NORDVIK

Torpmarka 170

4 soverom | 114 kvm | Enebolig



Velkommen til

Torpmarka 170

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.11.2026







Nøkkelinformasjon

Attraktiv og familievennlig enebolig m/4 soverom | Usjenerte uteplasser| Garasje/parkeringsplass m/elbillader

Prisantydning	**5 790 000,-**
Omkostninger	**145 840,-**
Totalpris	**5 935 840,-**
BRA-i	**114 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Torpmarka 170! Innholdsrik enebolig med fire soverom, grensende mot friarealer.

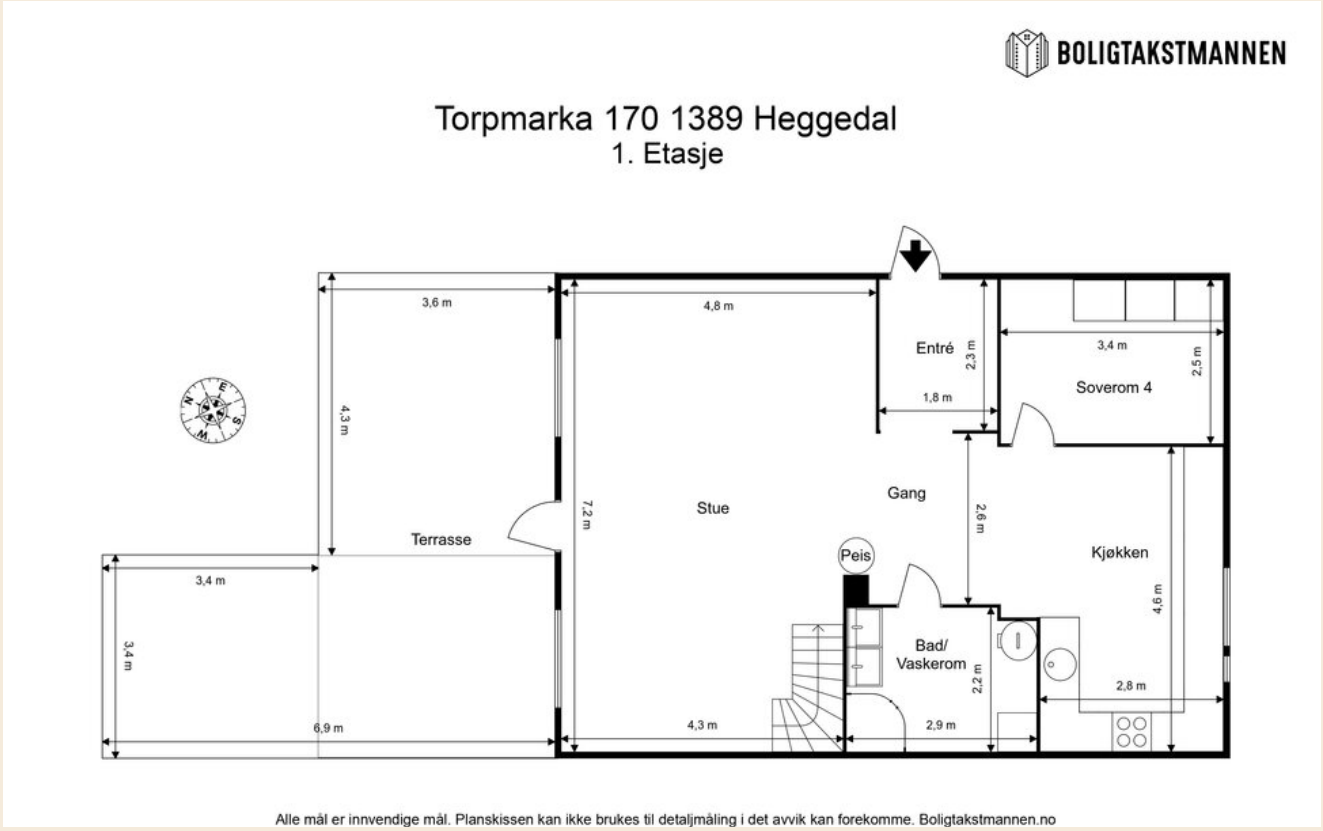
Eiendommen har en barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Torp i Heggedal, med kort vei til lekeplass, barnehage og skiløyper inn mot Kjekstadmarka. Hovedetasjen har en lys og romslig stue med utgang til hagen, et separat kjøkken med god spiseplass og et praktisk soverom. I andre etasje finner du tre fine soverom og et flislagt baderom med badekar, hvor to av rommene har lunende varmefolie i gulvet.

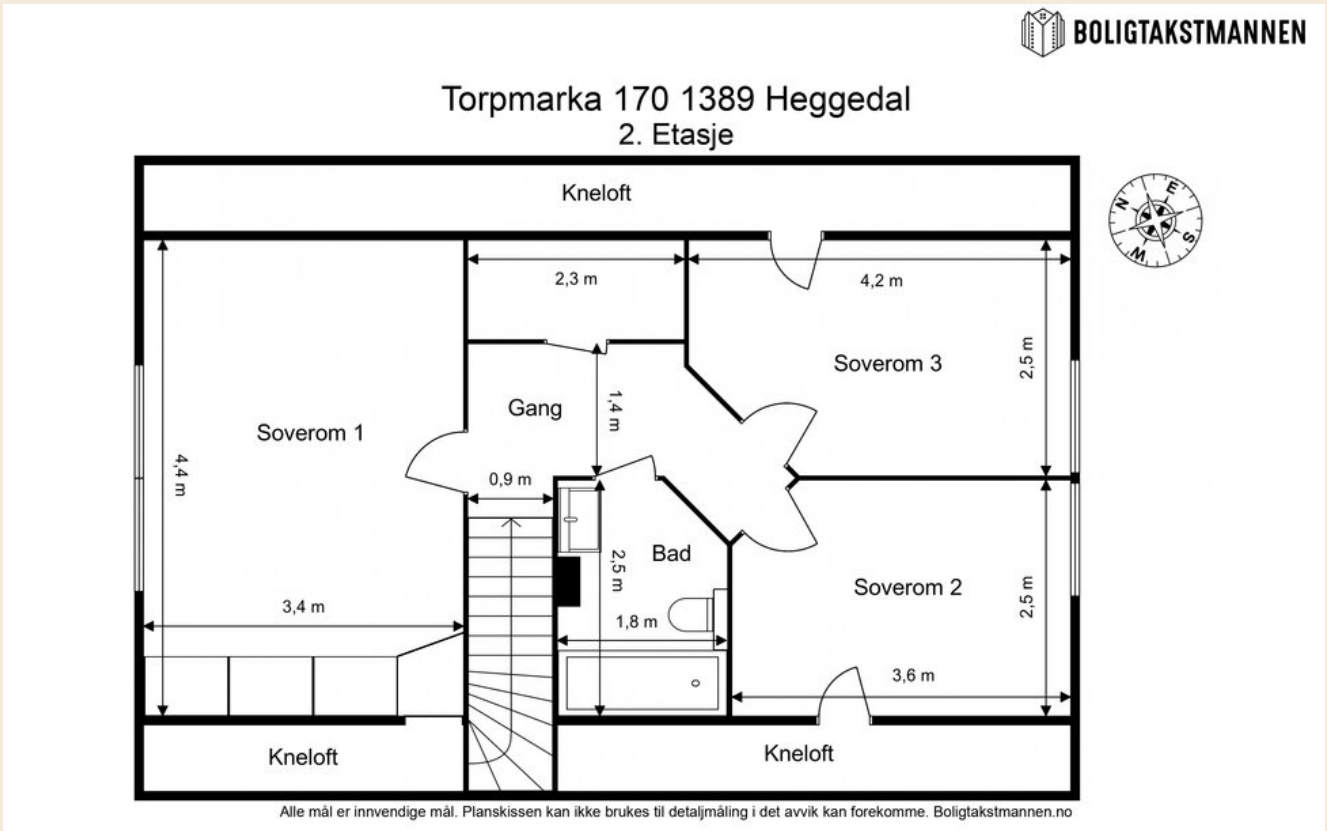
Høydepunkter:

- Delvis overbygd terrasse på ca. 39 m²
- Frittstående garasje og stor gårdsplass med montert elbillader
- Baderom med innmurt badekar i loftsetasjen
- Oppvarming med varmepumpe og peisovn
- Fasaden ble malt utvendig i 2024
- Internt god beliggenhet på feltet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 78 kvm





2. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm








































PEACE
















170




ABL





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0241/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Torpmarka 170, 1389 HEGGEDAL
Gnr 67, bnr 349 (ideell andel 1/1) / Gnr 67, bnr 317 (ideell andel 1/15) i Asker kommune

Selgere
Inger Margrete Saunes
Kenneth Hilton

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
144 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
145 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
165 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 935 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 955 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 134 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.
BRA-e: 5 kvm. Utebod.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 39 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Gang, baderom og tre soverom.
Total BRA: 41 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Frittstående garasje med motorisert garasjeport og el-bilader. Grunnmuren er støpt med betong og med lecablokker.
Total BRA: 15 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen disponerer en frittstående garasje på ca. 15,3 m2, samt en utebod på ca. 4,7 m2. Kaldloft med tilgang via takluke i gangen. Terrasse på ca. 39 m2 med tilgang fra stuen.
Tomteareal på ca. 319 m2.

Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde. Arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger):
"Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90

m målt mot skråhimling." Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Ikke målbare arealer:

Enebolig 2. etasje har 12 m² ALH (areal med lav himlingshøyde). Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga lav takhøyde.

