NORDVIK

Johs. Hartmanns vei 38

197 kvm | Enebolig



Velkommen til

Johs. Hartmanns vei 38

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
32	Planløsning
35	Om boligen
47	Nabolagsprofil
48	Vedlegg
82	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.09.2026







Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig over 2 plan - Flott utsikt og gode solforhold - Garasje - Nær marka og tog - Renoveringsbehov

Prisantydning	**8 850 000,-**
Omkostninger	**222 340,-**
Totalpris	**9 072 340,-**
BRA-i	**197 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Johs. Hartmanns vei 38, presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.

Her får du en innholdsrik enebolig over to plan med stor tomt og flott utsikt. Eiendommen ligger i naturskjønne og idylliske omgivelser i en rolig blindvei, tett på marka. Dette er et populært og meget barnevennlig nabolag med kort gangavstand til flere barnehager, barneskole og ungdomsskole, samt offentlig kommunikasjon.

Høydepunkter:
Solrike uteplasser
Inngang i begge etasjer
Integrert garasje med direkte adkomst
Store oppholdsrom
To bad
Rikelig med lagringsplass
Jokerhus fra 1965
Kort vei til tog/buss, skoler og barnehager
Idyllisk beliggenhet nær marka og sjøen
Kort vei til Holmen, Asker og Sandvika

Boligen har behov for renovering, så her kan man skape sitt eget drømmehjem.




















EUROPA


Dilbeck






























BONGUSTA



















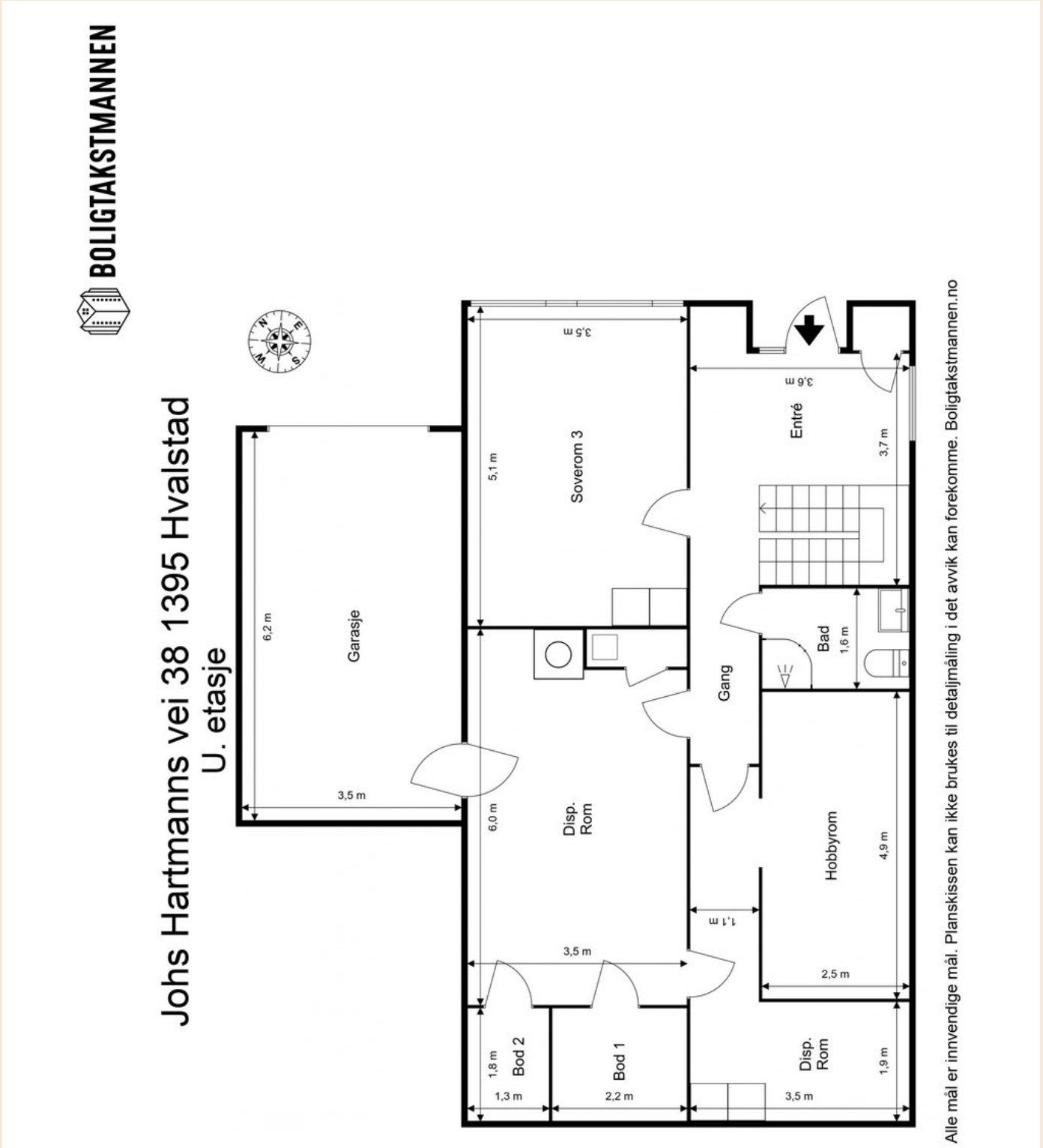






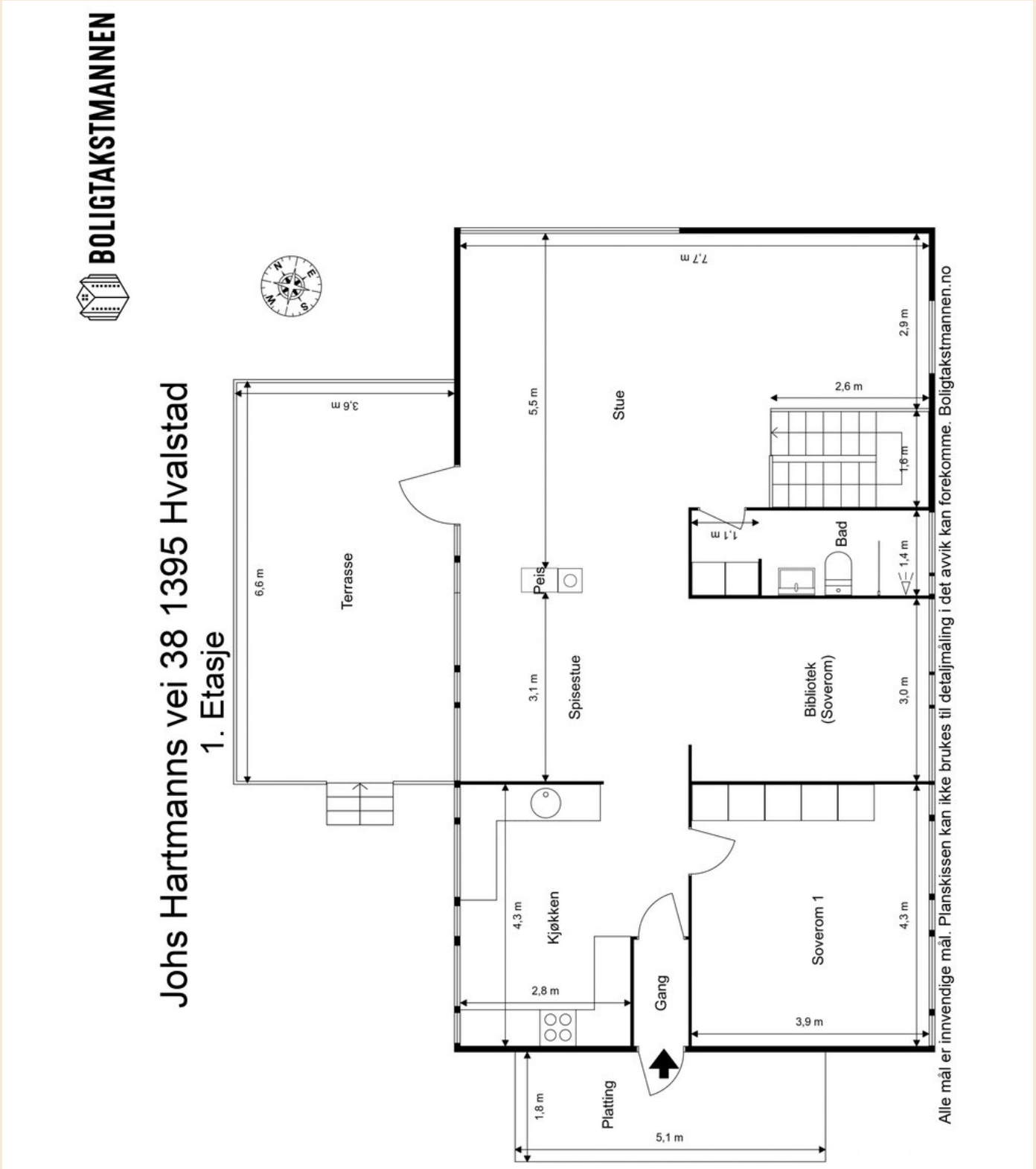
Planløsning

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



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 104 kvm
Total BRA: 126 kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0207/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Johs. Hartmanns vei 38, 1395 HVALSTAD
Gnr 33, bnr 53 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Solveig Målfrid Henriksen

Kjøpesum og omkostninger
8 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
221 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
222 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
242 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 072 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 092 040,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 197 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 219 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 93 kvm. Entré, baderom, gang, hobbyrom, 2 disponible rom, soverom og 2 boder.
Total BRA: 93 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entre/gang, kjøkken, spisestue, stue, baderom, bibliotek (soverom) og hovedsoverom.
BRA-e: 22 kvm. Garasje.
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 24 kvm. Vestvendt terrasse med tilgang fra stuen og terreng.
TBA: 9 kvm. Platting mot sydvest.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis / Fidens, datert 16.09.2026. 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/hall
Boligens hovedinngang er i underetasjen, hvor man kommer inn i en romslig entré med parkett på gulv og panel på vegger. Herfra er det videre adkomst til øvrige rom i underetasjen og trapp opp til 1. etasje. Underetasjen har også direkte adkomst fra garasjen.

1. etasje har også en inngang via platting ved kjøkkenet.

Stue, spisestue og bibliotek
Stue og spisestue ligger i en åpen og sosial løsning, og har god takhøyde og store vindusflater som bidrar til en meget god romfølelse. De store vindusflatene bidrar til rikelig med naturlig lysinnslipp, samtidig som man kan nyte det flotte utsynet fra både sofakroken og spisestuen. Det er parkett på gulv og tapet på veggene, og en plassbygd peis er sentralt plassert midt i rommet. Fra stuen er det utgang til en skiferbelagt og delvis overbygget terrasse, med videre adkomst til eiendommens grøntarealer.
I tilknytning til stuen og spisestuen ligger biblioteket, som i opprinnelige tegninger er godkjent som soverom. Biblioteket har parkett på gulv og tapet på veggene.

Kjøkken
Kjøkkenet har en eldre innredning med glatte fronter, over- og underskap samt belysning under overskapene. Det er fliser mellom benkeplate og overskap, samt laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har laminat på gulv og panel på veggene, samt store vindusflater mot det hyggelige hageområdet.

Kjøkkenet har integrert platetopp og stekeovn, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper (Aquastop).

