NORDVIK

Høymyrfjellet 25

3 soverom | 116 kvm | Enebolig



Velkommen til

Høymyrfjellet 25

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
22 Om boligen
31 Kontaktinfo
34 Nabolagsprofil
36 Tilstandsrapport
57 Egenerklæringsskjema
64 Vedlegg
65 Andre vedlegg
88 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91 Forbrukerinformasjon om budgivning
92 Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.04.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig med fantastisk fjordutsikt - Solrike uteplasser - Peis - Svært attraktivt og barnevennlig område

Prisantydning	**5 980 000,-**
Omkostninger	**150 880,-**
Totalpris	**6 130 880,-**
BRA-i	**116 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Høymyrfjellet 25, presentert av Håkon Espeseth i Nordvik Asker.

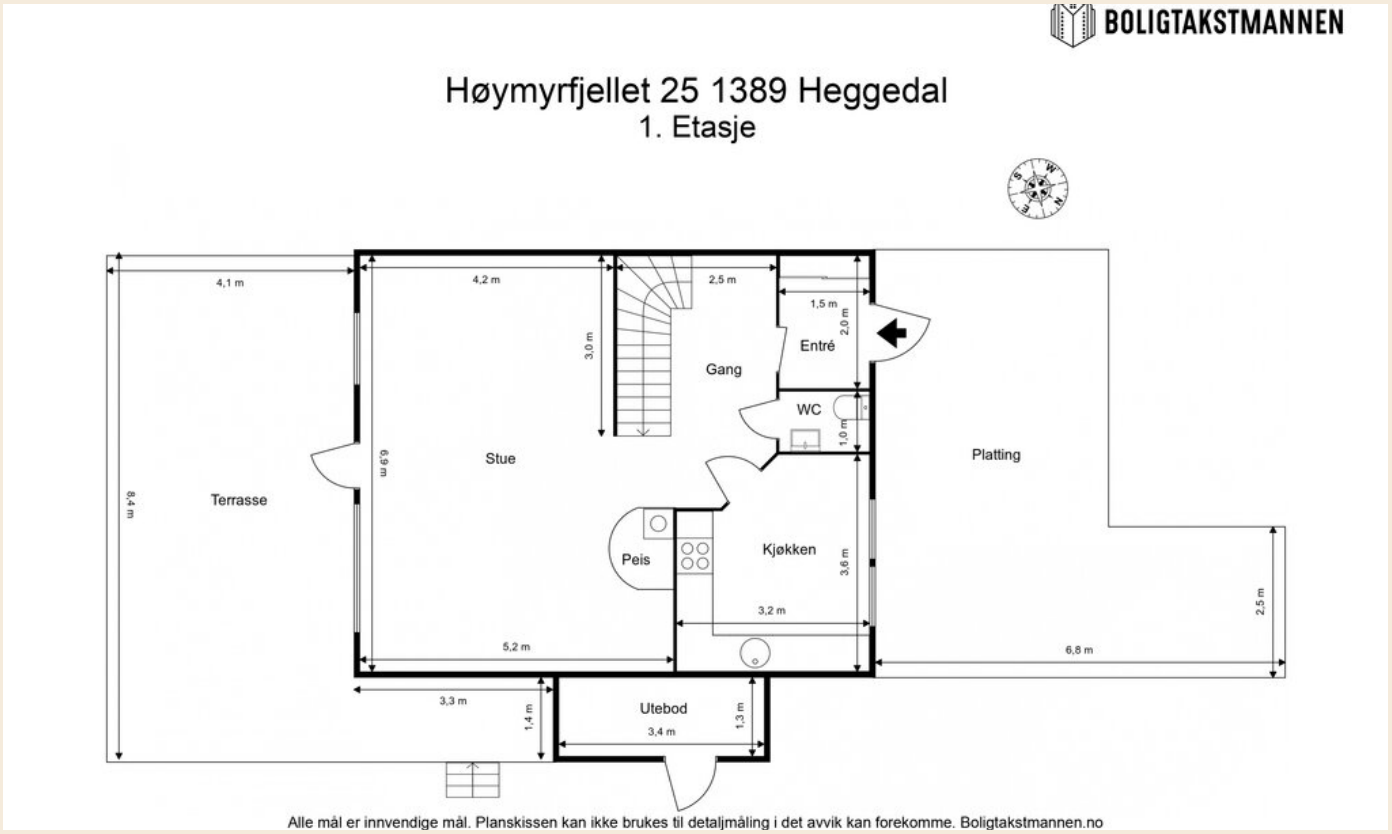
Lys og familievennlig enebolig med flott beliggenhet på Høymyr i Asker. Boligen har en god planløsning, flere uteplasser og fine solforhold. Her bor du i et rolig og etablert boligområde med nærhet til både natur, kollektivtransport, skoler og servicetilbud. Eiendommen byr på gode uteområder, garasje og hyggelige oppholdsrom - perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker en praktisk bolig i naturskjønne omgivelser.