Solforhold
Selger opplyser at det er sol fra morgen til ettermiddag hele året. Litt mindre på vinter tiden.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
1. etasje: entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom
2. etasje: bad, tre soverom
Loft: uinnredet kaldloft

Øvrige arealer:
- Terrasse på ca. 39 m²
- Utebod på ca. 4,7 m²
- Frittstående garasje på ca. 15,3 m²

Standard
Velkommen til en innholdsrik og familievennlig enebolig over to plan fra 1991, beliggende i et attraktivt og barnevennlig boområde på Torp. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med fire gode soverom, to bad/våtrom og en romslig stue med direkte utgang til en delvis overbygd terrasse. Eiendommen er jevnlig vedlikeholdt med blant annet omtekking av tak i 2010, oppgradert terrasse i 2021, utvendig maling i 2024 og nymalt innvendig trapp i 2026.

1. etasje:

Entré:
Entréen tar imot med flislagt gulv, malte vegger og oppheng for yttertøy og sko. Rommet har malt ytterdør med kodelås, og sikringsskapet med automatsikringer er praktisk plassert her.

Stue:
Stuen har tregulv og malte veggflater, med gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir utsyn mot hagen. Rommet gir god plass til både sofagruppe og spisebord. En peisovn tilknyttet elementpipe og en luft-til-luft-varmepumpe sørger for god oppvarming. Fra stuen er det utgang via balkongdør med 3-lags isolerglass til en delvis overbygd, nord-vestvendt terrasse på ca. 39 m², oppført med terrassebord, utelys og strømuttak.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har innredning med hvite fronter i over- og underskap, belysning under overskapene og belegg mellom benkeplate og overskap. Laminatbenkeplaten har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Rommet er utstyrt med integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt mekanisk avtrekk via kjøkkenvifte med utblåsning gjennom yttervegg. Det er også plass til en hyggelig spiseplass.

Soverom 1. etasje:
Soverommet i første etasje har tregulv og malte overflater, med vindu mot hagearealet og god plass til seng og oppbevaringsmøbler.

Bad/vaskerom:
Kombinert bad og vaskerom med vinylbelegg på gulv, varmekabler og malte overflater. Rommet er innredet med servantskap med dobbelt nedfelt servant, speilskap med integrert belysning, gulvmontert klosett og dusjkabinett. Det er etablert benkeplate i laminat, veggskap, opplegg for vaskemaskin og en 200 liters varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk sørger for ventilasjon. Rommet har et oppgraderingsbehov.

2. etasje:

Baderom:
Flislagt baderom i andre etasje, oppgradert i 2009. Rommet har varmekabler i gulv, malt panel i himling og et takvindu som tilfører naturlig dagslys. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og belysning, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt innebygd badekar med inspeksjonsluke. Rommet har mekanisk avtrekk.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har tregulv, malt panel og skråtak. Rommet er utstyrt med en hel garderoberekke og har god plass til dobbeltseng og nattbord.

To soverom:
De to øvrige soverommene i andre etasje ble oppgradert i 2017/2018 med malte overflater, tapet og nytt gulv med varmefolie. Begge rommene har vinduer med 3-lags isolerglass og utvendige screens for solskjerming. Fra soveromsvinduet er det sjøutsikt med utsyn mot Oslofjorden og Oslo.

Overflater:
Gulv: Parkett/tregulv, vinylbelegg og fliser.
Vegger: Malte overflater og fliser.
Himling: Malte flater og malt panel.

Lagring:
Garderobeskap montert på hovedsoverom. Ekstern utebod på ca. 4,7 m² tilknyttet første etasje. Frittstående garasje på ca. 15 m² med motorisert port, sidedør og elbillader. Uinnredet kaldloft med adkomst via takluke i gang.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger: Rør-i-rør i plast og kobberrør, med åpen rørfordeling plassert på bad/vaskerom.
Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra byggeåret.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer,

supplert med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.
Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2008, plassert på bad/vaskerom.
Oppvarming: Luft-til-luft-varmepumpe i stue, peisovn tilknyttet elementpipe, varmekabler i gulv på begge bad samt varmefolie på to soverom.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering fra tilstandsrapport med TG2 og TG3 er listet i pkt. «Byggemåte». Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

Parkering
Parkering i frittstående garasje med motorisert port og elbillader. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter på egen tomt i innkjørsel belagt med belegningsstein.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Innvendig trapp malt

2024:
- Boligen malt utvendig

2021:
- Etablering av ny, delvis overbygd terrasse på ca. 39 m²
- Overflatebehandling og utskifting av enkelte bord i garasje

2019:
- Montering av kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk og utblåsning via yttervegg

2018:
- Nytt gulv med varmefolie på to soverom
- Maling av gulv og vegger på bad/vaskerom
- Montering av garderobeskap på hovedsoverom
- Opparbeidelse av biloppstillingsplass med belegningsstein og pukk
- Montering av ny balkongdør

2017:
- Installering av elbillader utført av Bravida

2016:
- Montering av varmepumpe i stue

2010:
- Omlegging av tak tekket med lakkerte metallplater

2009:
- Oppgradering av bad i 2. etasje

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

Ukjent årstall:
- Oppføring av vedskjul

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Revet og bygget ny terrasse. Bygget ved skjul. Byttet noen bord og stendere på garasje.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Abc elektro,Nytt elektrisk på de to små soverom når de ble pusset opp og fikk varmefolie i gulvet. Firma har ikke sendt inn samsvarserklæring. Høvik elektriske. Stikk til varmepumpe. Har sendt inn samsvarserklæring
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Blir utført el kontroll før salg
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida 17 oktober 2017

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Liten sprekk på utsiden av pipe i malingen ved bad i 2. etg

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: En sommer kom det maur inn på kjøkkenet. Vi fjernet sand og belegningssten som lå utenfor huset på den siden av huset kjøkkenet ligger og la grus. Etter dette har det ikke vært et problem.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Bygning:
Enebolig oppført i 1991. Grunnmur og fundament er oppført i betong med plate på mark, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Boligen er fundamentert med plate på mark uten endringer i fuktsikring eller drenering etter byggeår. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Fasaden ble malt utvendig i 2024 ved egeninnsats. Kledningen er lusit, som var vanlig på byggeåret, noe som ofte gir redusert lufting bak kledningen. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, og gulv på grunn er støpt.

Tak:
Saltakskonstruksjon over uinnredet kaldt loft med adkomst via luke. Loftet er for lavt og uten gulv, slik at kun deler av konstruksjonen kunne undersøkes gjennom luken. Taket er tekket med lakkerte metallplater og er inspisert fra bakken. Ifølge opplysninger i tidligere salgsrapport ble taket lagt om i 2010. Takrenner og nedløp er av metall og er besiktiget fra bakkenivå.

Pipe/Ildsted:
Skorsteinen er en elementpipe. Skorstein over tak er kledd med stålplater og har ikke latt seg inspisere nærmere. Det er fremlagt tilsynsrapport fra feievesenet datert 08.04.2026 uten registrerte avvik.

Vinduer:
Boligen har vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Det er montert utvendige screens på soverom 2 og 3.

Dører:
Malt inngangsdør med kodelås og innvendige dører med malte dørblader. Balkongdør med 3-lags isolerglass ble skiftet gjennom egeninnsats i 2019.

Trapper/adkomst:
Boligen har innvendig lukket tretrapp med hvitmalte trinn, vanger og håndløpere fra byggeåret 1991. Trappen ble malt i 2026 ved egeninnsats.

Balkong/terrasse:
Det er etablert en delvis overbygd, nord-vestvendt terrasse på totalt ca. 39 m² med tilgang fra stuen og terreng. Terrassen har terrassebord på gulv, samt installert utelys og strøm. Terrassen ble bygget på nytt i 2021 ved egeninnsats.

Garasje:
Frittstående garasje med motorisert garasjeport og el-billader. Grunnmuren er oppført i betong og lecablokker, og gulvet virker til å være asfaltert. Veggkonstruksjonen er oppført i leca og tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et pulttak, og garasjen har sidedør.

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.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Terrengforhold: Det er registrert at overvann ikke ledes bort fra boligen, og overflatene ved inngangspartiet og garasjen er skjeve med fare for vannsamling. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Bad/vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk: Membran og tettesjikt vurderes å være fra før år 2000 og anses teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Yttervegg og fasade: Det er registrert manglende musetetting i nedkant av kledningen.

- Vinduer og dører: Det er registrert punktert isolerglass.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er registrert enkelte slitte overflater på kjøkkenet.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Det er målt en lokal høydeforskjell på over 15 mm innenfor 2 meter i gang i 2. etasje.

- Avløpsrør: Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

- Vannledninger: Deler av vannledningsnettet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

- Bad/vaskerom - Overflater: Overflatene er fra byggeåret og bærer preg av alder og slitasje.

- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr: Det er registrert riss og sprekker i servant.

- Baderom 2. etasje - Overflater: Det er registrert bom (hulrom) under flere gulvfliser samt riss og sprekker i flisfuger og silikonfuger.

- Baderom 2. etasje - Fallforhold: Det er påvist utilstrekkelig oppkant fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør, samt lokalt motfall og ujevnt fall med fare for vannansamling.

- Baderom 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk: Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

- Baderom 2. etasje - Sanitærutstyr: Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt bak innebygget sisterne.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Skorstein over tak: Skorsteinen over tak er kledd med stålplater og har ikke latt seg inspisere nærmere på grunn av manglende tilgang.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen: Oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Følgende hvitevarer medfølger ikke: Kjøleskap, fryser, vaskemaskin og tørketrommel.