Soverom
Boligen har to godkjente soverom, ett i hver etasje. De opprinnelige tegningene viser tre soverom i 1. etasje og ett i underetasjen. Hovedsoverommet som ligger i 1. etasje har parkett på gulv og tapet på veggene, og har god plass for dobbeltseng, nattbord og annet møblement. Det andre soverommet ligger i underetasjen og har parkett på gulv og panel på veggene, samt et innebygget garderobeskap.

Bad
Boligen har to bad, ett i hver etasje. Badet i 1. etasje har vinyl på gulv, våtromsplater på veggene og malt himling. Rommet er utstyrt med åpen dusj, gulvstående toalett og servant, samt et speilskap med belysning.

Badet i underetasjen er flislagt på gulv og vegger, med malte Siporex-plater i himlingen. Innredningen består av en klassisk skapseksjon med heldekkende servant og speil med overlys. Videre er rommet utstyrt med dusjsone og gulvstående toalett.

Begge badene har i tilstandsrapporten fått TG3, og det må forventes en full oppgradering.

Det er etablert en vaskeromsløsning i det ene rommet i underetasjen. Fra dette rommet er det direkte adkomst til garasje, samt to boder.

Øvrige rom i underetasjen
Underetasjen har gang med parkett på gulv og panel på veggene. Herfra er det adkomst til et hobbyrom og to disponible rom.

Under trappen er det bod med varmtvannsbereder og hovedstoppekran, og i en separat bod er det plassert en eldre parafinovn.

Parkering
Parkering i integrert garasje med plass til én bil. Garasjen har asfaltert innkjørsel og direkte adkomst til boligen. Det er i tillegg gode parkeringsmuligheter med flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

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, ufaglært.
Arbeid som er utført: Utbedringer etter lekkasje.

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: Tak skiftet. Jeg vet ikke når og av hvem.

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: Opplegg for ny stikk-kontakt for kjøleskap. Jensen Elektriske 2019. Ny KV 63A. Rettearbeider etter DLE. Welhaven Rør og Elektro AS, april 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? 25.03.25 Rejlers Elsikkerhet AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørkompaniet. Avløpsreparasjon. Juni 2024.

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
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Beskriv: Soverom gjort om til bibliotek

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

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

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: Utbedret. Se pkt 5.

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? Ja.
Beskriv: Fredningsbestemmelsene fra 1935. Vet ikke hva dette er.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.
Beskriv: Glassfibertank, 800 liter, fra 2006. Tom. Ikke i bruk. Fjernes før overtakelse.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei
Kommentar: Skjema er fylt ut av datter til hjemmelshaver (92 år).

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

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

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Enebolig med renoverings behov. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og i bindingsverk og er utvendig kledd med malt murpuss og stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Integrert garasje med støpt gulv og malt murpuss på vegger og i himling. Garasjen har garasjeport i tre og innlagt strøm. Asfaltert innkjørsel og direkte adkomst fra garasjen til boligen.

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

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 0
TG-1: 4
TG-2: 12
TG-3: 7
TG-IU: 1

Følgende er kommentert med TG-3:
- Fuktsikring og drenering: Forhøyet fuktnivå og tegn på at drenering/fuktsikring ikke fungerer fullt ut.
Kostnadsestimat: kr 100 000–200 000.

- Terrengforhold: Utilstrekkelig fall bort fra boligen og mangelfull bortledning av takvann.
Kostnadsestimat: kr 20 000–100 000.

- Rom under terreng: Påvist forhøyede fuktverdier i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: kr 20 000–100 000.

- Vinduer og dører: Punkterte glass, fukt-/råtepåvirkning, utettheter og eldre vinduer med usikker gjenværende levetid. Utskifting må påregnes.
Kostnadsestimat: kr 200 000–500 000.

- Oljetank: Nedgravd oljetank er ikke i bruk og må saneres/fjernes.
Kostnadsestimat: under kr 20 000.

- Bad i underetasje: Forhøyede fuktverdier og behov for full oppgradering av våtrommet.
Kostnadsestimat: kr 200 000–500 000.

- Bad i 1. etasje: Eldre våtrom med oppgraderingsbehov og manglende dokumentasjon på tilfredsstillende tettesjikt/membran. Kostnadsestimat: kr 200 000–500 000.

Følgende er kommentert med TG-2:
- Grunnmur og fundament: Skrå riss og setningsskader.
- Balkong, terrasse og platting: Registrert skjevhet i konstruksjonen.
- Yttervegg og fasade: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen.
- Renner og nedløp: Svakt nedbøy i takrenner.
- Takkonstruksjon og loft: Fuktmerker på innvendig himling. Måling viste ikke fukt, og forholdet vurderes som eldre.
- Taktekking: Rust/avflassing i metalltekkingen. Taket har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Skjevheter, med størst avvik på soverom i underetasjen, målt til ca. 21 mm. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak.
- Innvendig trapp: Rekkverket er lavere enn minimumskrav.
- Kjøkken, overflater og innredning: Fuktskader i underskap ved vask.
- Kjøkken, avtrekk: Redusert effekt.
- Avløpsrør: Rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Vannledninger: Vannrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Skorstein over tak: Pipeløpet er kledd inn, og det var derfor ikke mulig å kontrollere avskalling, fuger eller eventuelle andre skader.

Takstmann informerer også om følgende forhold:
- Det er registrert avvik fra dagens forskriftskrav knyttet til rekkverk og trapper. På innvendig trapp er rekkverket lavere enn 90 cm, og åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn 10 cm. Dette medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn.
- Rekkverk på terrasse og utvendig trapp har lavere høyde enn dagens krav på 100 cm. Utetrappene har i tillegg setninger og skader og må bygges på nytt. Forholdene medfører redusert sikkerhet og økt risiko for fallulykker.

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: Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Kjøleskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Barometer på vegg i underetasjen.

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
Energimerking på boligen er D
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:
- Plassbygd peis i stue.
- Varmepumpe i bibliotek/soverom 2.
- Eldre parafinovn i bod/disponibelt rom i underetasjen.

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

Oljetank
Det er registrert en nedgravd oljetank i glassfiberarmert polyester på sørsiden av boligen. Tanken er tom og ikke lenger i bruk. Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes i henhold til gjeldende regelverk. Dersom dette ikke gjøres, kan det være risiko for lekkasje og forurensning av grunnen, med mulig opprydningsansvar og kostnader for eier. Forholdet er gitt TG3 i tilstandsrapporten.
Selger har bestilt fjerning av tank.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 490,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Oppgitt beløp gjelder for 2025. Fakturering skjer kvartalsvis.

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen, og vann- og avløpsgebyrer faktureres i dag basert på boligens størrelse. Kommunestyrene i de tidligere kommunene Røyken, Hurum og Asker har vedtatt at alle husstander skal ha montert digital vannmåler.
En viktig fordel ved montering av vannmåler er at forbruket måles etter faktisk bruk. Kjøper overtar ansvar og kostnader knyttet til installasjon av vannmåler.

Se mer informasjon på kommunens side:

https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler/bestilling-og-bytte-av-digital-vannmaler/

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

- Årlig bygningsforsikring kr 14 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 500,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Megler har forsøkt å innhente formuesverdi for eiendommen, men denne er ikke mottatt.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 8472625

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 855 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger høyt og fritt med flott utsyn og meget gode solforhold. Tomten byr på gode utearealer og flere hyggelige soner rundt boligen.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 24,3 kvm, med adkomst videre til terreng. Terrassen er overbygget og delvis innebygget, med skifer på gulv og rekkverk i tre og glass. I tillegg er det etablert en overbygget platting mot sydvest på ca. 9 kvm. Samlet terrasse- og uteplassareal er ca. 33 kvm.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporten beskriver vedlikeholdsbehov og registrerte skjevheter ved uteplassene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Johs. Hartmanns Vei 38 ligger idyllisk, skjermet og rolig til i et attraktivt og fredelig nabolag på Hvalstad i Asker. Dette er et populært og meget barnevennlig nabolag med kort gangavstand til flere barnehager, barneskole og ungdomsskole. Her bor du i landlige omgivelser, samtidig som det er kort gangavstand til både bussholdeplass og Hvalstad togstasjon. Fra boligen har du enkel tilgang til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Vestmarka, samt nærhet til både Holmenskjæret, Hvalstrand Bad, Holmen Fjordhotell og Leangbukta. Områder som kan friste med populære sandstrender, bademuligheter, kyststi og marina.

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

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

det frivillig drevne idrettslaget - Hvalstad IL.

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

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

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

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

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

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

SELGER FORTELLER
Selger trekker særlig frem den åpne beliggenheten, med godt og fritt utsyn og en fin følelse av luft rundt boligen. Hvalstad byr på nærhet til både skog og sjø, samtidig som togstasjon, skole, barnehager og butikker er lett tilgjengelig.

Nabolaget beskrives som hyggelig og etablert, med en blanding av beboere som har bodd i området lenge og nyere tilflyttere. Ved Hvalstad skole finnes gode aktivitetsmuligheter for barn, blant annet skatepark og fotballbaner. Holmen med kjøpesenter og et bredt idrettstilbud ligger en kort sykkel- eller kjøretur unna.

For den turglade er det gode muligheter i nærområdet. Blant selgers favoritter er turen gjennom skogen til Semsvannet og videre mot Skaugumsåsen, samt turer til markastuene Gupu og Furuholmen.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Skoler og barnehager
Solstad barnehage
Hvalstad barnehage
Tertitten barnehage
Rudolf Steiner barnehagen

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

Hvalstad barneskole er nylig utvidet og totalrehabilitert, og ble tatt i bruk igjen våren 2026 etter en omfattende utbygging. Skolen er betydelig oppgradert med både nytt tilbygg og rehabilitering av eksisterende bygg, og fremstår nå som en moderne fire-parallell barneskole med kapasitet til rundt 800 elever.

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart 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 midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen i kommunens arkiver. Boligen er oppført i 1965. For tiltak omsøkt før 1. januar 1998 utsteder kommunen ikke ferdigattest, og kommunen kan heller ikke kreve at ferdigattest innhentes for slike eldre tiltak.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente tegninger, datert 27.06.1965. Det foreligger avvik mellom dagens planløsning og opprinnelig godkjente tegninger. I 1. etasje er opprinnelig tre soverom endret til to rom ved endret rominndeling og flytting/fjerning av skillevegger. Dagens rom er benevnt soverom og bibliotek (soverom). Videre er kjøkkenløsningen endret, og tidligere vaskerom inngår i

dagens kjøkken-/gangareal.

I underetasjen gjelder avvikene i hovedsak bod- og disponible arealer, hvor det er foretatt endringer i rominndeling, størrelse og innganger.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan «Del av Solstad, felt I», plan-ID 022064, vedtatt 05.08.1965. Eiendommen er i reguleringsplanen avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Reguleringsplanen omfatter ca. 853 kvm av eiendommen.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplan for Asker 2023–2035, vedtatt 13.06.2023, hvor eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Hele eiendommen på ca. 855 kvm omfattes av bestemmelsesområdene «Prioritert vekstområde» og «Nullvekst nord», med bestemmelser knyttet til blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

I Solstadveien 42 (høyden bak Johs. Hartmanns vei) (gnr. 33 bnr. 18) foreligger det en omregulering av eksisterende regulert felt. Dette er søkt og vil trolig bli godkjent for fremtidig boligbebyggelse i varierende utforming. Området på østsiden av Hvalstad stasjon - her foreligger det fremtidige utbyggingsplaner. Området skal fortettes, og det skal bygges nytt stasjonsbygg med nærsenter og boligblokker. Konferer megler for nærmere informasjon eller se planer på Asker kommunes hjemmeside.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
05.07.1935 - Dokumentnr: 900141 - Fredningsvedtak
FREDNINGSVEDTAK
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar:
På eiendommen er det tinglyst et fredningsvedtak fra 1935, dokumentnr. 900141, som gjelder denne registerenheten med flere. Vedtaket ser ut til å være knyttet til gnr. 33 bnr. 1, som er eiendommen boligtomten opprinnelig ble fradelt fra.
Megler har forsøkt å fremskaffe selve vedtaket hos både kommunen og Nasjonalarkivet, uten å lykkes. Den 14.09.2026 sendte megler en formell forespørsel til Nasjonalarkivet om utlevering av dokumentet. Forespørselen er registrert med saksnummer 2026/16342, men dokumentet er ikke mottatt per dags dato.

