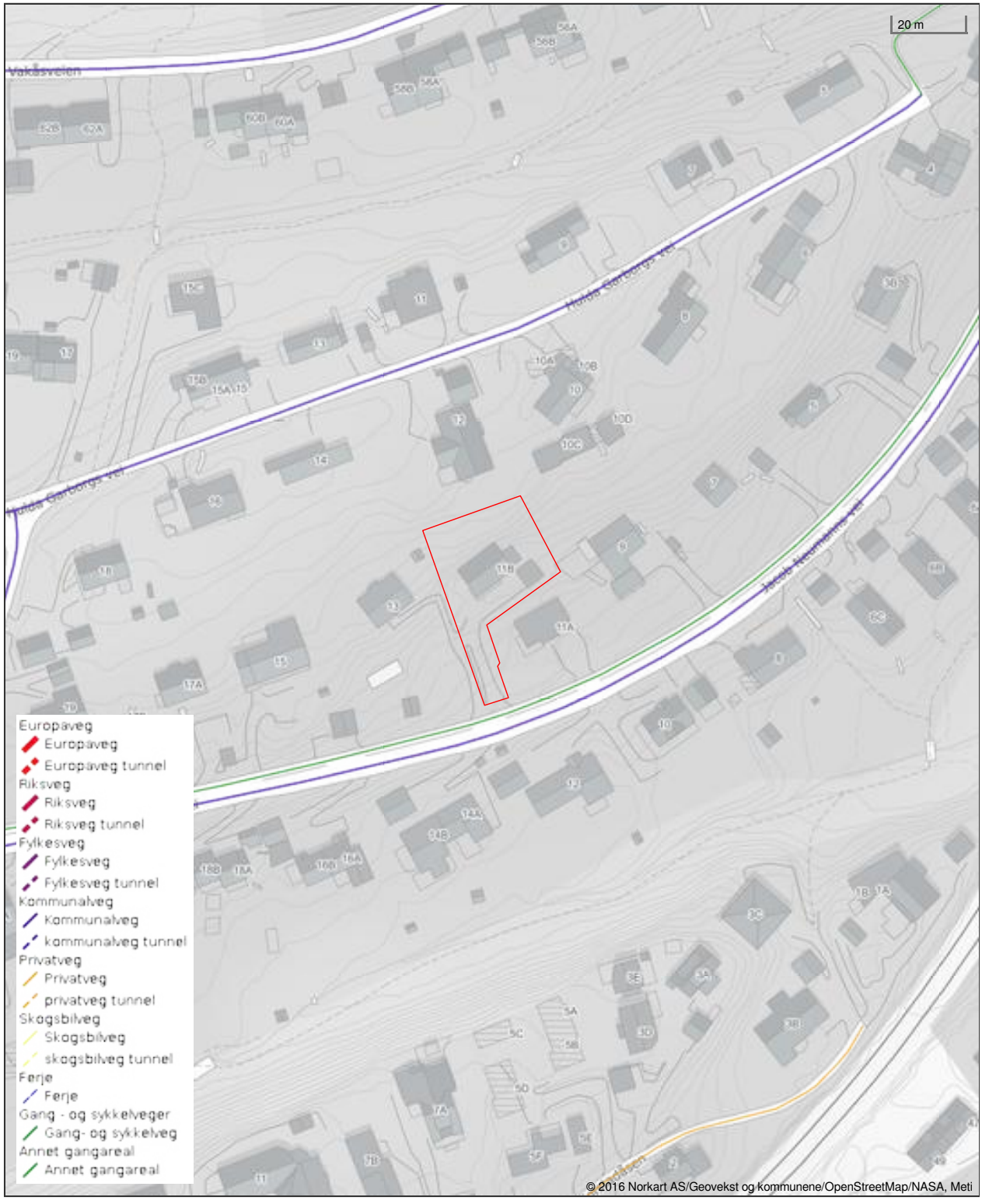
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 25.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 1/166//



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

Ledningskart

Eiendom: 1/166
Adresse: Jacob Neumanns vei 11B
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune

LARS PETTER LERVIK
Jacob Neumanns vei 11B
1384 ASKER

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2025/2302-8	1/166/0/0	19.12.2025

Delegasjonssak 2782/25

1/166 Jacob Neumanns Vei 11B - Tillatelse til tiltak for bruksendring rom og inngrep i bærende konstruksjon med ansvarsrett selvbygger

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 02.07.2025, og supplerende dokumentasjon, mottatt 17.12.2025. Søknaden var komplett til behandling 17.12.2025.

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Gjennomføringsplan må innsendes
2. Målsatt situasjonskart må innsendes

Før det kan gis 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:

- 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" fylles ut og legges ved søknad om ferdigattest.

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.

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 Vakås/Haugbo, plan ID 3203_02201

Eiendommen er regulert til *Frittliggende småhusbebyggelse*, og er i kommuneplan avsatt til *boligbebyggelse* med boligkategori SB. Det er ingen hensynssoner på eiendommen.