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Starlink antenne
- Garderobeskap fra lite rom nede
- Tv/media

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
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe. Luft-til-luft-varmepumpe montert i stuen. Varmekabler i gulv på bad/vaskerom i 1. etasje og på baderom i 2. etasje. Varmefolje i gulv på soverom 2 og soverom 3.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23 509 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 23 322,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp: 8 834,64 kr
- Feiing: 355,00 kr
- Renovasjon: 5 746,00 kr
- Vann: 8 386,32 kr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 10 380,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Fiber og coax kr 600,- pr mnd.
- Peisovn, kr 1000 pr. år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 623 690,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 494 761,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Tryg
Polisenr: 8650126

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber og coax. Omtrentlig månedlig

kostnad er oppgitt til kr 600,-.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 319 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har eiet tomt, opparbeidet med grøntarealer, beplantning, hekk og innkjørsel belagt med belegningsstein. Området foran boligen ble avrettet og opparbeidet med pukk og belegningsstein i 2019.

Eiendommen har en ideell andel på 1/15 i realsameiet gnr. 67, bnr. 317. Tomtegrensene ble oppmålt ved kart- og delingsforretning i 1991, og samtlige grensepunkter er registrert som terrengmålt med en oppgitt nøyaktighet på 10 cm.

Det gjøres oppmerksom på at deler av hagen, herunder deler av plen og hekk, samt dukkestuen, er opparbeidet/plassert på velforeningens felles eiendom, gnr. 67, bnr. 168. Disse arealene ligger dermed utenfor eiendommens egne tomtegrenser. Det foreligger ingen særskilt avtale om bruken av fellesarealet. Se vedlagt kart for nærmere oversikt over forholdet.

Matrikkelbrev fra Asker kommune følger vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Torpmarka 170 ligger i et barnevennlig boligfelt på Torp, høyt og fritt beliggende med flott utsikt over Oslofjorden og mot Oslo. Her finner du flere lekeplasser, og Torp Høymyr barnehage ligger like ved, slik at hverdagslogistikken blir enkel – barna kan leveres både til fots, på sykkel eller med bil. Området oppleves som svært trygt, med mange barnefamilier, lekekamerater i nabolaget og en god blanding av folk.

Boligen sogner til Arnestad barneskole og Vollen ungdomsskole, som begge ligger tett på. I tillegg til Torp Høymyr barnehage finnes flere barnehager i nærheten, som Bjerkås barnehage og Heggedalskogen barnehage.

Området har svært gode kommunikasjonsmuligheter. Ferge fra Vollen til Aker brygge gjør pendlingen til Oslo enkel og gir et godt alternativ til bil og tog. Fra Heggedal stasjon når du Asker på 10 minutter og Oslo på ca. 35 minutter. Det er også gode bussforbindelser i området, og adkomstveiene gir rask tilgang både til Røykenveien, Oslofjordtunnelen, Heggedal, Vollen, Slemmestad og Asker sentrum.

Nærmiljøet byr på et godt utvalg servicetilbud. I Vollen finner man småbutikker, kafeer, restauranter og marina med båtplasser, samt handlesenter med dagligvare, apotek og delikatesse. Vollen handelssted er et populært utfartssted med historiske omgivelser, shoppingmuligheter og spisesteder ved sjøen. Heggedal sentrum er i utvikling og kan by på dagligvare, hyggelige kafeer, bibliotek, treningssenter, badevann/skøytevann, og et aktivt lokalsamfunn med kultur og idrett. Slemmestad ligger også innen kort rekkevidde, med blant annet kafeen Plenum, MEK kulturhus og flott bibliotek.

Asker sentrum nås med kort kjøretur og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturhus, kino og bibliotek. Her finner du også Trekanten kjøpesenter, som er under oppgradering og vil by på en helt ny mathall i 2025.

For den aktive familien finnes flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Lysløype og skiløyper starter bare et steinkast unna, og fra jordene kan man gå på ski helt inn i Kjekstadmarka. Sommerstid er det kort gangavstand til fjorden, med populære badeplasser som Sjøstrand, Vollen og Ramton, samt kyststi, marina og frisbeegolfbane på Vollen.

SELGER FORTELLER:

Boligen har en hyggelig beliggenhet med gode naboer og kort vei til både fotballbane, barnehage og lekeplass. Fra soveromsvinduet og på vei ned til boligen kan man nyte sjøutsikt med utsyn mot Oslo.

Nabolaget beskrives som trivelig og inkluderende, med beboere i alle aldre. Naboene hilser på hverandre og viser gjensidig respekt.

Eiendommen ligger mellom Heggedal og Slemmestad, med enkel tilgang til et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Både barnehage og lekeplass ligger mindre enn 50 meter fra boligen.

For den turglade finnes det flotte turmuligheter i nærområdet. Selger trekker særlig frem DNTs merkede rundtur, som byr på flere alternative ruter og gode muligheter for varierte naturopplevelser.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består i hovedsak av eneboliger.

Skoler og barnehager
Bjerkås barnehage (1-5 år)
Torp Høymyr barnehage (1-5 år)
Heggedalskogen barnehage (1-5 år)

Arnestad skole (1-7 kl.)
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)
Bleiker videregående skole
Asker videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.12.1992. Ferdigattesten gjelder nybygg, bolig - garasje.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, stemplet mottatt av kommunen 10.05.1991.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse innenfor felt B 18-3, i Torp - Høymyr (plan-ID 0220160F), ikrafttrådt 07.03.1990.

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 13.5 tillates ikke utvendig lagring, herunder båter og campingvogner.

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan Beb.plan Torp-Høymyr felt B17-24 (plan-ID 0220160F4), ikrafttrådt 02.04.1991.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (plan-ID 2020100), ikrafttrådt 13.06.2023. I kommuneplanen er 319 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Eiendommen berøres i sin helhet (319 m²) av bestemmelsesområde #8 Nullvekst nord, som blant annet fastsetter byggegrenser, utbyggingsvolum og rekkefølgekrav til transportkapasitet samt henviser til kommuneplanens parkeringsnorm. Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så fremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Kommuneplanens bestemmelser for hensynssoner overstyrer gjeldende reguleringsplaner.

Eiendommen berøres av hensynssone H560_1 (Bevaring naturmiljø - vassdrag), som omfatter et delareal på 117 m². Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. kommuneplanens bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i vassdraget, og det skal langs vassdraget opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 10 meter i områder avsatt til byggeformål.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planer for eiendommen. Kopi av gjeldende planer med plankart etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/67/349:
01.11.1991 - Dokumentnr: 27658 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
Knr: 3203 Gnr: 67 Bnr: 168

19.04.1994 - Dokumentnr: 8955 - Målebrev
Areal 319,4 M2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1775462 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
Knr: 0220 Gnr: 67 Bnr: 349

01.01.2024 - Dokumentnr: 96480 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
Knr: 3025 Gnr: 67 Bnr: 349

Eiendommens rettigheter:

Dokumentnr: 991143 - Opprettelse av realsameie
Denne matrikkelenheten har andel i:
Knr: 3203 Gnr: 67 Bnr: 317 Ideell: 1/15

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er

for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 400,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 200,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 13. november 2026

Ansvarlig megler
Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

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

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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











Torpmarka 170

Nabolaget Torp-Høymyr - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Slemmestad barneskole (1-7 kl.... 258 elever, 18 klasser	5 min 3.5 km
Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	6 min 3.6 km
Arnestad skole (1-7 kl.) 419 elever, 20 klasser	8 min 5.1 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10... 261 elever, 14 klasser	5 min 3.2 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 ... 322 elever, 18 klasser	5 min 3.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	13 min 8.5 km
Asker videregående skole 486 elever	14 min 8.8 km

Offentlig transport

Torpstubben nedre Linje 295	1 min 0.1 km
Heggedal stasjon Linje L1	8 min 4.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

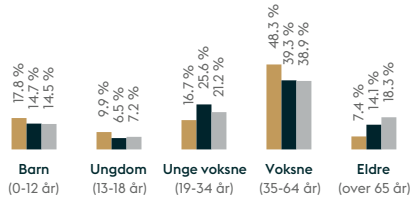
Barnehager

Bjerkås barnehage (1-5 år) 67 barn	20 min 1.3 km
Torp Høymyr barnehage (1-5 år) 42 barn	22 min 1.4 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 ... 46 barn	4 min 2.5 km

Dagligvare

Coop Prix Bjerkås. Vestviken	20 min
Coop Extra Slemmestad	27 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torp-Høymyr	841	318
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Torp Høymyr ballplass	1 min
Nedre Bjerkås Vel ballbinge	17 min
Actic Slemmestad	28 min
SATS Slemmestad	5 min

«Perfekt for barnefamilier.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Torpmarka 170
1389 HEGGEDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1991
Enebolig BRA:	119 m^2
Enebolig BRA-i:	114 m^2
Sum alle bygg BRA:	134 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	114 m^2
Rapportdato:	12.11.2026 (Gyldig til 12.11.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	16	12	2	1

Supertakst

GNR: 67 BNR: 349

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Torpmarka 170
1389 Heggedal

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

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	Registrerte avvik
Terrengforhold	- vann ledes ikke bort fra boligen (TG 3) - skjeve overflater ved inngangspartiet til boligen og ved garasjen fare for vannsamling. (TG 3)
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Yttervegg og fasade	- manglende musetetting i nedkant av kledningen (TG 2)
Vinduer og dører	- punktert glass (3 stk eller mindre) (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- enkelte slite overflater. (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflater	- overflater fra byggeår. (TG 2)
Våtrom: Bad/vaskerom. - Sanitærutstyr	- riss/sprekker i servant (TG 2)
Våtrom: Baderom i 2 etg. - Overflater	- bom (hulrom) under flis (TG 2) - riss/sprekker i flisfuger (TG 2)
Våtrom: Baderom i 2 etg. - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2) - lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling (TG 2)
Våtrom: Baderom i 2 etg. - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Våtrom: Baderom i 2 etg. - Sanitærutstyr	- manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Skorstein over tak	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	29.10.2026	Rapportdato:	12.11.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Inger Margrete Saunes	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Kenneth Hilton	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. 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.