Etter fradelingen er både denne eiendommen og tilgrensende eiendommer regulert og bebygd. Megler har kontrollert grunnboken på flere av de nærliggende boligeiendommene, og fredningsvedtaket er ikke tinglyst på disse i dag. Verken selger eller megler vet om vedtaket har eller har hatt betydning for denne eiendommen. Det er ikke forsøkt å slette heftelsen fra grunnboken.
Det er derfor ikke avklart hva fredningsvedtaket inneholder, eller hvilke begrensninger og plikter det eventuelt innebærer for eiendommen.

Kjøper overtar eiendommen med den risiko og det ansvar som følger av fredningsvedtaket. Dette gjelder også eventuelle begrensninger i bruk og bebyggelse, og kostnader knyttet til å avklare eller slette heftelsen. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser før de gir bud.

29.06.1967 - Dokumentnr: 4102 - Best. om vann/kloakkledn.
Meglers kommentar: Eiendommen inngår i et privat felles vann- og kloakkanlegg. Eier plikter sammen med øvrige tilknyttede eiendommer å reparere og vedlikeholde fellesledningene. Andre eiendommer har rett til å ha ledninger liggende over eiendommen samt nødvendig tilgang for ettersyn og reparasjon.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 72 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

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 3. oktober 2026

Ansvarlig megler
Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert

av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Hvalstad barneskole er nylig utvidet og oppgradert, og hadde gjenåpning våren 2026.





Torstad ungdomsskole.

Hvalstad stasjon - der lokaltogene (L1) tar deg retning Oslo og Drammen.



Johs. Hartmanns vei 38

Nabolaget Hvalstad - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	4 min 2.6 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	21 min 1.8 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 338 elever, 20 klasser	7 min 3.4 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	19 min 1.6 km
Holmen videregående skole 76 elever	21 min 1.8 km

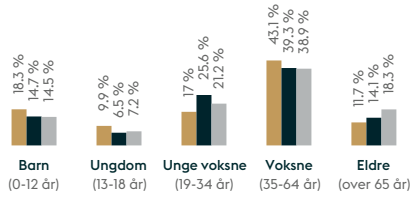
Offentlig transport

Hvalstad stasjon Linje L1	7 min 0.6 km
Hvalstad Linje 270	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.4 km
Oslo Gardermoen	54 min

Barnehager

Solstad barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km
Hvalstad barnehage (1-5 år) 81 barn	11 min 0.8 km
Tertitten barnehage (1-5 år) 20 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

Sport

Hvalstad	4 min
Nesbru videregående	18 min
Asker Squash og Fitness	23 min
MOVA Nesbru	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Johs. Hartmanns vei 38
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1965
BRA:	219 m^2
BRA-i:	197 m^2
Rapportdato:	16.9.2026 (Gyldig til 16.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	12	7	1

Supertakst

GNR: 33 BNR: 53

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Johs. Hartmanns vei 38
1395 Hvalstad

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad 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

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning - takvann renner/ledes ikke bort
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
Vinduer og dører	- punktert glass (3 stk eller mindre) - lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning - skader med redusert funksjon eller levetid - avvik ved detaljer ved beslag/vannbord - utettheter som medfører fuktinntrenging - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Oljetank	- tank ikke i bruk og det kreves sanering
Våtrom: Bad U-etg. -	- fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko
Våtrom: Bad 1. etg. -	- våtrom med oppgraderingsbehov.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- symptom på setninger (skråriss mm) - setningsskader (skrå riss)
Balkong, terrasse, platting	- skjevhet i konstruksjonen
Yttervegg og fasade	- ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Renner og nedløp	- svakt nedbøy i takrenner
Takkonstruksjon og loft	- fuktmerker på innvendig himling

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Taktekking	- rustdannelse - bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	- avviket på soverom 3 overstiger normale toleransekrav.
Innvendig trapp	- rekkverk er lavere en minimumskrav.
Kjøkken - Overflater og innredning	- fuktskader i underskap vask
Kjøkken - Avtrekk	- redusert effekt
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	- pipeløpet er kledd inn, ikke mulig å kontrollere avskalling, fuger osv.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Vaskerommet som opprinnelig lå i 1. etasje, er nå slått sammen med kjøkkenet og utgjør en del av et større kjøkken. Vaskemaskinen er i stedet koblet til i det store fellesrommet i underetasjen.
To soverom som opprinnelig var separate, er slått sammen til dagens soverom 1. Et annet rom som opprinnelig var godkjent som soverom i 1. etasje, brukes nå som bibliotek. Ifølge de originale byggetegningene hadde boligen fire soverom i utgangspunktet. Rommene kan enkelt tilbakeføres til opprinnelig oppdeling ved behov.
Endringene som er listet ovenfor krever ikke byggesøknad.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk er lavere enn 90 cm og åpningene i rekkverk og mellom trappetrinn er større enn 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.. Løsningen medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrasse og utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav (100 cm). Forholdet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetsnivå. Utetrapper er med senkinger og skader og må bygges på nytt.
For lav rekkverkshøyde og bruk av skadede utetrapper gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.9.2026

Rapportdato
16.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Solveig Målfrid Henriksen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Kristin Ann Maukon Muren.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Tittel: **Takstingeniør.**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**
Adresse: **Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen 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: **Johs. Hartmanns vei 38, 1395 Hvalstad**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	33	Bruksnr:	53	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0101		

Byggeår: **1965**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med renoverings behov. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og i bindingsverk og er utvendig kledd med malt murpuss og stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2024	Rørkompaniet AS reparerte brudd på avløpsledningen inntil boligen. .	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**115**	**93** Entre, baderom, gang, hobbyrom, 2 disponible rom, soverom og 2 boder.	**22** Garasje.	**0**	**0**
1. etasje	**104**	**104** Entre/gang, kjøkken, spisestue, stue, baderom, bibliotek (soverom) og hovedsoverom.	**0**	**0**	**33**
Totalt m²	**219**	**197**	**22**	**0**	**33**

Kommentar til arealberegning

Vestvendt terrasse på ca. 24,3 m2 med tilgang fra stuen og terreng. Platting mot sydvest på ca. 9 m2. Det er etablert garasje for en bil med asfaltert innkjørsel og direkte tilgang til boligen. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Kaldloft over baderom i 1 etg. som kan brukes til lagring. Vedbod. Eiet tomt på ca. 855 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-3

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktnivå i overflater

Oppsummering — **TG-3**

Boligen er oppført i 1965 med rom og vegger under terreng. Drenering og fuktsikring er delvis skiftet eller utbedret etter opprinnelig byggeår. Ved innvendig inspeksjon er det likevel registrert symptomer på nedsatt funksjon, noe som indikerer at fuktsikringen og dreneringen ikke fungerer fullt ut som forutsatt. Dette gir tilstandsgrad 2. Dersom avviket ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning og fuktrelaterte skader i konstruksjonen under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere. Det anbefales å vurdere drenering, fuktsikring og terrengforhold rundt bygningen for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren.

Kostnadsestimat — **100 000 - 200 000**

Kostnadsnivået er angitt som et overordnet intervall og må ikke oppfattes som et konkret pristilbud. Endelig kostnad vil avhenge av valgt løsning, tilgjengelighet, utførelsesmetode og eventuelle skjulte forhold som først avdekkes ved åpning av konstruksjoner.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Symptom på setninger (skråriss mm)
- Setningsskader (skrå riss)

Beskrivelse:
Det er registrert skrå riss og skader som vurderes å være relatert til setningsbevegelser i konstruksjonen.

Oppsummering — **TG-2**

Grunnmuren er utført med underetasje, og byggegrunnen er ukjent. Det er registrert skrå riss og skader i konstruksjonen som vurderes å være relatert til setningsbevegelser. Slike setningsrelaterte skader kan utvikle seg videre over tid dersom årsaken ikke avklares og eventuelt utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å reparere/pusse sprekkene og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt.

6.3 Terrengforhold — TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann? **Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Beskrivelse:
Det er registrert terrengfall og forhold rundt bygningen som leder overflatevann mot grunnmuren. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull? **Ja**

Observerte avvik:
- Takvann renner/ledes ikke bort

Beskrivelse:
Bortledning av takvann vurderes som mangelfull. Takvann ledes ikke tilstrekkelig bort fra bygningen, og det er registrert forhold som kan medføre oppsamling av vann ved grunnmur.

Oppsummering **TG-3**

Terrenget rundt boligen har fall som leder overflatevann mot grunnmuren, samtidig som bortledningen av takvann vurderes som mangelfull. Vann ledes dermed ikke tilstrekkelig bort fra bygningen, og det er registrert forhold som kan medføre oppsamling av vann ved grunnmur. Samlet gir dette økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det over tid medføre fuktinntrengning og fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere terreng slik at det etableres fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

6.4 Rom under terreng — TG-3



Fuktmåling i overflater til betong yttervegg under terreng (disponibelt rom 2) viser fukt.

Type rom under terreng	**Delvis innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet:

Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen ikke er utlektet, det er limt tapet i vegger direkte på betong yttervegg .

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Angi måleresultater av fuktmåling

Måleresultater ved fuktmåling er på 35,8 og 28,8 vekt%, noe som er godt over grensen på 20%.

Oppsummering **TG-3**

Rom under terreng er delvis innredet, og det er ikke registrert opplysninger om at det er utført arbeider på konstruksjonen etter opprinnelig byggeår fra 1965. Ved fuktmåling er det målt verdier på 35,8 og 28,8 vekt%, noe som er godt over normal grenseverdi på 20 %, og det er dermed påvist fukt i konstruksjonen. Hulltaking er ikke foretatt, da veggene ikke er utlektet, men har tapet limt direkte på betong yttervegg. De forhøyede fuktverdiene indikerer fuktbelastning i konstruksjonen som over tid kan medføre skader på materialer og innredning samt gi grobunn for muggsopp. Videre undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt, drenering rundt boligen anbefales. De forhøyde fuktverdiene flere steder under terreng skyldes enten manglende drenering mot vegger, men kan også skyldes kapilært fukt. Kapillært fukt er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Løsninger kan være å forbedre dreneringen, installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

Kostnadsestimatet er basert på synlige forhold. For rom under terreng kan det foreligge skjulte skader og forhold som ikke er tilgjengelige for inspeksjon, og det må derfor påregnes usikkerhet knyttet til omfang og kostnader. Punktert må ses i sammenheng og kostnadsestimat til drenering av boligen.