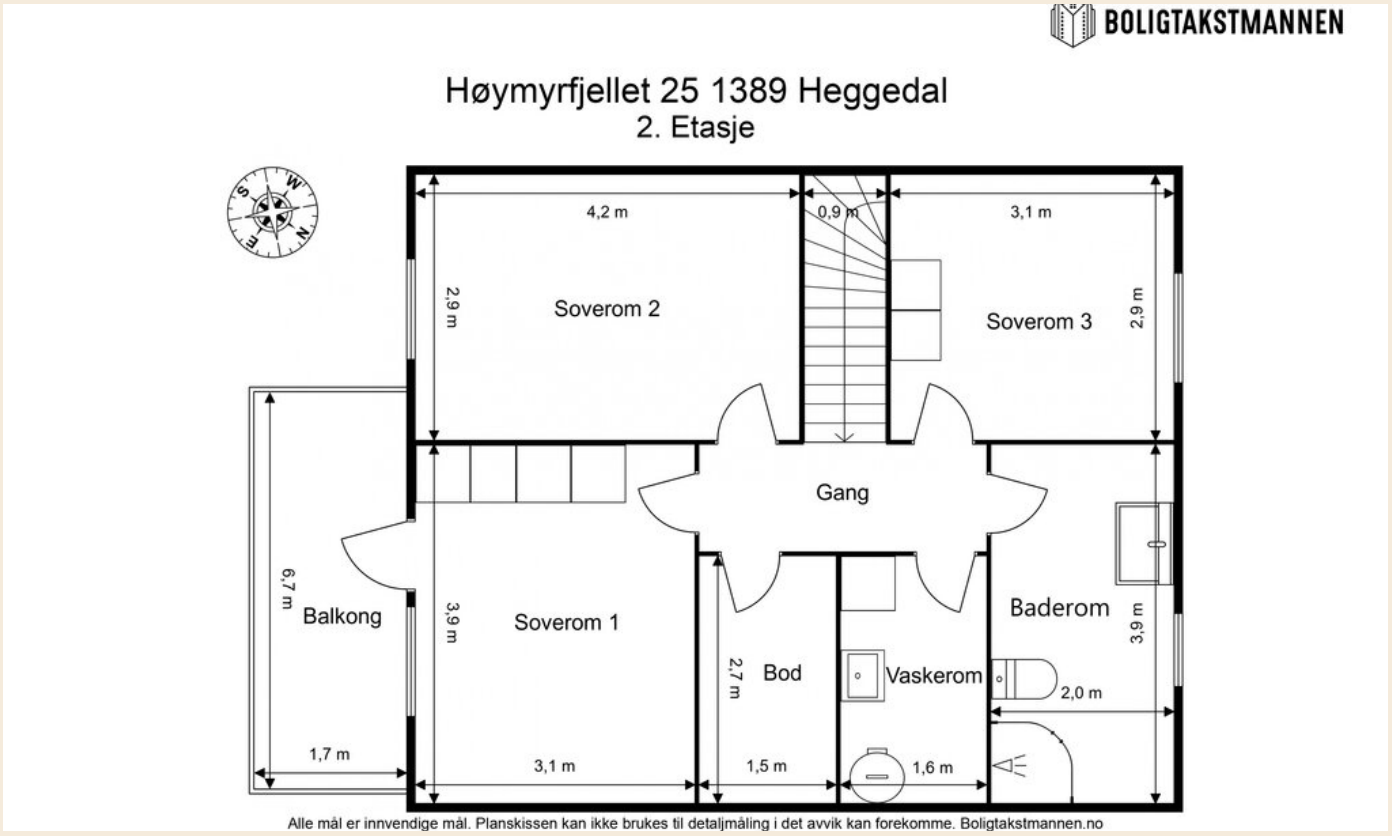
Høydepunkter:

- Fjordutsikt
- Peis
- Frittstående garasje
- Godt med lagringsplass i boder
- Arnestad barneskole og Vollen ungdomsskole
- Flotte turområder i umiddelbar nærhet.
- Kort vei til bussholdeplass og matebuss til båt mot Oslo

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 66 kvm





2. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm












































25













Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0049/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Høymyrfjellet 25, 1389 HEGGEDAL
Gnr 67, bnr 222 (ideell andel 1/1) / Gnr 67, bnr 205 (ideell andel 1/21) i Asker kommune

Selger
Torger Henning Sletten

Kjøpesum og omkostninger
5 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 130 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 150 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer og innhold
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 138 kvm
TBA: 84 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, gang, WC-rom, kjøkken og stue.
BRA-e: 8 kvm. Frittstående bod og utebod.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 39 kvm. Syd-østvendt terrasse med utgang fra stuen.
TBA: 34 kvm. Platting ved inngangspartiet.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Gang, bod, vaskerom, baderom og 3 soverom.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 11 kvm. Syd-østvendt balkong med tilgang fra hovedsoverom

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Frittstående garasje.
Total BRA: 14 kvm.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis / Findens, datert 29.03.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré:
Velkommen inn! Praktisk entré med flislagt gulv. Entréen har skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter for sko- og yttertøy. Sikringsskapet er plassert her.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har en god planløsning med naturlig inndeling mellom stue- og spisestuedel, noe som gir gode møbleringsmuligheter. Plassmontert peis gir både god varme og en lun stemning i rommet. Fra stuen er det utgang til terrasse, som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Kjøkken:
Kjøkken med klassisk innredning med hvite profilerte fronter og god skap- og benkeplass. Innredningen består av både over- og underskap, med belysning under overskapene som gir godt arbeidslys. Det er fliser mellom benkeplate og overskap, og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er i tilstandsrapporten anbefalt å montere komfyrvakt og aquastopp.