Boligtakstmannen.no v/Linima AS, v/ Johannes Barbantonis
12.11.2026

Informasjon om boligen

Adresse:	Torpmarka 170, 1389 Heggedal						
Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	67	Bruksnr:	349	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0101	Byggeår:	1991
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med stålplater. Støpt gulv, etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	El-billader ble installert (2017), arbeidet ble utført av Bravida.	Ja
2018	Nytt gulv med varmefolje på soverom 2 og soverom 3. Malte gulv og vegger på bad/vaskerom. Det ble montert garderobeskap på hovedsoverom. Gravde opp og avrettet tomta foran boligen. Ny balkongdør ble montert som egeninnsats.	Nei
2021	Overflatebehandling med bl.a. utskiftning av enkelte planker med råte i garasjen. Terrassen ble bygd på nytt.	Nei
2024	Huset ble malt utvendig.	Nei

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	119	114	5	0	39
Garasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	**134**	**114**	**20**	**0**	**39**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**78**	**73** Entre, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.	**5** Utebod.	**0**	**39**
2. etasje	**41**	**41** Gang, baderom og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**119**	**114**	**5**	**0**	**39**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	53	41	12
Totalt m²	**53**	**41**	**12**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**15**	**0**	**15** Frittstående garasje med motorisert garasjeport og el-bilader. Grunnmuren er støpt med betong og med lecablokker. Gylvet virker til å være asfaltert. Det var ikke mulig å undersøke gulvet pga av for mange ting som var plassert der. Veggkonstruksjonen er oppført i leca og tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et pulttak. Sidedør. Innkjørselen er belagt med belegningsstein.	**0**	**0**
Totalt m²	**15**	**0**	**15**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer en frittstående garasje på ca. 15,3 m2, samt en utebod på ca. 4,7 m2. Kaldloft med tilgang via takluke i gangen. Terrasse på ca. 39 m2 med tilgang fra stuen. Tomteareal på ca. 319 m2.
Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga lav takhøyde. Arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst for feier?	Ja
Er det påvist mangler ved adkomst for feier på taket?	Nei

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/grunnmur	Plate på mark
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering **TG-1**

Grunnmur og fundament er oppført i betong med plate på mark. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Ved befaringen ble det ikke registrert avvik av betydning for konstruksjonen.

6.3 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	Plate på mark
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering	TG-1

Boligen er fundamentert med plate på mark, og det er ikke foretatt endringer av fuktsikring eller drenering etter byggeår. Det er ikke registrert avvik ved befaringen. Det bemerkes at drenering og fuktsikring er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg undersøke direkte uten inngrep. Ut fra byggeår og tilgjengelig informasjon vurderes tilstanden som normal for alderen.

6.4 Terrengforhold



Noe ujevn i den steinbelagte delen ved innkjørselen til garasjen og inngangspartiet til boligen.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2019
Hvem har utført arbeidet?	Egeninnsats

Beskrivelse

I forbindelse med etablering av biloppstillingsplass ved inngangspartiet ble området avrettet før ny belegningsstein og pukk ble lagt til.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vann ledes ikke bort fra boligen
- Skjeve overflater ved inngangspartiet til boligen og ved garasjen fare for vannsamling.

Oppsummering	TG-3

Terrenget rundt boligen er delvis endret etter byggeår. I forbindelse med etablering av biloppstillingsplass ved inngangspartiet ble området avrettet før ny belegningsstein og pukk ble lagt til. Arbeidet ble utført med egeninnsats i 2019. Det er registrert at vann ikke ledes bort fra boligen, og at overflatene ved inngangspartiet og garasjen er skjeve med fare for vannsamling. Terreng som ikke faller bort fra bygningen, øker risikoen for vanninntrengning mot grunnmur og konstruksjon over tid. Det anbefales at terrenget utbedres slik at overvann ledes bort fra boligen.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.5 Yttervegg og fasade

Type fasade/kledning	Liggende kledning
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2024
Hvem har utført arbeidet?	Egeninnsats.

Beskrivelse

Boligen ble malt utvendig i 2024. 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.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering **TG-2**

Fasaden er utført med liggende trekledning og ble malt utvendig i 2024 ved egeninnsats. Kledningen er lusit, som var vanlig på byggeåret, men denne utførelsen gir ofte redusert lufting bak kledningen. Det er registrert manglende musetetting i nedkant av kledningen, og det er ikke utført tiltak for å hindre inntrengning av skadedyr. Manglende tetting kan medføre at mus og andre skadedyr trenger inn i konstruksjonen. Det anbefales å gjennomgå undersiden av kledningen rundt hele boligen nøye og tette eventuelle åpninger med musesperre.

6.6 Vinduer og dører

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnstats.**

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med kodelås. Innvendige dører er med malte dørblader. Balkongdøren ble gjennom egeninnsats skiftet i 2019. Utvendige screens på soverom 2 og soverom 3. Punktert vindusglass.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Punktert glass (3 stk eller mindre)

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, mens inngangsdøren er malt med kodelås og innvendige dører har malte dørblader. Balkongdøren ble skiftet gjennom egeninnsats i 2019, og det er montert utvendige screens på soverom 2 og 3. Det er registrert punktert glass (3 stk eller mindre). Punkterte glass gir redusert sikt og isolasjonsevne, og utskifting av berørte glass bør påregnes.

6.7 Balkong, terrasse, platting

Type	**Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2021**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats, terrasen ble bygd på nytt.**

Beskrivelse
Det er etablert en nord-vestvendt delvis overbygd terrasse med tilgang fra stuen og terreng. Terrassen er på totalt ca. 39 m2, og det er installert utelys og strøm. Terrassebord på gulv.

Oppsummering	**TG-1**
Terrassen er en delvis overbygd, nord-vestvendt konstruksjon på totalt ca. 39 m² med tilgang fra stue og terreng. Det er installert utelys og strøm, og gulvet er tekket med terrassebord. Terrassen ble bygget på nytt i 2021 ved egeninnsats. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse
Kaldloft med tilgang via luke. Kaldloft er for lavt uten gulv. De delene som kunne undersøkes gjennom luken var det antydning til at undertak har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles normale verdier av relativ fuktighet.

Oppsummering	**TG-1**
Taket er en saltakskonstruksjon over uinnredet kaldt loft, med adkomst via luke. Loftet er for lavt og uten gulv, slik at kun deler av konstruksjonen kunne undersøkes gjennom luken. På de tilgjengelige delene ble det observert antydning til tidligere fuktskade på undertaket. Fuktmåling viste normale verdier for relativ fuktighet, og det er ikke registrert tegn til aktiv fuktbelastning.	

6.9 Taktekking

Type tekking	**Metallplater**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Tekkingen er med lakkerte stålplater.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2010.**
Hvem har utført arbeidet?	**Det opplyses i tidligere salgsrapport at taket ble lagt om i 2010.**

Beskrivelse
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-1

Taket er tekket med lakkerte metallplater og er inspisert fra bakken. Ifølge opplysninger i tidligere salgsrapport ble taket lagt om i 2010, og tekkingen er dermed innenfor forventet levetid. Det er ikke registrert avvik ved tekkingen, og tilstandsgrad settes til TG 1. Undertaket er en skjult konstruksjon som ikke har latt seg inspisere.

6.10 Renner og nedløp

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Besiktigelsen er foretatt fra bakkenivå.

Oppsummering	TG-1

Takrenner og nedløp er av metall og er besiktiget fra bakkenivå. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Eventuelle endringer etter byggeår er ukjent. Bygningsdelen vurderes å være i normal stand i forhold til alder og forventet levetid.

6.11 Skorstein over tak



Skorstein over tak.

Inspisert fra	Fra bakken

Skorstein er kledd med stålplater og ikke mulig å inspisere. Skorsteinen ble inspisert fra takfot, tilstandsgraden rundt beslag osv er basert på observasjoner derfra samt informasjon fra eieren.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering	TG-IU

Skorstein over tak er kledd med stålplater og har ikke latt seg inspisere nærmere. Vurderingen er basert på observasjoner fra takfot samt opplysninger fra eier. På grunn av manglende tilgang og innsyn er tilstanden ikke undersøkt, og bygningsdelen er derfor gitt tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU). Det kan ikke utelukkes skjulte avvik under kledningen eller ved beslag som ikke har latt seg registrere.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Elementpipe

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

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra feievesenet med tilsynsdato 08.04.2026, uten avvik.

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

Oppsummering **TG-1**

Skorsteinen er en elementpipe. Det er fremlagt tilsynsrapport fra feievesenet datert 08.04.2026 uten registrerte avvik. Det er ukjent om det er foretatt endringer på ildsted eller skorstein etter byggeår. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for høyere tilstandsgrad.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Beskrivelse

Parkett, malte overflater vegg og himling. Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Bellegg mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, og oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Enkelte slite overflater.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har tregulv, malte overflater på vegg og himling, samt kjøkkeninnredning med hvite fronter bestående av over- og underskap med belysning under overskapene. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandingsbatteri, og det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ved befaringen ble det registrert enkelte slitte overflater, noe som vurderes som normal slitasje i forhold til byggeår. Slitasjen har først og fremst estetisk betydning og medfører ikke funksjonssvikt, men overflatene vil over tid ha behov for oppgradering. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp for å redusere risikoen for brann- og vannskader.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnstats.**

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg.