6.5 Balkong, terrasse, platting TG-2

Type	**Terrasse, Platting**

Det er etablert en vestvendtvterrasse med tilgang fra stuen og terreng på ca. m2. Intillegg er det en overbygget platting mot sydvest på ca. m2. Uteplassene er trekonstruksjoner, terrassegulv er med skifer mens det er terrassebord på plattingen. Terrassen er under tak og delvis innebygd. Det er installert varmeelement. Rekkverk på terrassen er med malt treverk og glass.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Uteplassene bærer preg av manglende vedlikehold.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skjevhet i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det er registrert skjevheter på terrassegulv som medfører til vannsamling og ujevnheter i konstruksjonen. Forholdet vurderes som vanlig ut fra bygningens alder og konstruksjonstype, samt manglende vedlikehold over tid.

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en vestvendt terrasse med tilgang fra stue og terreng, samt en overbygget platting mot sydvest. Begge uteplassene er trekonstruksjoner, og terrassen er under tak og delvis innebygd med rekkverk av malt treverk og glass. Uteplassene vedlikeholdes fortløpende etter behov, men det er flere år siden sist utført vedlikehold. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Manglende jevnlig vedlikehold av trekonstruksjonene kan over tid gi økt risiko for nedbrytning og fuktopptak i treverket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Treverk i rekkverk og gulv er noe uttørket, og bør beises for å opprettholde sin funksjon over tid. Overflatebehandling må påregnes. Det anbefales å utbedre de registrerte skjevhetene på terrassegulv for å hindre videre skadeutvikling.

6.6 Vinduer og dører TG-3

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass og koblet glass med rammer og karmer av tre. Inngangsdør fra byggeår med sideglass. Innvendige dører er fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Et vindusglass i spisestue, et på kjøkkenet samt terrassedør er fra 2010.

Er det påvist punkterte glass?	**Ja**

Observerte avvik:
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

Beskrivelse:
Det er observert punkterte glass i vinduer. Forholdet kan være vanskelig å avdekke visuelt, og det kan ikke utelukkes at flere glass har tilsvarende skade.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning
- Skader med redusert funksjon eller levetid

Beskrivelse:
Forholdet vurderes å skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold over tid, noe som har ført til slitasje og fuktpåvirkning i treverket.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord
- Utettheter som medfører fuktinntrenging

Beskrivelse:
Det er registrert avvik ved utvendig tetting rundt vinduer/dører. Forholdet vurderes å gi redusert beskyttelse mot vann- og fuktpåvirkning.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Beskrivelse:
Vinduer eldre enn ca. 35 år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon, fuktpåvirkning og nedbrytning i materialer og komponenter over tid.

Oppsummering	**TG-3**

Vinduene og balkongdøren har 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, og inngangsdøren er fra byggeåret. Det er påvist punkterte glass i flere vinduer, og forholdet kan være vanskelig å avdekke visuelt, slik at det ikke kan utelukkes at flere glass har tilsvarende skade. Vinduene er eldre enn ca. 35 år og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Det er registrert værslitte karmer med fukt- og råtepåvirkning i treverket, samt avvik ved utvendig tetting rundt vinduer og dører, noe som gir redusert beskyttelse mot vann- og fuktpåvirkning. Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes videre nedbrytning av treverk og økt risiko for fuktinntrengning. Utbedring og utskifting av vinduer og dører bør derfor påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.7 Yttervegg og fasade — TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon, Betongkonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning, Pusset fasade**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Fasadene ble overflatebehandlet etter byggeår, men ukjent når dette ble gjennomført sist.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Beskrivelse:
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført til stedvis redusert lufting.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Ytterveggene er oppført i tre- og betongkonstruksjon med liggende kledning og pusset fasade. Fasadene er overflatebehandlet etter opprinnelig byggeår, men tidspunkt for siste behandling er ukjent. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen eller fasadene. Bak kledningen er det benyttet klosser som musesperre, noe som stedvis har medført redusert lufting. Redusert lufting bak kledningen kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og nødvendige utbedringer av fasade og veggkonstruksjon for å hindre videre skadeutvikling. Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre.

6.8 Renner og nedløp — TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Ja**

Observerte avvik:
- Nedbøy i takrenner

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert synlige avvik på takrenner og nedløp. Dersom avvikene ikke utbedres, kan det medføre uønsket vannavrenning mot bygningskroppen og fare for fuktinntrengning eller skade på tilstøtende konstruksjoner over tid. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak kreves, men en utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.9 Skorstein over tak — TG-IU

Inspisert fra:	**På tak**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	**Ikke kontrollert**

Pipeløpet er kledd inn, ikke mulig å kontrollere avskalling, fuger osv.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering	TG-IU

Skorstein over tak ble inspisert fra taket. Pipeløpet er kledd inn, og det var derfor ikke mulig å kontrollere avskalling, fuger eller andre skader på selve skorsteinen. Skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. Da vesentlige deler av skorsteinen er tildekket og ikke lot seg kontrollere, kan det foreligge skjulte forhold som ikke er avdekket ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skorstein kunne ikke undersøkes på befaringsdagen fordi den er tildekket. Jeg vil anbefale at dekkingen fjernes for kontroll, det skal dog understrekkes på at brannetaten/feier har foretatt tilsyn i 2022 uten registrerte avvik.

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Utvendig inspeksjon	**På tak**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ikke kontrollert**

Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktmerker på innvendig himling

Beskrivelse:
Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Takkonstruksjonen er utført som skråtak med lukket konstruksjon uten loft, og er inspisert utvendig fra taket. Det er ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og heller ingen spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er observert synlig antydning til tidligere fuktskade på undertaket, men det ble ikke målt fukt i området rundt fuktmerkene med fuktmåler, og forholdet vurderes som gammelt. Lufting av takkonstruksjonen har ikke latt seg kontrollere, da konstruksjonen er lukket og utilgjengelig for inspeksjon, og forholdet er derfor ikke vurdert. Dersom det på et senere tidspunkt oppstår nye fuktmerker, bør konstruksjonen undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle aktive lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gjennomføringer i vegg/tak og rundt pipeløp bør tettes for å redusere risiko for luftlekkasjer og kondensdannelse.

6.11 Taktekking — TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Lakkerte stålplater**

Tekket med taksteins emitterte stålplater (Decra takpanner eller tilsvarende).

Inspisert fra	**På tak**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det antas at taktekking er trolig fra 90 tallet (feierstige er stemplet med 89/92).

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Rustdannelse

Beskrivelse:
Det er registrert avflassing i metalltekking som kan redusere tetthet og øke risikoen for vanninntrengning, særlig i skjøter og innfestinger.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Kriterier for TG 2 iht NS3600:2025
For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år
For undertak (Skjult bygningsdel):
- Banemembran 18 år
- Oljeimpregnert trefiberplater (Sutak mm) 13 år
- Diffusjonsåpen undertak 13 år

Oppsummering — **TG-2**

Taket er et saltak tekket med steinbelagte stålplater (Decra eller tilsvarende), trolig fra 1990-tallet. Takvinkelen er tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og det er ikke registrert avvik på beslag eller inndekning rundt pipe og øvrige gjennomføringer. Tekkingen har imidlertid passert alderskriteriet på 18 år for forventet funksjonstid iht. NS 3600:2025, og det er registrert avflassing i metalltekkingen. Dette kan redusere tettheten og øke risikoen for vanninntrengning, særlig i skjøter og innfestinger. Utbedring eller utskifting av tekkingen må påregnes, og manglende tiltak kan på sikt medføre fuktinntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales planlegging for framtidige utbedringer.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Annet**

Kjellergulv er støpte. Etasjeskille er med Siporex-plater (porebetong/lettbetong).

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

1. etasje
Stue – ca. 10 mm
Kjøkken - ca. 5 mm
Soverom 1 - ca. 4 mm

U. etasje
Gang – ca. 7 mm
Soverom 3 – ca. 21 mm

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillene er utført med siporex. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom i begge etasjer. I 1. etasje ble det målt høydeforskjeller på ca. 4–10 mm, mens det i underetasjen ble målt ca. 7 mm i gang og ca. 21 mm på soverom 3. Avviket på soverom 3 overstiger normale toleransekrav for etablert byggeskikk fra byggeåret. Skjevheter av denne størrelsen medfører normalt ikke fare for byggets bæreevne, men kan gi praktiske ulemper og eventuelle kostnader ved utretting eller påstøp dersom gulvet ønskes rettet opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak. Skjevhetene er størst på soverom 3 i U etg noe som kan skyldes feil montering av gulv, men det er også ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret med skjevheter på gulv. Disse skjevhetene kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Plassbygd peis mellom spisestue og stue.

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? **Ja**

Det ble fremlagt dokumentasjon på at siste tilsyn ble gjennomført 8/2-22 og siste feiing 2/9-24.

Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport? **Nei**

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.14 Innvendig trapp — TG-2



Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det påvist avvik utover normal slitasje? **Ja**

Observerte avvik:

- - rekkverk er lavere en minimumskrav.

Beskrivelse:
Innvendig trapp er fra byggeåret og er ikke utført i samsvar med dagens krav til sikkerhet. Rekkverket er målt til ca. 84 cm, målt fra ferdig gulv, og er dermed lavere enn minimumskrav på oppføringstidspunktet som var 90 cm for rekkverk i trapp. Dagens krav til rekkverks høyde er på minimum 100 cm. Åpningene i rekkverk og mellom trappetrinn er større enn krav på maksimalt 10 cm. Trappen tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til sikker avgrensing og håndløper. Forholdene bør utbedres ved tilpasning/forhøyelse av eksisterende rekkverk og åpningene i rekkverk og mellom trinnene til gjeldende krav.

Oppsummering — **TG-2**

Innvendig trapp er fra byggeåret 1965 og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Rekkverket er målt til ca. 84 cm fra ferdig gulv, som er lavere enn kravet på oppføringstidspunktet på 90 cm og dagens krav på minimum 100 cm. Åpningene i rekkverket og mellom trappetrinnene er større enn dagens krav på maksimalt 10 cm. Manglende sikkerhetsmessig avgrensing gir økt risiko for fall og klemfare, særlig for barn. Forholdene bør utbedres ved forhøyelse av eksisterende rekkverk og tilpasning av åpningene til gjeldende krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdene som beskrevet ovenfor bør utbedres ved forhøyelse av eksisterende rekkverk og tilpasning av åpningene til gjeldende krav.

6.15 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? **Ja**

Observerte avvik:

- - fuktskader i underskap vask

Beskrivelse:
Eldre kjøkkeninnredning anbefales oppgdaret. Fusktskaget plater i underskap vask bør skiftes ut.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Kjøkkenet har en eldre innredning fra byggeåret med glatte fronter, over- og underskap, laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum og flis mellom benkeplate og overskap. Det er integrerte hvitevarer samt frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er påvist fuktskadede plater i underskapet ved vask. Fuktskadede plater bør skiftes ut, og innredningen anbefales oppgradert. Dersom fuktskadene ikke utbedres, kan det medføre videre nedbrytning av materialene i underskapet. Det anbefales i tillegg å montere komfyrvakt og aquastopp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre kjøkken med usikker fremtidig funksjon, det anbefales renovering av kjøkkenet.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Redusert effekt

Beskrivelse:
Eldre ventilator som bør skiftes ut i forbindelse med renovering av kjøkkenet.

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk i form av kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg. Ventilatoren er av eldre dato og bør skiftes ut i forbindelse med en renovering av kjøkkenet. Dersom ventilatoren ikke utbedres, må det påregnes redusert avtrekkskapasitet og økt risiko for at fukt og os fra matlaging ikke ledes tilstrekkelig ut.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre kjøkkeninnredning med behov for oppgradering eller utskifting.