Beskrivelse av søknaden
Søknaden omfatter:

Bruksendring
Det søkes om bruksendring rom, fra tilleggsdel til hoveddel i boligens underetasje:

- Bod til soverom, 9,5 m^2
- Bod til bad, 6,8 m^2
- Hobbyrom/garasje til stue, 16,5 m^2
- Uisolert bod til hobbyrom, 13,2 m^2

Jf. gebyrforskriften:

- § 2.5.1. c. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet

Byggearbeider i bærende konstruksjon
Endringer i planløsningen inkluderer følgende i byggearbeid i bærende konstruksjon:

- 1. etasje
  - Etasjeskille/himling til loftsetasje åpnet
  - Ny trapp til loft
- Loftetasje
  - Etasjeskille til 1. etasje
  - Ny trapp
  - Takvinduer

Jf. gebyrforskriften:

- § 2.6.12. d. Byggearbeid i bærende konstruksjoner, innsetting trapp

Mindre tiltak/endringer som ikke regnes søknadspliktige

- Mindre planendringer
- Utvendig - fasader
  - Nytt vindu sør vest (soverom/rømningsvindu)
  - Ny terrassedør sør øst
  - Takvinduer nord vest
  - Trapp sør vest fjernet

Sakshistorikk
Det er godkjent påbygg og tilbygg på eiendommen i sak 2022/4431, som fortsatt er gjeldende.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse		**1031,9 m²**
BYA		Uendret (areal for fjernet trapp ikke angitt)
BRA	U-etasje:	
Endret fra	Bod til soverom	9,5 m²
tilleggsdel	Bod til bad	6,8 m²
til hoveddel	Hobbyrom/garasje til stue	16,5 m²
	Uisolert bod til hobbyrom	13,2 m²
BRA endret bruksformål totalt		**46 m²**

Nabovarsel og merknader
Tiltaket kan unntas krav til nabovarsling, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 annet ledd. Viser også til tidligere nabovarsling av tiltak, sak 22/4431.

Vedtaket sendes i kopi til tilstøtende naboer, til orientering.

Kommunedirektørens vurdering
Denne søknaden gjelder ettergodkjenning av boligens nåværende utførelse, og omfatter tiltak som ikke er inkludert i den ovennevnte tillatelsen (2022/4431).

Søknaden omfatter bruksendringer i underetasjen, med følgende høyder i tråd med TEK17, § 12-7:

- U-etasje
  Soverom (9,5 m²) - Takhøyde 2,27 m
  - Rømningsvindu, brystningshøyde 0,8 m
  Stue (16,5 m²) - Takhøyde 2,46 m
  Bad (6,8 m²) - Takhøyde 2,29 m
  Hobbyrom (13,2 m²) - Takhøyde 2,19-2,83 m

Selvbygger - ansvar
Det er selvbyggers ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og denne tillatelsen. Kompetanse er sannsynliggjort ved bruk av innleid foretak.

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.

Andre endringer
I denne saksbehandlingen har vi kun vurdert de omsøkte endringene opp mot tidligere godkjente tegninger. Andre forhold, som terrengnivå eller støttemur, er ikke vurdert.

Konklusjon
Tiltakene er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage
Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2025/2302 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 vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:

Helena Langeland	Stig Sørum
avdelingsleder byggesak	*saksbehandler byggesak*

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg
1 Situasjonskart
2 A20-07 Plan U. Endring 2025-12-16
3 A20-08 Plan 1. Endring 2025-12-16
4 A20-09 Plan 2. Endring 2025-12-16
5 A40-05 Fasade nord og vest endring 2025-12-16
6 A40-06 Fasade sør og øst endring 2025-12-16
7 A30-03 Snitt A1 og A2 2025-12-17
8 A30-04 Snitt B 2025-12-16
9 Rapport-Fakturagrunnlag-18_12_2025_sak25-2302

Til
LARS PETTER LERVIK

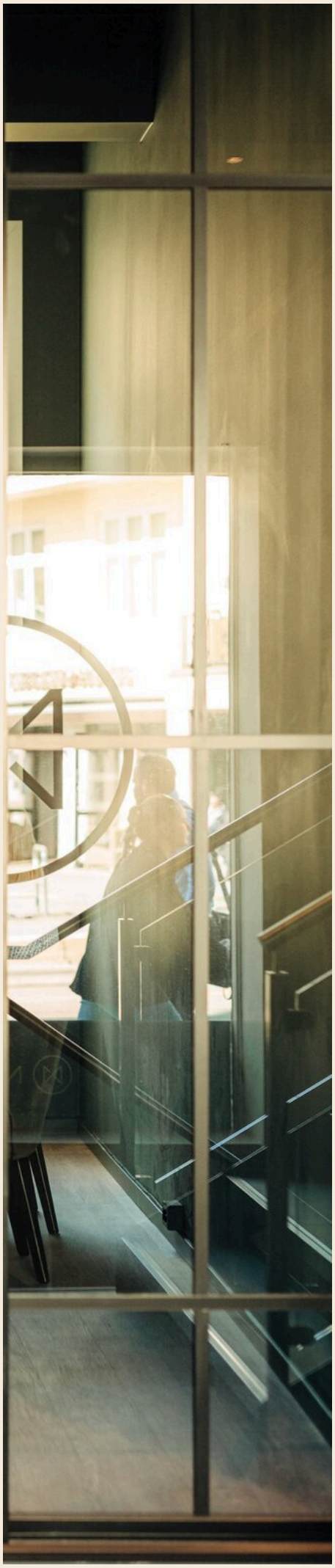
Kopi til
TARIQ MAQSOOD
ONAZA TAHIR TARIQ
ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS
EVA CATHARINA GRANNAS
BERNT EIKELAND
ATLE JOHANSEN
BRAGE KRAFT
KAROLINE KRAFT
EKATERINA PEDERSEN
KJETIL PEDERSEN

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.



Smuget 1, 1383 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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 33-0138/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jacob Neumanns vei 11B 1384 ASKER
Matrikkel: Gnr 1, bnr 166 (ideell andel 1/1) 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Håkon Borgund Espeseth

Eiendomsmegler / Partner
Asker Eiendomsmegling AS
h.espeseth@nordvikbolig.no
452 71 262