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk i form av kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg. Viften ble montert i 2019 ved egeninnsats. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.14 Innvendig trapp



Innvendig trapp er en lukket tretrapp med hvitmalte trinn, vanger og håndløpere.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats.**

Beskrivelse

Trappen ble malt i 2026.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har innvendig tretrapp fra byggeåret 1991. Trappen ble malt i 2026 ved egeninnsats. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og trappen vurderes til å være i normalt god stand sett i forhold til alder.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

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

1. etg:
Stue – ca. 9 mm

2. etg:
Soverom 1 – ca. 6 mm
Gang - ca. 22 mm.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, og gulv på grunn er støpt. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, som viser høydeforskjeller på om lag 9 mm i stue, 6 mm i soverom 1 og 22 mm i gang. Målingen i gangen tilsvarer en lokal høydeforskjell over 15 mm innenfor 2 meter, som gir tilstandsgrad 2. Årsaken til skjevheten er ikke nærmere klarlagt. Dersom forholdet ikke undersøkes nærmere, kan det være vanskelig å avdekke om avviket skyldes normale byggetoleranser eller setninger i konstruksjonen.

6.16 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast og vurderes å være fra byggeåret. Det er usikkert om det er gjort endringer på avløpsanlegget etter oppføring. Det ble ikke registrert synlige tegn til avvik eller lekkasjer på de tilgjengelige rørføringene på befaringstidspunktet. Avløpsledningene har imidlertid nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad er satt til TG 2 på bakgrunn av alder. Det må påregnes utskifting i løpet av forventet gjenværende levetid, og risikoen for lekkasjer og driftsproblemer øker med alderen dersom rørene ikke skiftes ut.

6.17 Vannledninger



Vannmåler og hovedstoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på bad/vaskerom.

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Åpen rørfordeling på rørirør koblinger plassert i bad/vaskerom.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger utført i kobber og plast (rør-i-rør), med åpen rørfordeling på rør-i-rør-koblinger plassert i bad/vaskerom. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Deler av anlegget har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder. Erfaringsmessig bør utskifting av eldre vannledninger påregnes på sikt for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.



Åpen rørfordeling på rørirør koblinger plassert i bad/vaskerom.

6.18 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra byggeår. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i entre.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**
Det vil ikke være mulig å fremskaffe samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**



Kursfortegnelse sikringsskap.

Oppsummering

Det elektriske anlegget stammer fra byggeåret 1991 og har automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999 lar seg ikke fremskaffe i sin helhet og er derfor ikke kontrollerbart. Det ble ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller varmgang i anlegget. På grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon på nyere kontroll anbefales det å få anlegget vurdert av autorisert elektriker.

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.

6.19 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i bad/vaskerom.

Volum (liter)	**200 liter.**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2008**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Oppsummering **TG-1**

Varmtvannsberederen har et volum på 200 liter og ble montert i 2008 av fagfolk. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved befaringen. Beredere har begrenset levetid, og alder bør tas i betraktning med tanke på fremtidig utskiftning.

6.20 Varmesentral



Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2016**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Varmepumpe montert i stuen.

Beskrivelse

Eieren opplyser at det ble foretatt service av anlegget i 2026. I tillegg til utskiftning av filter og rens anbefaler de fleste produsenter profesjonell service på varmepumpen hvert 2. til 3. år. Bor man i et område med mye svevestøv, har husdyr, eller bruker varmepumpen veldig mye til både oppvarming og kjøling, kan det lønne seg med service hvert år.

Oppsummering TG-1

Boligen varmes opp med varmepumpe. Eier opplyser at det er utført service på anlegget, men tidspunktet er usikkert og det foreligger ikke dokumentasjon på hvem som har utført arbeidet. De fleste produsenter anbefaler profesjonell service hvert 2. til 3. år, i tillegg til jevnlig rens og utskiftning av filter. Manglende vedlikehold kan over tid redusere varmepumpens virkningsgrad og levetid. Det anbefales at det gjennomføres service av fagperson.

6.21 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Oppsummering TG-1

Eieren informerer at de har ikke observert eller er kjent med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på våtrom. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Det anbefales å etablere luftventiler på yttervegger.

Oppsummering TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene, supplert med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Løsningen tilfredsstiller kravene på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger. Det anbefales å etablere luftventiler i yttervegger for å bedre luftutskiftingen.

6.23 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk.



Hulltaking med fuktmåling direkte mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende stue (under trapp direkte mot våtsone).

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Hvem har utført arbeidet?	**Gulv og vegger ble malt gjennom egeninnsats.**

Beskrivelse

Badet har vinyl overflater på gulv og malte vegger. Det er etablert servantskap med dobbelt nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, gulvmontert klosett og dusjkabinett. Benkeplate i laminat, veggskap og opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Overflater

Type vegg	**Malt overflate**
Type gulv	**Belegg**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- overflater fra byggeår.

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har malte veggoverflater og gulv med belegg. Overflatene er fra byggeåret og bærer preg av alder og noe slitasje. På grunn av overflatenes alder må det påregnes behov for utbedring eller oppgradering. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner over tid.

Fallforhold

Beskrivelse

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

Oppsummering fallforhold **TG-1**

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Vinyl belegg på gulv, malte overflater vegger og himling.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse og sluk i plast, med vinylbelegg på gulv samt malte overflater på vegger og himling. Membranen/tettesjiktet vurderes å være fra før år 2000 og anses teknisk utdatert. Alder og ukjent utførelse medfører høy risiko for svikt i tettesjiktet med påfølgende fuktinntrengning og skader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir tilstandsgrad 3, og det anbefales nærmere undersøkelse og påregning av utbedring.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

Kostnadsestimatet gjelder fornyelse/rehabilitering av våtrom som følge av alder på tettesjikt/membran. Det er ikke lagt til grunn utbedring av skader, da slik skade ikke er registrert ved befaringen.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Klosett

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Riss/sprekker i servant

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og klosett. Det er registrert riss/sprekker i servanten. Slike skader kan over tid utvikle seg videre og medføre behov for utskifting av servanten.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende for rommets bruk.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

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

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

Det er foretatt hulltaking fra stuen (under trapp) ved siden av baderommet, direkte mot våtsonen. Ved fuktmåling med pigg og måling av relativ fuktighet med digital Protimeter og Protimeter MMS3 ble det ikke registrert skadelig fukt i konstruksjonen. Det er i tillegg utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsonene. Funnene gjelder området der hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)

6.24 Våtrom: Baderom i 2 etg.



Baderomssluk plassert under innebygd badekar.



Hulltaking med fuktmåling direkte mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom2.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2009**
Hvem har utført arbeidet?	**Ifølge tidligere salgsoppgave ble baderommet renovert av fagfolk.**

Beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Malt panel i himling. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og innebygd badekar. Varmekabler i gulv.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Beskrivelse

Det er registrert hulrom under flere gulvfliser samt sprekker i silikon i overgang gulv/vegg. Sluket er plassert under badekar tilgjengelig gjennom inspeksjonsluke.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Bom (hulrom) under flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. Det er registrert sprekker i silikonfugen i overgang mellom gulv og vegg, riss/sprekker i flisfuger samt bom (hulrom) under flere gulvfliser. Sluket er plassert under badekar og er tilgjengelig gjennom inspeksjonsluke. Sprekker i fuger og silikon samt bom under flis svekker overflatenes tetthet og øker risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon dersom forholdene ikke utbedres. Overflatene vurderes til tilstandsgrad 2.

Fallforhold

Beskrivelse

Det ble utført stikkprøvemåling av fall til sluk i to retninger. Målingene viser et fall som er noe mindre enn anbefalt.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
- Lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Ved stikkprøvemåling av fall til sluk i to retninger ble det registrert et fall som er noe mindre enn anbefalt. Det ble videre påvist utilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør, samt lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling. Mangelfulle fallforhold medfører risiko for at vann blir stående på gulvet fremfor å ledes til sluk, noe som over tid øker faren for fuktskader. Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 2.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

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

Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse og sluk i plast. Det er ikke funnet synlige tegn til fuktskader ved befaringen, men det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad settes derfor til TG 2. Med bakgrunn i membranens alder må det påregnes at funksjonstiden nærmer seg slutten. Dersom tettesjiktet svikter, kan det oppstå fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å budsjettere med oppgradering av våtrommet på sikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Innbygd badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Våtrommet er utstyrt med innbygd badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt bak innebygget sisterne. Manglende dokumentasjon gjør at utførelsen og tettheten bak innbyggingen ikke lar seg verifisere, og det kan ikke utelukkes skjulte avvik som på sikt kan medføre lekkasje og fuktskader. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av dette.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Våtrommet har mekanisk avtrekk. Ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

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

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom direkte mot våtsone. Ved fuktmåling med pigg og måling av relativ fuktighet med digital Protimeter og Protimeter MMS3 ble det ikke registrert skadelig fukt i måleområdet. I tillegg er det utført fuktsøk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Målingene gjelder de kontrollerte punktene og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder i rommet.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

1. etasje



2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kenneth Hilton	9578-5998-4-1395090	2026-11-03 09:07:31
Inger Margrete Saunes	9578-5999-4-1680916	2026-11-05 09:56:34

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. nov. 2026

Oppdragsnummer
33-0241/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torpmarka 170, 1389 HEGGEDAL

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Inger Margrete Saunes, Kenneth Hilton

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 8650126
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Revet og bygget ny terrasse. Bygget ved skjul. Byttet noen bord og stendere på garasje.

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Abc elektro,Nytt elektrisk på de to små soverom når de ble pusset opp og fikk varmefolie i gulvet. Firma har ikke sendt inn samsvarserklæring. Høvik elektriske. Stikk til varmepumpe. Har sendt inn samsvarserklæring

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Blir utført el kontroll før salg

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida 17 oktober 2017

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Abc elektro,Nytt elektrisk på de to små soverom når de ble pusset opp og fikk varmefolie i gulvet. Høvik elektriske,Stikk til varmepumpe. Montert elbil lader.