6.16 Lovlighet / HMS

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

Vaskerommet som opprinnelig lå i 1. etasje, er nå slått sammen med kjøkkenet og utgjør en del av et større kjøkken. Vaskemaskinen er i stedet koblet til i det store fellesrommet i underetasjen.
To soverom som opprinnelig var separate, er slått sammen til dagens soverom 1. Et annet rom som opprinnelig var godkjent som soverom i 1. etasje, brukes nå som bibliotek. Ifølge de originale byggetegningene hadde boligen fire soverom i utgangspunktet. Rommene kan enkelt tilbakeføres til opprinnelig oppdeling ved behov.
Endringene som er listet ovenfor krever ikke byggesøknad.

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?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk er lavere enn 90 cm og åpningene i rekkverk og mellom trappetrinn er større enn 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.. Løsningen medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på terrasse og utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav (100 cm). Forholdet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetsnivå. Utetrapper er med senkinger og skader og må bygges på nytt.
For lav rekkverkshøyde og bruk av skadede utetrapper gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.17 Avløpsrør TG-2



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 35 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Oppsummering **TG-2**

Avløpsanlegget består av rør i plast og støpejern. Det er ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Deler av de innvendige avløpsrørene stammer fra byggeår og har passert 35 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Det anbefales å ta høyde for utskifting av eldre avløpsrør på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger TG-2



Hovedstoppekran synlig plassert og lett tilgjengelig i bod under trapp.

Type vannledninger	**Kobber, Galvanisert jern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør er ca. 65 år gammel og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon og levetid.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av kobber og galvanisert jern fra byggeåret 1965. Synlige vannrør er tilstrekkelig isolert, det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen ble testet og fungerer som tiltenkt. Vannrørene er imidlertid ca. 65 år gamle og har dermed oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Med bakgrunn i alderen må det påregnes at rørene vil kunne svikte, og utskifting bør påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og driftsforstyrrelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskifting av røranlegget på kort sikt for å redusere risiko for funksjonssvikt og vannskader.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i disponibelt rom 2.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el-tilsyn ELVIA datert 25.03.25.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

Avvik ble utbedret og saken ble avsluttet ved brev datert 07.05.2025.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Oppsummering

Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsynet (ELVIA) datert 25.03.2025. Det ble registrert avvik ved tilsynet, men disse er utbedret og saken ble avsluttet ved brev datert 07.05.2025. Det foreligger dokumentasjon på utbedring av avvikene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.20 Oljetank — TG-3



Påfyllingsrør til oljetank er bevart og ligger langs boligens sørside.

Er det pålegg om sanering/fjerning av tank?	**Ja**

Observerte avvik:

- Tank ikke i bruk og det kreves sanering

Beskrivelse:
Det er forbudt å fyre med fossil olje (mineralolje) og parafin til oppvarming av boliger i Norge, inkludert i Asker kommune. Forbudet trådte i kraft 1. januar 2020. Det finnes en nedgravd oljetank på baksiden av boligen mot sør. Det handler om en glassfiberarmert polyester oljetank fra 2005.

Oppsummering — **TG-3**

Det er registrert en nedgravd oljetank i glassfiberarmert polyester fra 2005 på sørsiden av boligen. Det er forbudt å fyre med fossil olje og parafin til oppvarming av boliger i Norge fra 1. januar 2020, og tanken er dermed tatt ut av bruk. Nedgravde oljetanker som ikke lenger er i bruk skal saneres eller fjernes i henhold til gjeldende regelverk. Dersom tanken ikke saneres/fjernes, kan det oppstå fare for lekkasje og forurensning av grunnen, med tilhørende opprydningsansvar og kostnader for eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- påbudt om sanering av oljetank.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.21 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Eier har opplyst at det ikke er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved befaringen ble det heller ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik for denne bygningsdelen.

6.22 Varmesentral TG-1



Varmepumpe montert i bibliotek (soverom).

Type anlegg	Varmepumpe

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei

Eiersrepresentant opplyser at det ble gjennomført full service på varmepumpe, både inne og ute. Service skal være gjennomført av fagmann 29/9 - 2026.

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Varmepumpe er produsert 10/2018.

Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei

Oppsummering	TG-1

Boligen er utstyrt med varmepumpe produsert i oktober 2018. Anlegget vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt. Eiers representant opplyser at det er gjennomført full service på varmepumpen, både innedel og utedel, utført av fagmann. Det anbefales at det jevnlig utføres service for å sikre god drift og forlenget levetid.

6.23 Varmtvannsbereder TG-1



Varmtvannsbereder plassert i bod under trapp.

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2016**
Størrelse	**198 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Varmtvannsbereder på 198 liter er fra 2016 og er plassert på gulv i bod. Berederen står ikke i tørt rom uten lekkasjesikring, og det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.24 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon via lufteventiler på yttervegg.. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler på yttervegg, samt mekanisk avtrekk på kjøkkenet. Løsningen tilfredsstiller kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger. Utilstrekkelig luftutskifting kan over tid gi økt risiko for fukt- og luftkvalitetsproblemer i boligen.

6.25 Våtrom: Bad U-etg. TG-3



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Generell beskrivelse

Eldre baderom med tettesjikt og sluk fra byggeår. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser forhøyde fuktverdier.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er fra byggeår med oppgraderingsbehov. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på baderom og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser tegn til fukt.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Ja**

Observerte avvik:

- Fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko

Oppsummering **TG-3**

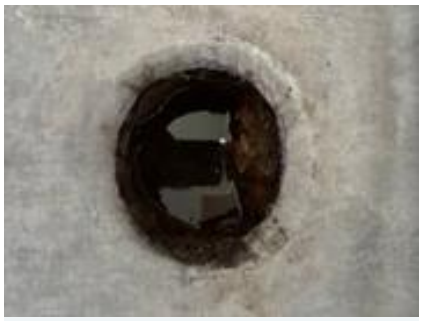
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i overflater på baderommet og fra tilstøtende rom mot våtsone, mens hulltaking ikke er utført da våtrommet er fra byggeåret og har oppgraderingsbehov. Undersøkelsen viser tegn til fukt, og det ble ved fuktsøk/måling registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Registrert fukt kan indikere svikt i tettesjikt eller konstruksjon, og dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre fuktskader og skjulte følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må bl.a. etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.26 Våtrom: Bad 1. etg. TG-3



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Generell beskrivelse

Eldre baderom med tettesjikt og sluk fra byggeår. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Eieren opplyser at det ble lagt vinylbelegg på gulv i 2024.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er fra byggeår med oppgraderingsbehov. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt, men det gjøres oppmerksom på at rommet har ifølge eier ikke vært i bruk siden 2024.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Våtrom med oppgraderingsbehov. Hulltaking fra tilstøtende rom er vurdert som unødvendig og ikke foretatt. Det er utført fuktmåling/fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsonen, uten registrerte tegn til fukt. Det bemerkes at rommet ifølge eier ikke har vært i bruk siden 2024, noe som kan påvirke resultatet av fuktsøket. Konstruksjonens reelle tilstand er derfor ikke fullt ut dokumentert, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må bl.a. etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

U. etasje

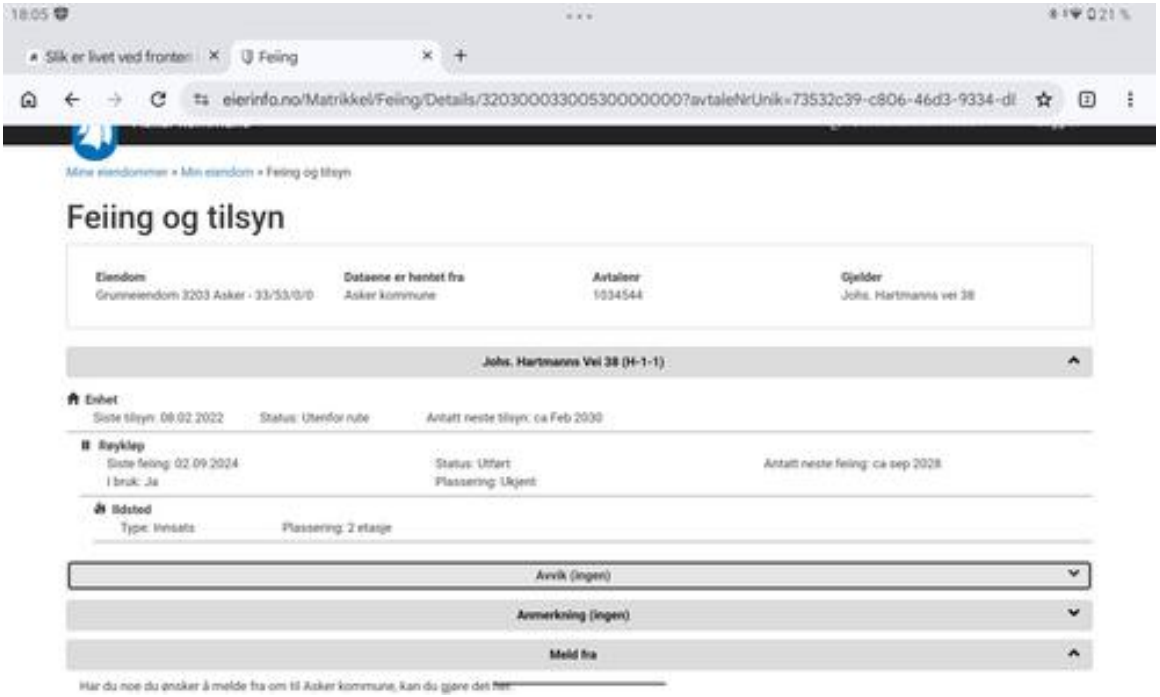


1. etasje



8. Vedlegg

8.1 Tilsynsrapport — Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristin Ann Maukon Muren	9578-5999-4-4313006	2026-10-01 16:58:06

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
1. okt. 2026

Oppdragsnummer
33-0207/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johs. Hartmanns vei 38, 1395 HVALSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Solveig Målfrid Henriksen

Fullmektige
Kristin Ann Maukon Muren for Solveig Målfrid Henriksen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 1966

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Solveig Målfrid Henriksen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 8472625
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Utbedringer etter lekkasje.

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

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

Nei

---

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: Tak skiftet. Jeg vet ikke når og av hvem.

---

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: Opplegg for ny stikk-kontakt for kjøleskap. Jensen Elektriske 2019. Ny KV 63A. Rettearbeider etter DLE. Welhaven Rør og Elektro AS, april 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 25.03.25 Rejlers Elsikkerhet AS.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørkompaniet. Avløpsreparasjon. Juni 2024

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Soverom gjort om til bibliotek

---

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?

Ja

Beskriv: Lekkasje. Utbedret

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)

Ja

Beskriv: Tidligere observert tegn til fukt.

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

Nei

Eventuell kommentar: Synlig skade på tapet i tak.

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?

Ja

Beskriv: Utbedret. Se pkt 5

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Fredningsbestemmelsene fra 1935. Vet ikke hva dette er.

---

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?

Ja

Beskriv: Glassfibertank, 800 liter, fra 2006. Tom. Ikke i bruk. Fjernes før overtagelse.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Skjema er fylt ut av datter til hjemmelshaver (92 år).