---

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Liten sprekk på utsiden av pipe i malingen ved bad i 2. etg

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: En sommer kom det maur inn på kjøkkenet. Vi fjernet sand og belegningssten som lå utenfor huset på den siden av huset kjøkkenet ligger og la grus. Etter dette har det ikke vært et problem.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0241/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Inger Margrete Saunes	**2026-11-05**	**Kenneth Hilton**	**2026-11-03**

Identifikasjon

bankID Inger Margrete Saunes

Identifikasjon

bankID Kenneth Hilton

Signicat

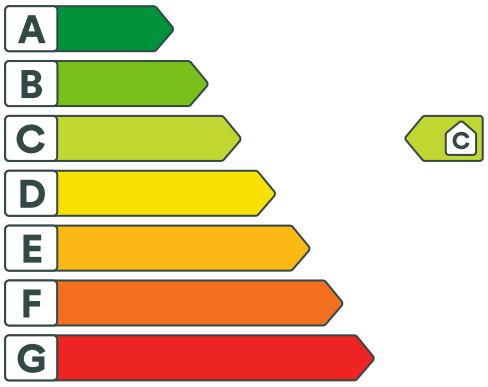
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Torpmarka 170, 1389 HEGGEDAL	
Dato for energimerking **24.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373507**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6776639**
Gårdsnummer **67**	Bruksnummer **349**
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 **1992**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **121,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **113,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

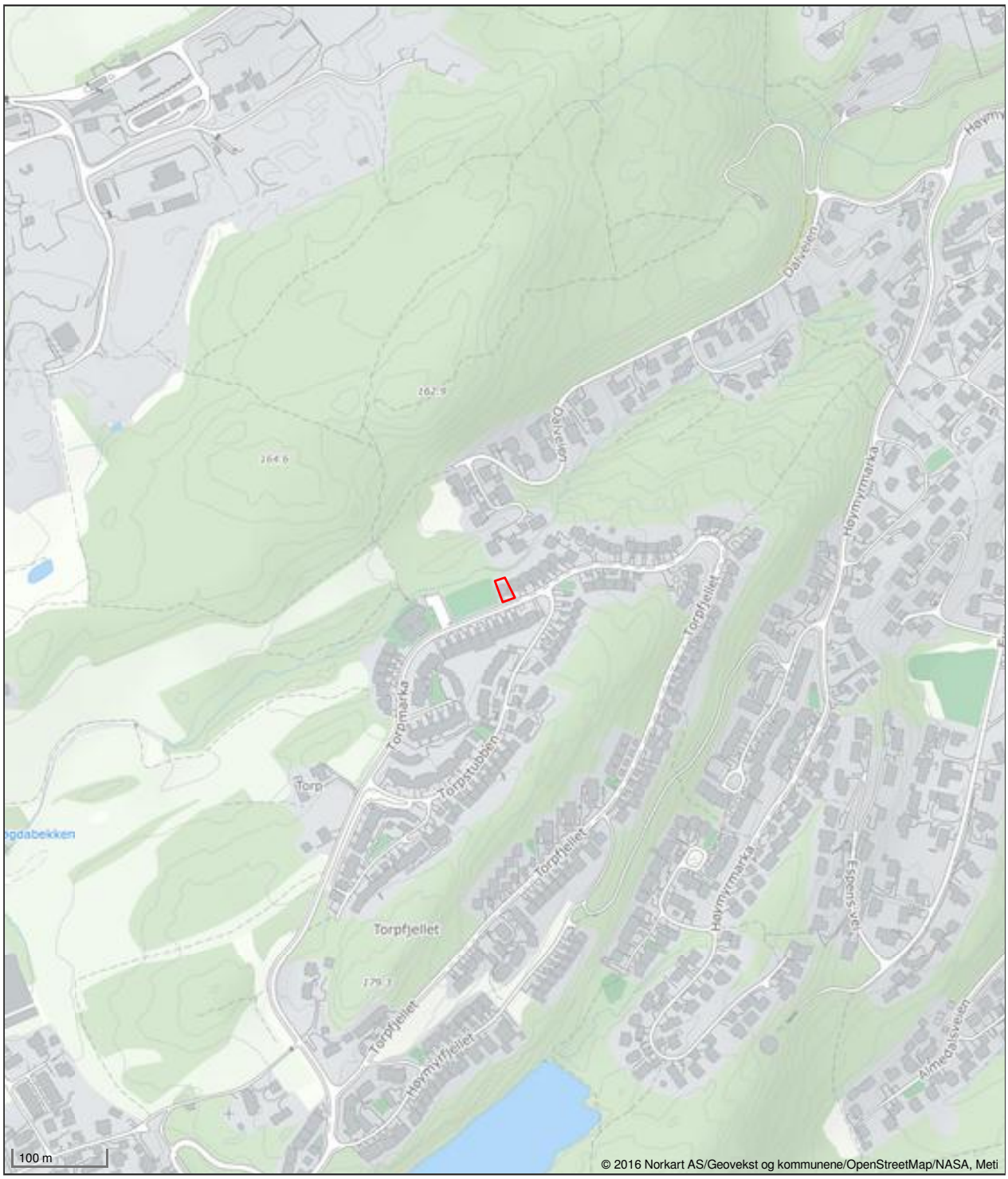
Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
164,43

Utskriftsdato: 26.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 67/349//


Torpmarka
Torpstubben
Torp
Torpfjellet
Torpfjellet
Torpfjellet
Torpfjellet
Høymyrmarka
Høymyrmarka
Esperveien
Ormåsveien
Ormåsveien
Ormåsveien
Høymyrmarka
Torpfjellet
Torpfjellet
Høymyrfjellet
Ormåsveien
Ormåsveien
Ormåsveien

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 67, Bruksnr 349	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Torpmarka 170, gatenr 1542	**Grunnkrets:**	1511	Torp
	1389 Heggedal	**Valgkrets:**	7	Vollen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070302	Heggedal
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 123	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.10.1991	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	319,2 kvm	**Skyld:**			
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	3203/67/349	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/67/349	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.10.1991	Avgiver	3203/67/168	-319,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/67/349	319,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torpmarka 170	Bolig	128,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.07.1991
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	128,0	Igangset.till.:	04.10.1991
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	128,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.04.1992
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6776639			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		77,0		77,0				
L01			51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	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:	
Bygningsnr:	23093278			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

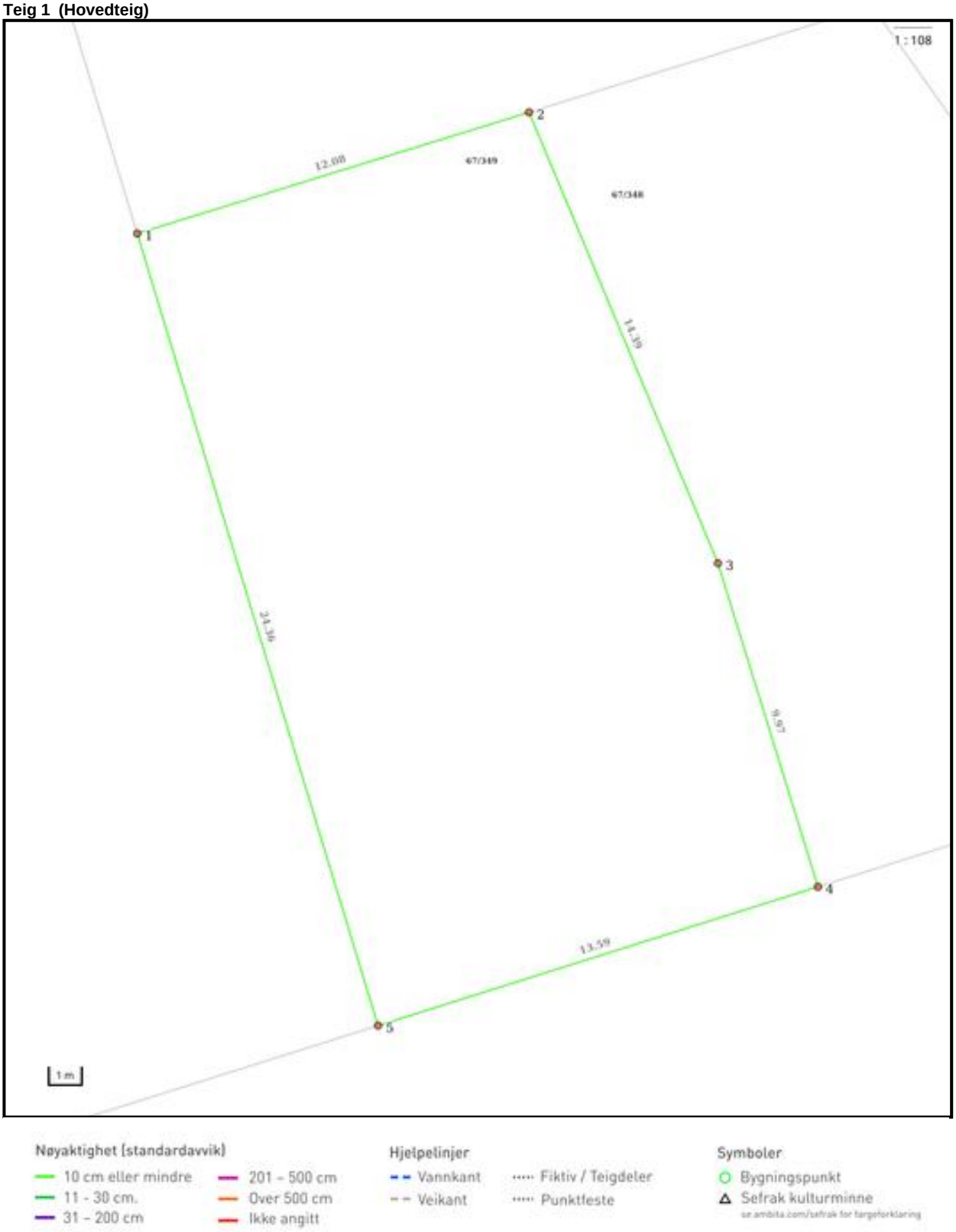
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 319,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 683,68	582 657,41	12,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 688,28	582 668,58	14,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 675,57	582 675,32	9,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 666,35	582 679,12	13,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 661,11	582 666,58	24,36m	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.