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: 33-0207/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristin Ann Maukon Muren	**2026-10-01**

Identifikasjon

Kristin Ann Maukon Muren

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

enova

Energiattest



Adresse **Johs. Hartmanns vei 38, 1395 HVALSTAD**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358882**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149937560**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **53**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **197,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **175,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **209,19**

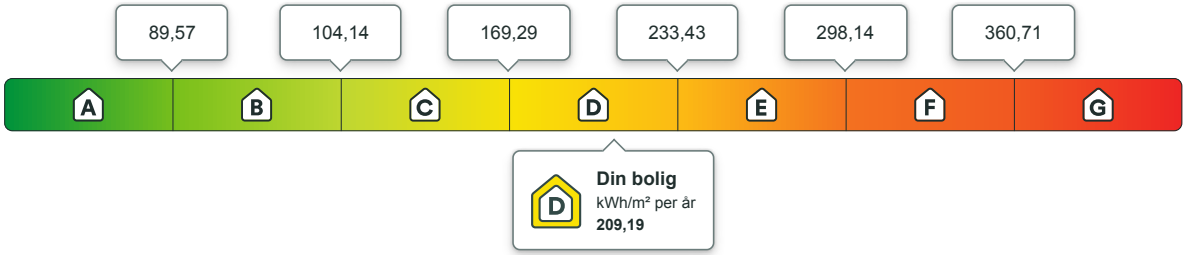
Johs. Hartmanns vei 38, 1395 HVALSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
40 384,33	**230,77**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

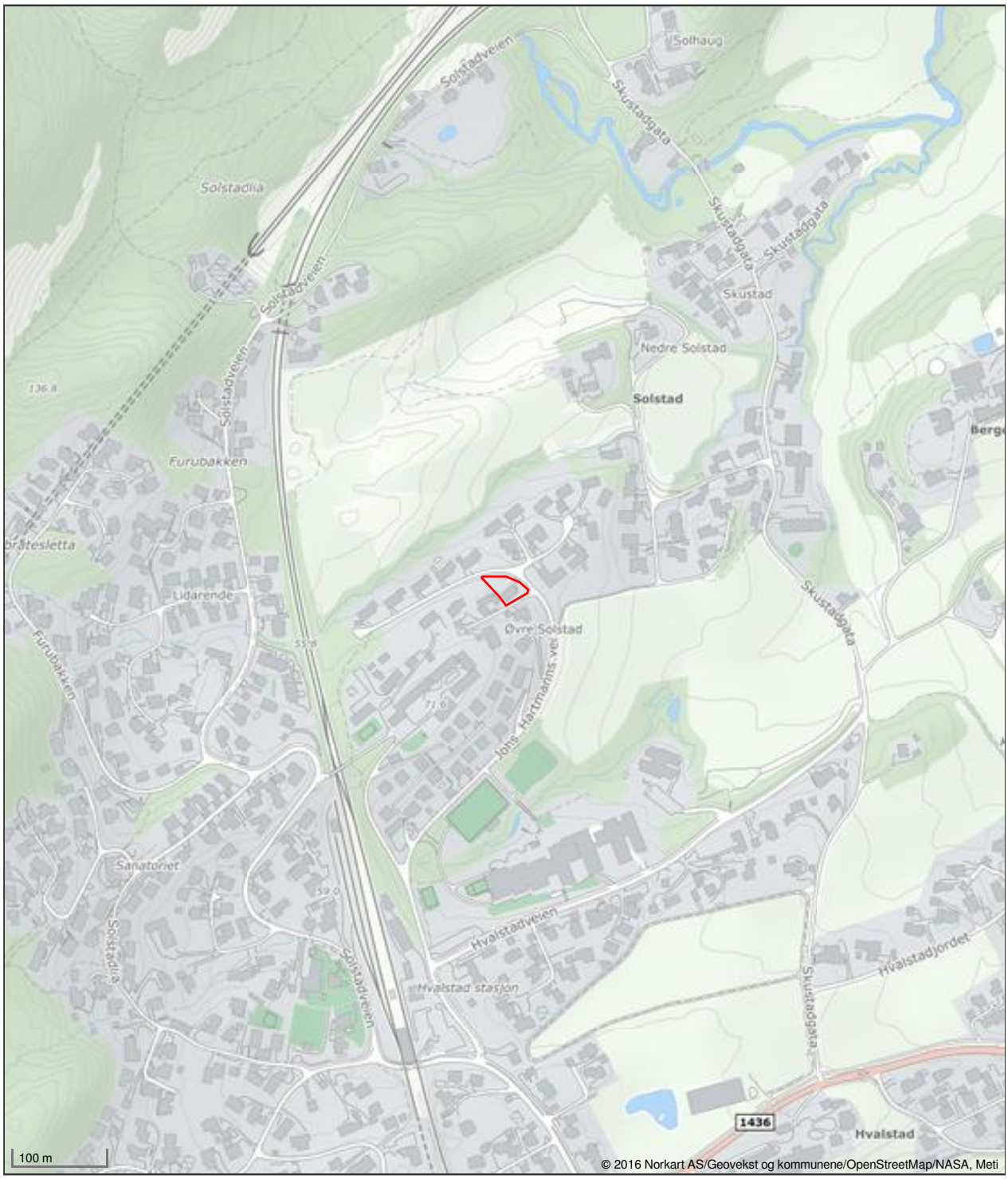
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 02.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 33/53//



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 33, Bruksnr 53	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Johs. Hartmanns vei 38, gatenr 1130 1395 Hvalstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	407 3	Nedre Solstad Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 17	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.11.1965	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	855,0 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/33/53	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/33/53	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	20.11.1965	Avgiver	3203/33/1	-855,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/33/53	855,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Johs. Hartmanns vei 38	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149937560			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 855,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 027,49	581 991,64	11,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 035,76	581 983,83	25,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 054,26	581 966,35	3,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 056,67	581 964,08	54,27m	Terrengmålt	10	52,71	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 044,83	582 014,62	4,84m	Terrengmålt	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 040,65	582 013,49	25,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(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.

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 33	Bnr.: 53	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 08.09.2026

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Utskriftsdato: 02.09.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Johs. Hartmanns vei 38, 1395 HVALSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 499,84 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	10 889,28 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	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 07.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**33**	Bnr:	**53**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Johs. Hartmanns vei 38, 1395 HVALSTAD**						

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

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

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Forbruk etter areal:		180 m3
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

Utskriftsdato: 02.09.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Johs. Hartmanns vei 38, 1395 HVALSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 855 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 855 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 855 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022064
Navn	Del av Solstad, felt I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.08.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/225/64_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 853 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/53
Adresse: Johs. Hartmanns vei 38
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000

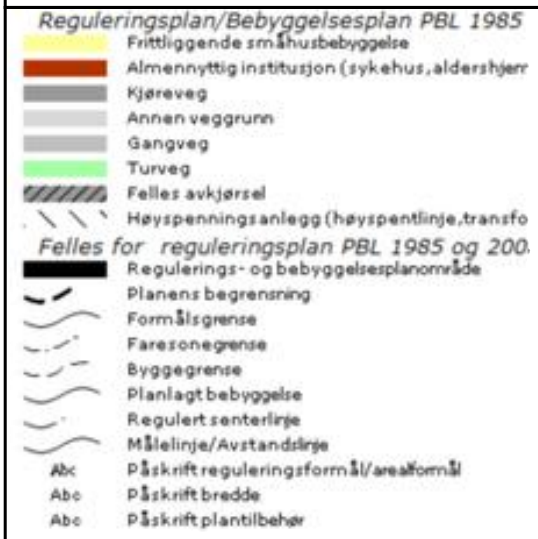
N

UTM-32



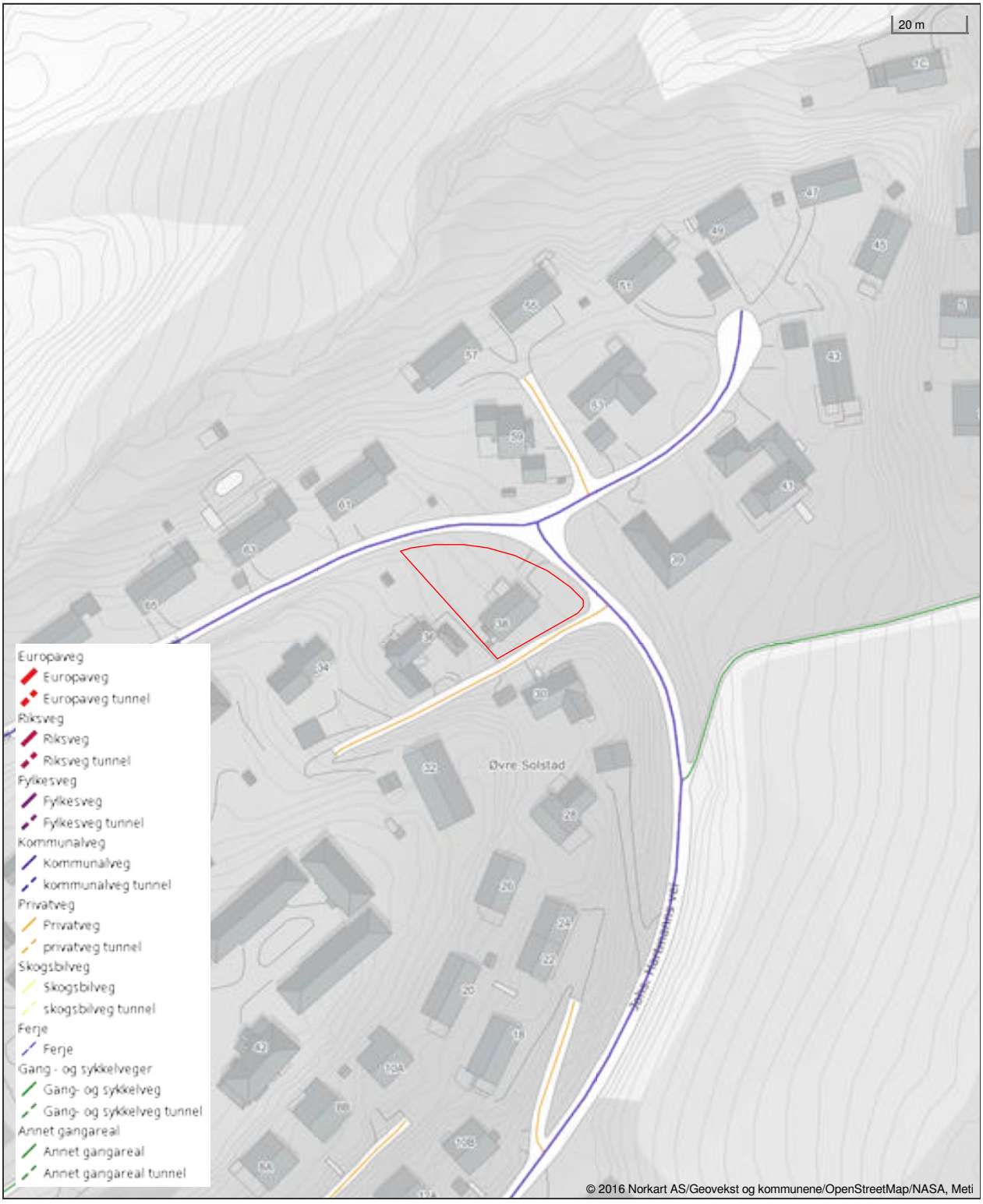
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 02.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 33/53//



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: 33/53
Adresse: Johs. Hartmanns vei 38
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

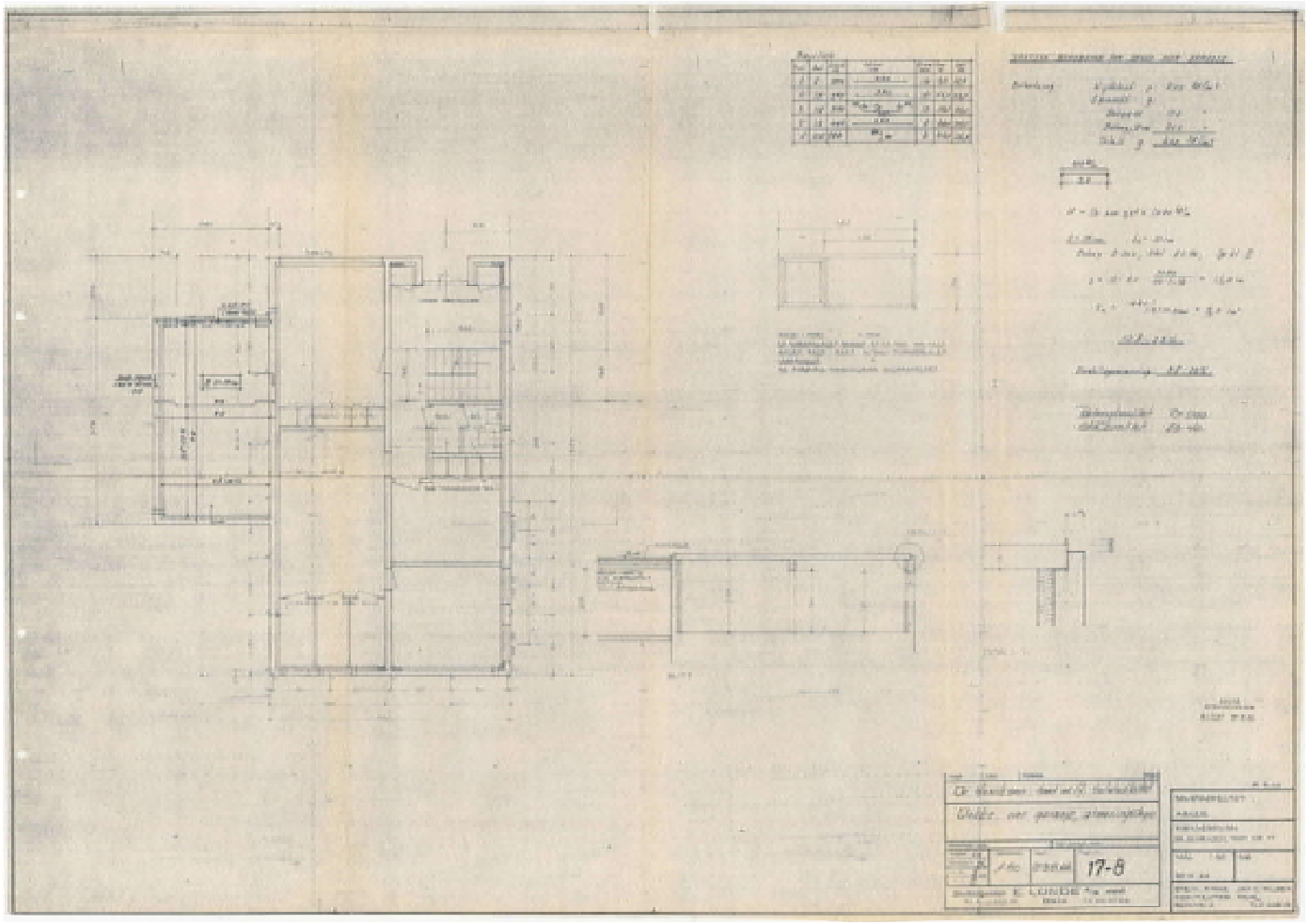
UTM-32

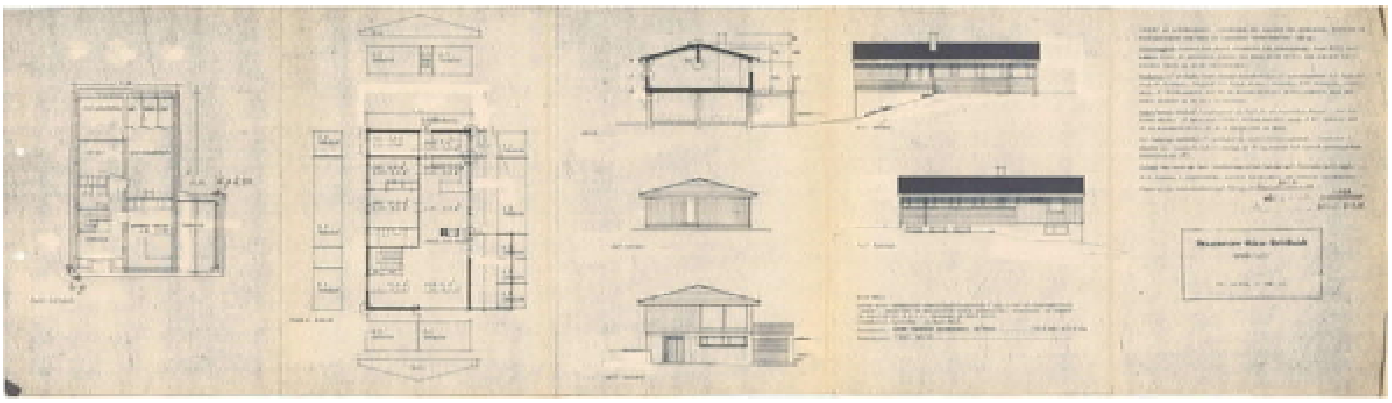
Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

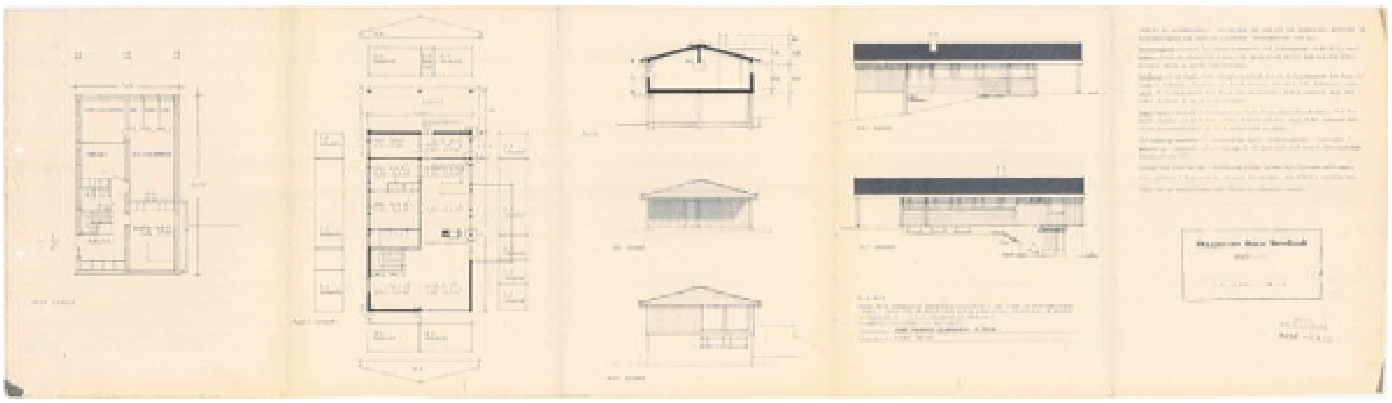
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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







64 (felt I)
Stadfestet 5. august 1965

Skriv fra Kommunal- og Arbeidsdepartementet

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Asker kommunestyre i møte den 29. juni 1965 om *regulering* av del av Solstad, gnr. 33, bnr. 1 m.fl., Asker kommune, Akershus fylke.

Reguleringsområdets begrensningslinje mot vest skal følge jernbanens eiendomsgrense.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *vedtekter* i tilknytning til reguleringen med noen mindre endringer foretatt av departementet.

Vedtektene lyder: Se skriv til arkt. Esben Poulsson, datert 2/12-1965

1. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over to fulle etasjer og garasje i en etasje.

2. Våningshus skal plasseres som vist i reguleringsplanen hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes. Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet. Trase for adkomstvei inn på tomt skal likeledes godkjennes av bygningsrådet.

3. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 15% av parsellens nettoareal og gesimshøyden skal ikke overstige følgende:
   For 2 etasjes hus: 6,0 m fra ferdig terreng.
   For 1 etasjes hus: 3,5 m fra ferdig terreng.

4. På parsellen må kun oppføres eneboliger i en etasje og med underetasje hvor terrengforholdene gjør dette naturlig, jfr. vedtekt for Asker kommune til bygningslovens § 104,8.

5. Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

6. Garasjene skal sammenbygges med våningshuset, og grunnflaten skal være maksimum 35 m^2.

7. Bygningens farger skal godkjennes av bygningsrådet.

8. Eventuelle gjerder skal oppføres som 0,8 m høyt flettverksgjerde.

9. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer. Eventuell tvist avgjøres av bygningsrådet.

10. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

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

64 (felt II)
Stadfestet 17. august 1966

Skriv fra Kommunal - og Arbeidsdepartementet

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Asker kommunestyre i møte den 21. juni 1966 om *regulering* av Felt II av Solstad gård, Asker kommune, Akershus fylke.

Videre har departementet stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *bestemmelser* i tilknytning til reguleringsplanen med noen mindre endringer foretatt av departementet.

Reguleringsbestemmelsene lyder:

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

§ 2.
Bebyggelsens skal være åpen villamessig i 1 etasje, eventuelt med underetasje hvor terrenget tillater det, jfr. byggeforskriftenes kap. 44, § 1 nr 8, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig planert terreng til hovedgesims må for 1 etasjes hus ikke overstige 4,0 m, for hus med underetasje 6,5 m. Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.

§ 3.
Bebyggelsen skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen ,og med møneretning som angitt, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.

§ 4.
Ingen tomt må bebygges med mer enn 15 % av tomtens nettoareal + garasje.

§ 5.
Garasjer kan oppføres med grunnflate ikke over 35 m^2. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal etter vedtektenes § 4. Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil foran garasjen på egen grunn.

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Tomtenes innhegnes fortrinnsvis med hekk elle buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maksimum 80 cm høyt og må godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

§ 10.

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

§ 11.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for området eller trafikken, jfr. veglovens § 31. Slik beplantning kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet. Eksisterende verdifulle trær på området skal i størst mulig utstrekning bevares.

§ 12.

Parsellselger er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 13.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker, jfr. § 117 nr 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

KONGELIG RESOLUSJON AV 17 SEPTEMBER 1982 OM OPPRETTELSE AV 12 NATURRESERVATER I OSLO OG AKERSHUS FYLKER

I

I medhold av lov om naturvern av 19.juni 1970 nr 63 § 8, jfr § 10 og §§ 21, 22 og 23, fredes følgende naturreservater i Akershus fylke i samsvar med vedlagte bestemmelser:

Hagahogget naturreservat i Asker kommune
Skaugumåsen naturreservat i Asker kommune
Åstad naturreservat i Asker kommune
Ramsåsen naturreservat i Bærum kommune
Endli naturreservat i Bærum kommune
Leirfalla naturreservat i Eidsvoll kommune
Jølsen naturreservat i Fet kommune
Holmen naturreservat i Skedsmo kommune
Smihagen naturreservat i Frogn kommune
Knardal naturreservat i Frogn kommune
Pollen naturreservat i Ås kommune
Kolås naturreservat i Vestby kommune

DAGBOKFØRT
06.OKT82 20897
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

II

Den myndighet Kongen har etter samme lovs § 10 om skjøtsel, etter § 21 til merking av fredninger m.v., etter § 22 om regulering av ferdsel og etter § 23 til å gjøre unntak fra bestemmelsene, overføres til Miljøverndepartementet.