U9228897

Kommune
Asker

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)
Ark. Greni & Solli
N. Storgt. 67
3012 Drammen

Byggherre (navn, adresse)
Marit Nordahl
Torpmarka 170
1380 Heggedal

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Torpmarka 170	67	349		hus 123

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
10.05.91	Nybygg	Bolig - Garasje

Behandlingsvedtak	Vedtak dato	Saksnr
av bygningssjefen v/delegert myndighet	19.06.91	59102795

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93

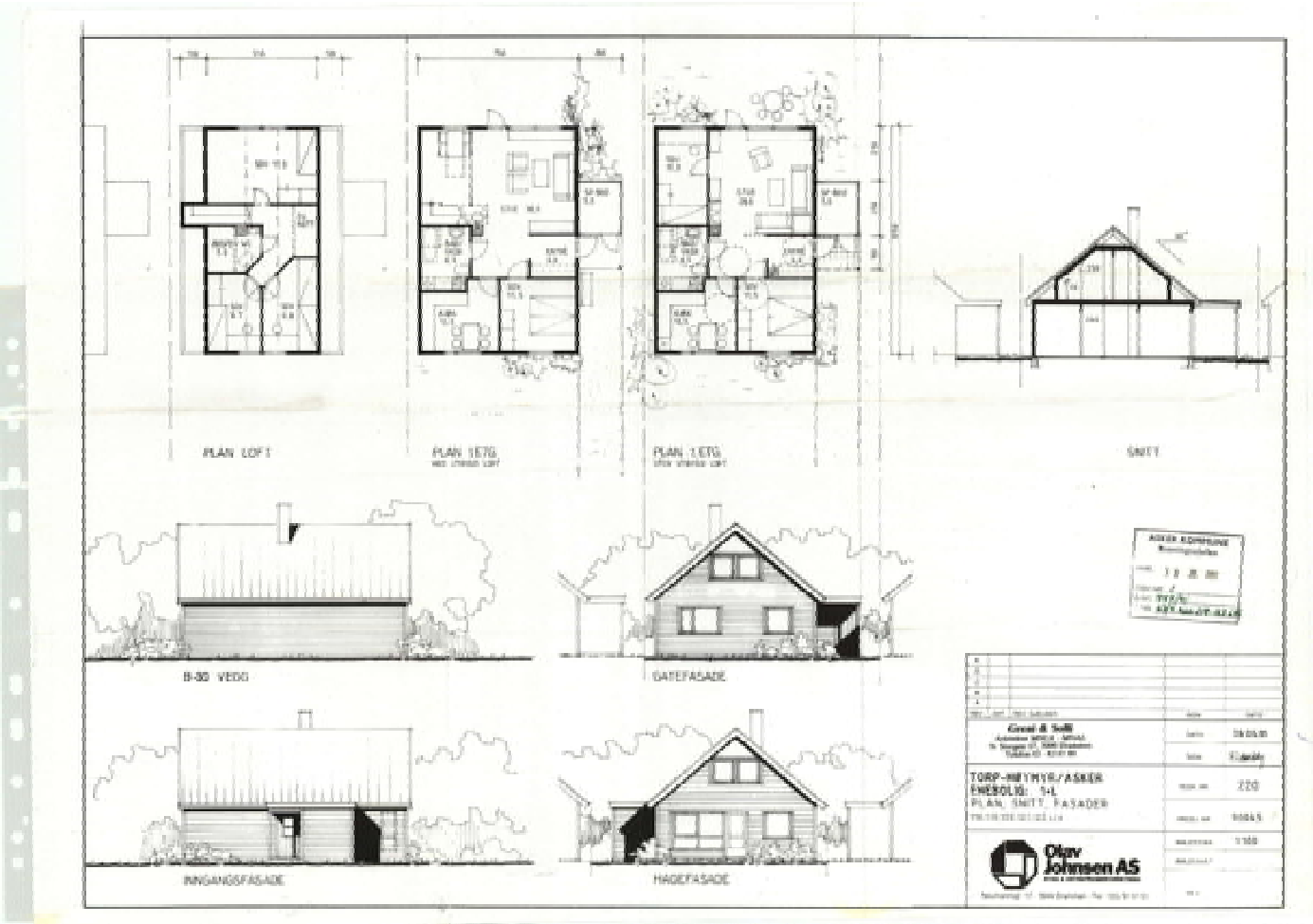
Underskrift

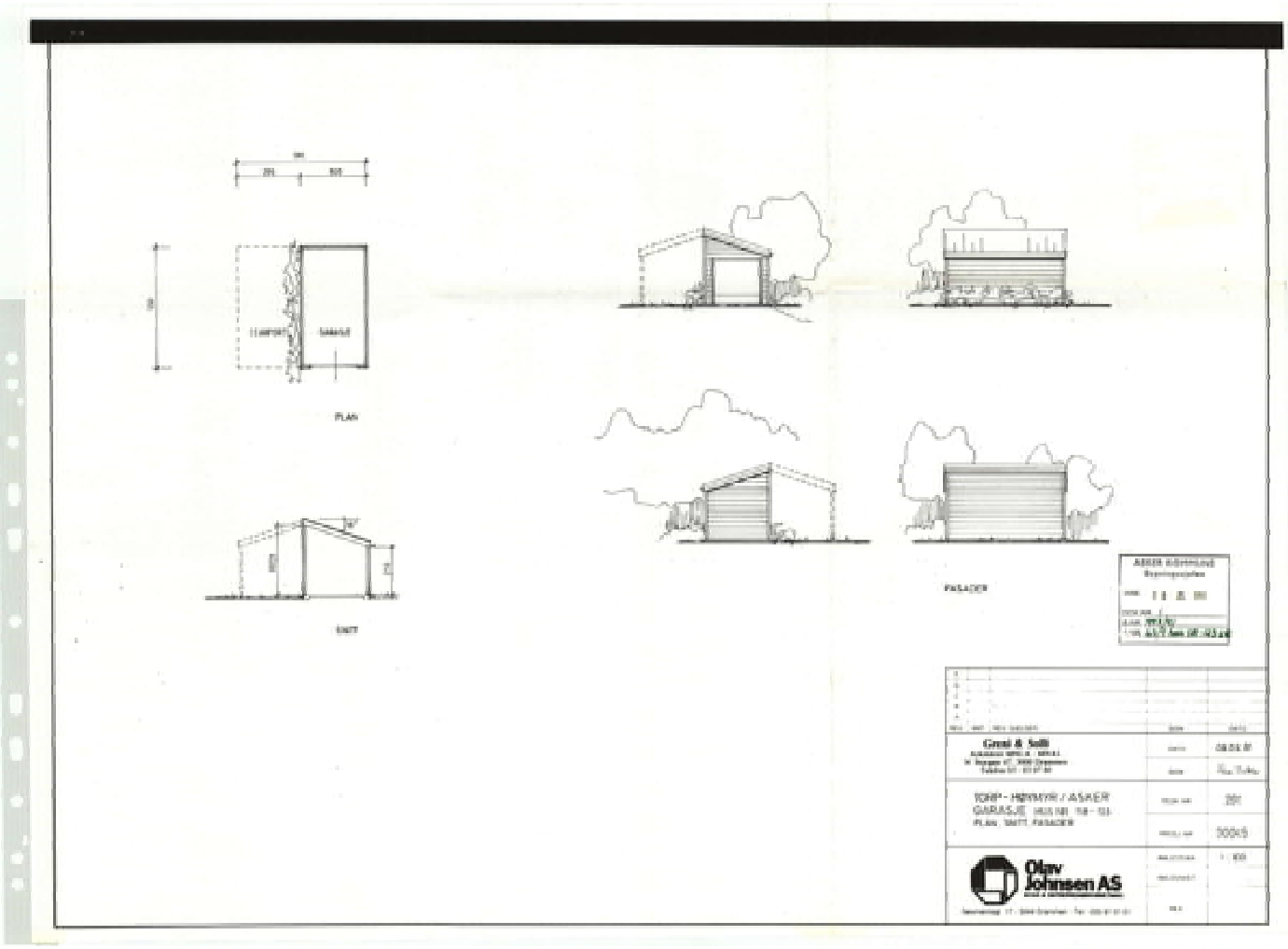
Sted	Stempel/underskrift
Asker bygningsvesen	Jørgen Rustan
Dato	
21. desember 1992	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Olav Johnsen	Torpmarka 156 1380 Heggedal
[ ] andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90


PLAN LOFT
PLAN 1ETG.
PLAN 1.ETG.
SNITT
B-30 VEDG
GATEFASADE
INNGANGSFASADE
HAGEFASADE
TORP-HEIMYR/ASKER
RNEBOLIG: 1+L
PLAN, SNITT, FASADER
Olav Johnsen AS


PLAN
SNITT
FASADER
Grøst & Solli
Olav Johnsen AS

Utskriftsdato: 26.10.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	349	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torpmarka 170, 1389 HEGGEDAL								

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	8 834,64 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	8 386,32 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 26.10.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	349	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torpmarka 170, 1389 HEGGEDAL								

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
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

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** 319 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 319 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 117 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220160F
Navn	Torp - Høymyr
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.03.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/533/160F_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 319 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B 18-3