III

Disse bestemmelser trer i kraft straks. Samtidig oppheves kgl.res. av 7.juni 1935 om fredning av en del av Skaugumåsen.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Rett kopi bekreftes
H. Ekhaugen

FREDNINGSBESTEMMELSER FOR ÅSTAD NATURRESERVAT I ASKER KOMMUNE, AKERSHUS FYLKE

I

I medhold av lov om naturvern av 19 juni 1970 nr. 63 § 8, jfr. § 10 og §§ 21, 22 og 23, er et edelløvskog-område ved Stokkerelva i Asker kommune, Akershus fylke, fredet som naturreservat ved kgl.res. av 17 september 1982 under betegnelsen "Åstad naturreservat".

II

Det fredete området berører følgende gnr/bnr:
33/1, 33/2, 33/41, 33/94, 98 og 35/1,2 i Asker kommune.
Reservatet dekker et areal på ca 166 dekar.

Grensene for naturreservatet framgår av vedlagte kart i målestokk 1:5000, datert Miljøverndepartementet mars 1982. Kartet og fredningsbestemmelsene oppbevares i Asker kommune, hos fylkesmannen i Oslo og Akershus og i Miljøverndepartementet.

De nøyaktige grensene for reservatet skal avmerkes i marka. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

III

Formålet med fredningen er å bevare et uvanlig variasjonsrikt og frodig edelløvskogområde hvor mange skogtyper er representert.

For reservatet gjelder følgende bestemmelser:

1. Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er fredet mot skade og ødeleggelse unntatt det som følger av tillatt ferdsel eller tiltak i medhold av punktene V-VII.

   Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet.

   Nye plantearter må ikke innføres.

2. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturlige vekstvilkår, herunder oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, opplag av båt, framføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veier, drenering og annen for for tørrlegging, uttak oppfylling, planering og lagring av masse, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske bekjempningsmidler.

3. Motorisert ferdsel er forbudt.

V

Bestemmelsene i pkt. IV er ikke til hinder for

1. gjennomføring av tiltak i ambulanse-, politi-, brannvern-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltningsøyemed
2. sanking av bær og matsopp
3. drift og vedlikehold av eksisterende veier i området
4. vedlikehold av eksisterende kraftlinje gjennom området

VI

Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til

1. Rydding av vegetasjon i kantsonen mot innmark og bebyggelse.

VII

Forvaltningsmyndigheten eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre skjøtselstiltak for å fremme formålet med fredningen. Det kan utarbeides skjøtselsplan som skal inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltakene. Eventuell skjøtselsplan skal godkjennes av Miljøverndepartementet.

VIII

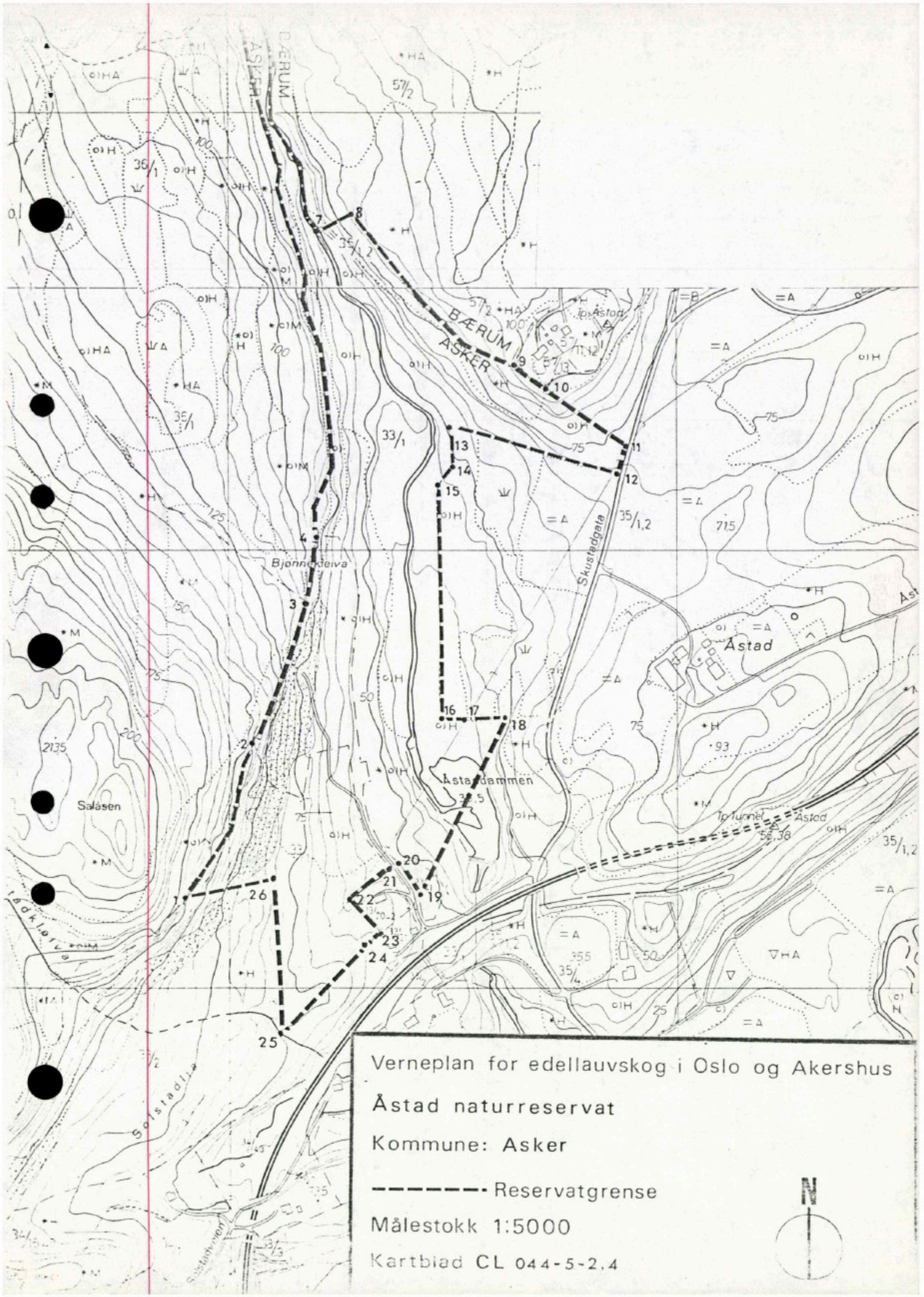
Miljøverndepartementet kan gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene for vitenskapelige undersøkelser og arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i spesielle tilfeller, dersom det ikke strider mot formålet med fredningen.

IX

Forvaltningen av fredningsbestemmelsene tillegges fylkesmannen i Oslo og Akershus.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Rett kopi bekreftes


BÆRUM
ASKER
Åstad
Bjønnekleiva
Skuastedgata
Åstadtjernet
Åstad
Saksen
Ådklevva
Solstadlia
Verneplan for edellauvskog i Oslo og Akershus
Åstad naturreservat
Kommune: Asker
Reservatgrense
Målestokk 1:5000
Kartblad CL 044-5-2,4
N

Skjema 3.

Dbnr. 4102
den 29/6 1967

ERKLÆRING

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av grnr. 33 brnr. ~~1-29~~ 53 i Asker avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

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

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

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

Asker, den 15.6. 1967

Thormod Henriksen.

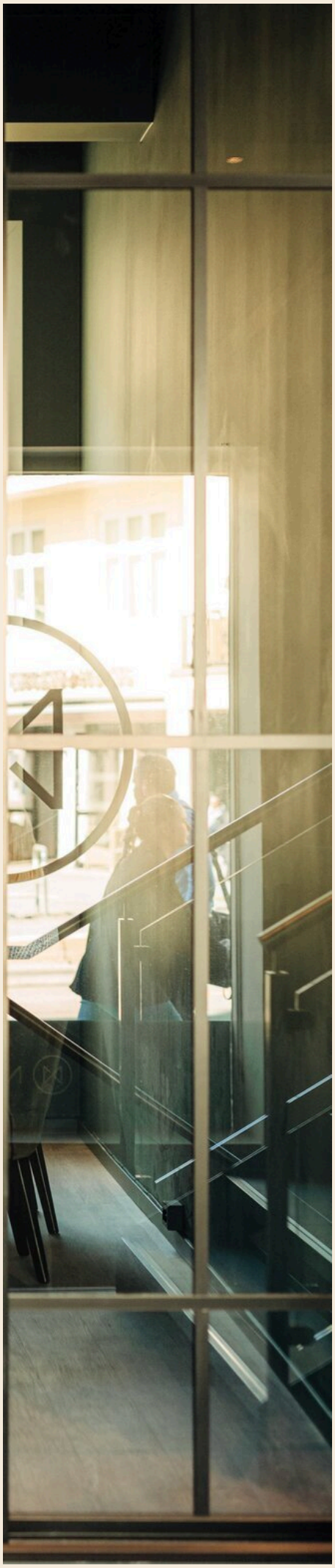
eier av grnr. 33 brnr. ~~1-29~~ 53
tomt nr. 17, Solstadfeltet,
Asker

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

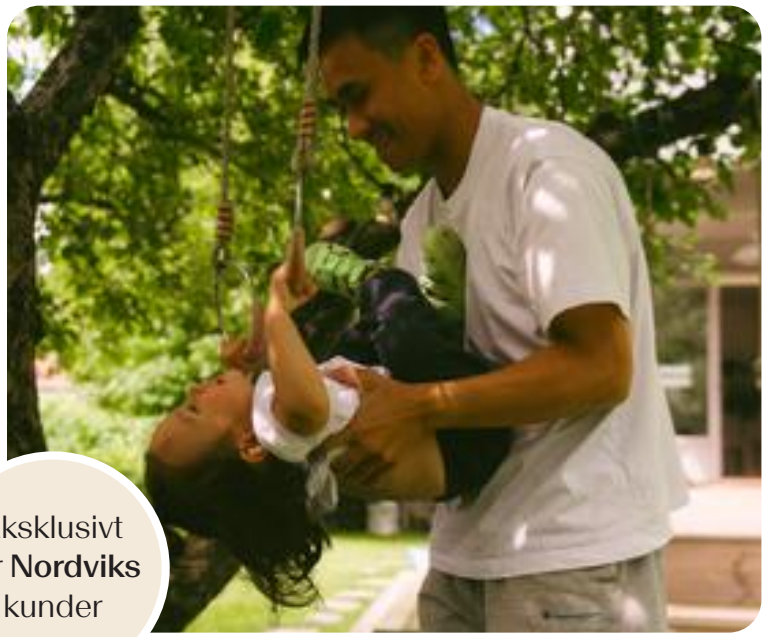


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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: 33-0207/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Johs. Hartmanns vei 38 1395 HVALSTAD
Matrikkel: Gnr 33, bnr 53 (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:

Hege Jøldal
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
h.joldal@nordvikbolig.no
976 78 363