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220160F4
Navn	Beb.plan Torp-Høymyr Felt B17-24
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.04.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/556/160F4_bestemmelser.pdf

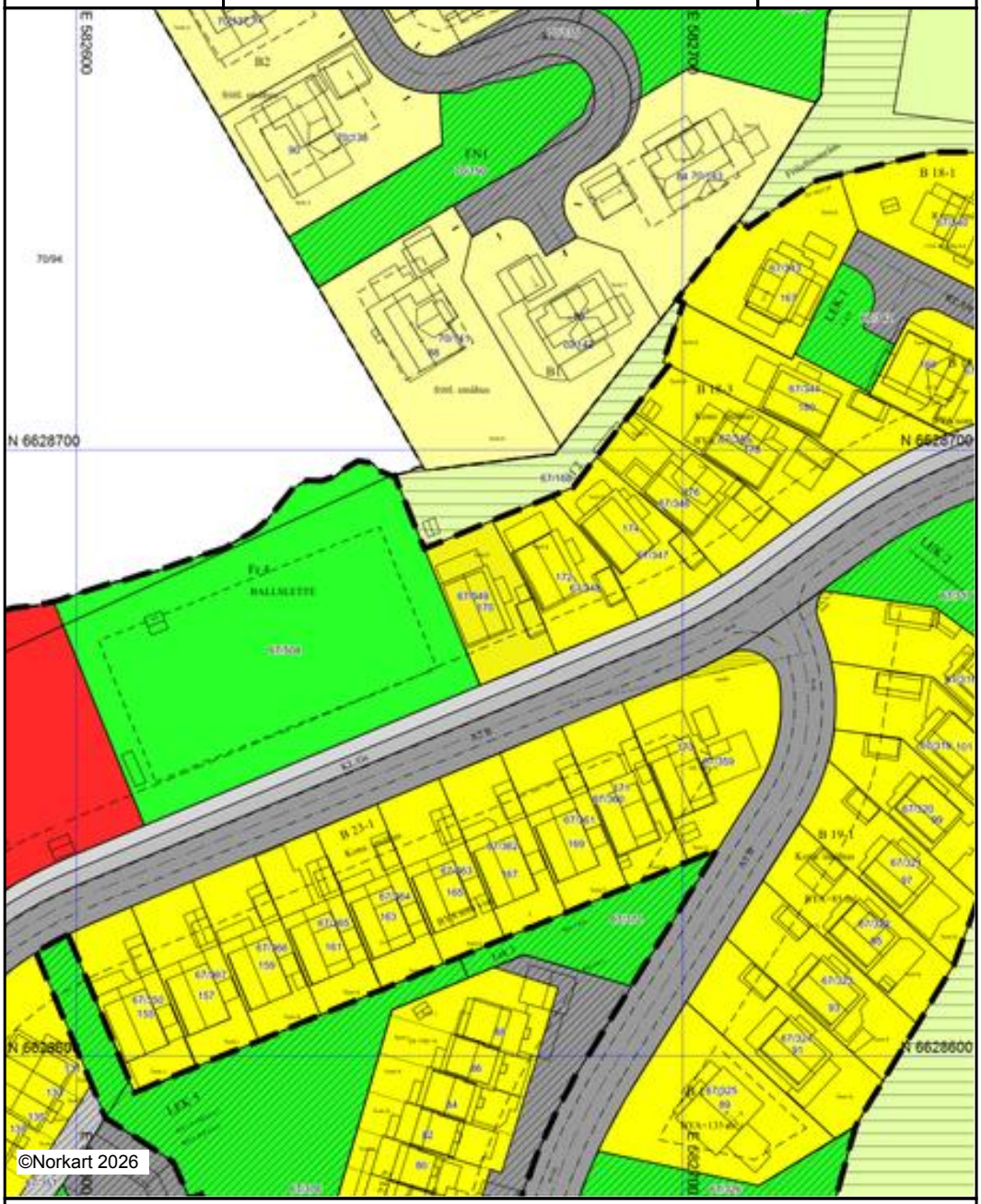
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 67/349
Adresse: Torpmarka 170
Dato: 26.10.2026
Målestokk: 1:1000

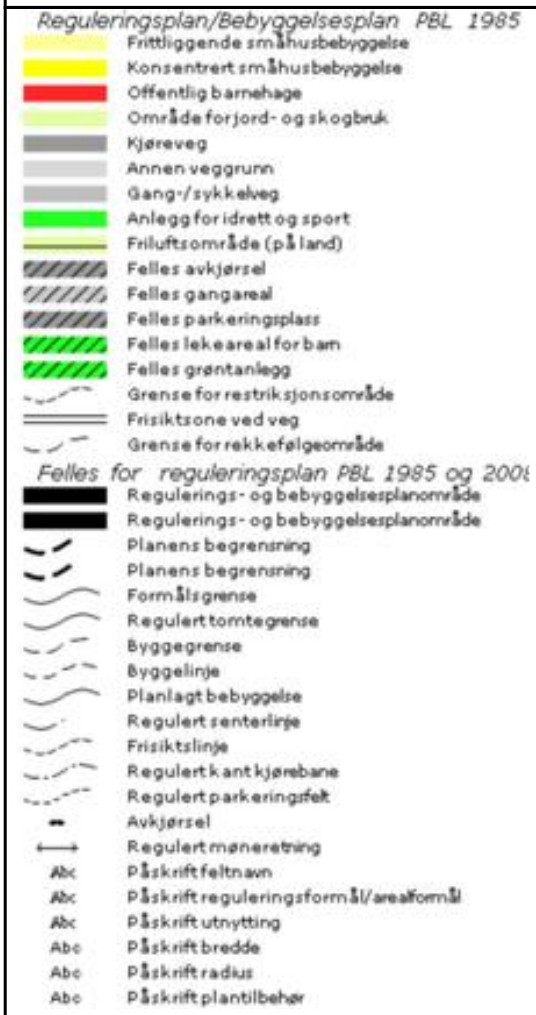
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 67/349
Adresse: Torpmarka 170
Dato: 26.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



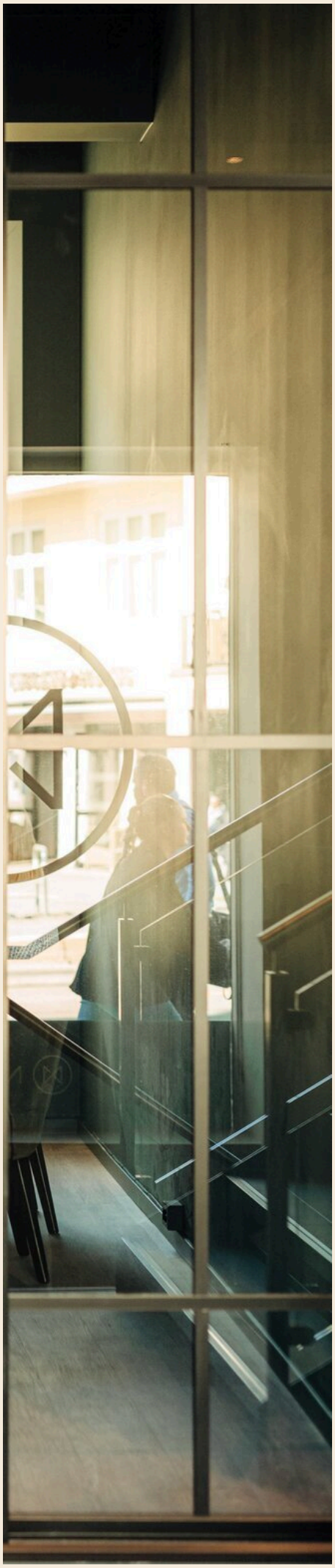
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

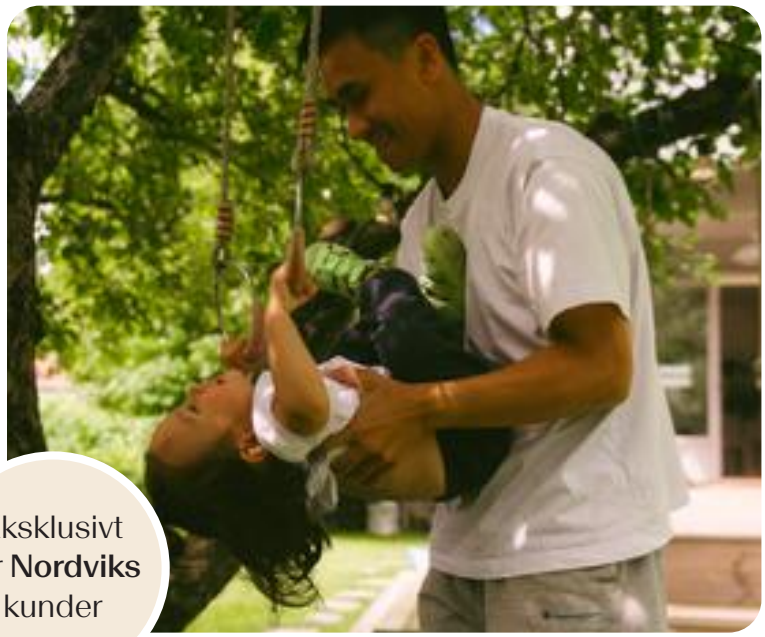


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 33-0241/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Torpmarka 170, 1389 HEGGEDAL

Matrikkel: Gnr 67, bnr 349 (ideell andel 1/1) / Gnr 67, bnr 317 (ideell andel 1/15) i Asker kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 12.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Asker **Saksbehandler:** Jostein Sommervoll **Telefon:** 995 93 420 **E-post:** j.sommervoll@nordvikbolig.no

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:

Jostein Sommervoll

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
j.sommervoll@nordvikbolig.no
995 93 420