Soverom
Boligen har tre lyse og romslige soverom beliggende i 2. etasje, med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har garderobeskap og utgang til balkong, som gir en luftig romfølelse og fin kontakt med uteområdet. De øvrige soverommene har også garderobeskap og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad / vaskerom / WC
Boligen har separat WC-rom i 1. etasje samt baderom og vaskerom i 2. etasje. WC-rommet er utstyrt med servantskap med nedfelt servant og gulvmontert klosett.

Baderommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, speil med belysning, dusjkabinett og gulvmontert klosett. Det er montert reflektorovn som gir effektiv oppvarming. Vaskerommet har vaskekum med blandebatteri, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er også montert reflektorovn for oppvarming.

Boder:
Boligen har bod i 2. etasje med hyller og adkomst til kaldloft via takluke. I tillegg medfølger frittstående bod og utebod med samlet areal på ca. 8 kvm, som gir gode lagringsmuligheter.

Innvendige overflater
Gulv: Fliser, laminat og vinyl (enkelte løse gulvfliser i entré)
Vegger: Malte flater, panel og våtromsplater.
Himling: Malte flater, panel og takess.

Parkering
Boligen disponerer frittstående garasje på ca. 14 kvm, samt biloppstillingsplasser på egen tomt. I tillegg er det adgang til gateparkering i henhold til gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2020: Bygget større veranda
2018: Montert dusjkabinett
2016: Ny taktekking (Decra takpanner), byttet panel på veranda samt oppført ny frittstående utebod
2013: Nytt tak på hus og garasje
2010: Byttet kjøkken
2010: Ventilasjonsvifte byttet på kaldloft (avtrekk fra våtrom, WC, kjøkken og bod)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Montert dusjkabinett 2018.

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: Nytt takbekledning. Byttet til Decra takpanner 2016.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja.
Var tiltaket søknadspliktig? Nei.
Eventuell kommentar: Byttet panel på veranda.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Har ikke oljetank/sentralfyr ventilasjonsvifte byttet på loftet og på kjøkkenet 2010.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Satt opp frittstående utebod 4m2 uten tilkoblet strøm.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Nei.
Eventuell kommentar: Ingen setningsskader men skal laminat på stuegulv byttes bør det brukes avretningsmasse da det er litt ujevnt da det ikke ble

avrettet under bygging.

Tilleggsopplysninger fra eier:
Eier opplyser om at det tidvis kan forekomme lett knirk fra gulv i gang i 2. etasje. Videre er det registrert noe tikkelyder fra avløpsrør i forbindelse med tapping av varmtvann. Dette skyldes etter det opplyste temperaturendringer som medfører bevegelser i rørene, og ikke lekkasje.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Enebolig fra 1990 med oppusningbehov. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med Decra takpanner. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

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

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 6
TG-2: 12
TG-3: 2
TG-IU: 0

Følgende er kommentert med TG3:
- Vinduer og dører: Terrassedør. Terrassedøren har skader og bør byttes.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-

- Baderom: Våtrommet er fra byggeår med oppgraderingsbehov.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

Følgende er kommentert med TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Overflatebehandling må påregnes.
- Vinduer og dører: Balkongdør og enkelte vinduer tar i karm/terskel og har behov for justering.
- Yttervegger: Overflatebehandling må påregnes.
- Kjøkken, avtrekk: Avtrekk er testet med papir og det registreres svak sug i kanalen.
- Avløpsrør: Avløpsrør fra byggeår har passert 25 år og har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Varmtvannsbereder: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu og svakt avtrekk fra avtrekksviften.
- Vaskerom, overflater: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er neste flatt med svakt fall mot sluk.
- Vaskerom, membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et eldre sluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).
- Vaskerom, sanitærutstyr: Eldre sanitærutstyr fra byggeår.
- Vaskerom, ventilasjon Avtrekk er testet med papir og det registreres svak sug i kanalen.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Fryser.

Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Oppvaskmaskin.
- Komfyr.
- Kjøl/frys.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle gardiner.
- Taklampe over spisestue.

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

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

Adgang til utleie
Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig

godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner i flere rom.
- Peis i stue.
- Reflektorovner med strålevarme på baderom og vaskerom.

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. 8 320 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 16 922,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, feiing og renovasjon.

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

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

- Årlig bygningsforsikring i If Skadeforsikring (polisenummer 8752054): kr 7 595
- Kabel-TV/internett fra Viken Fiber: ca. kr 969 per måned
- Omtrentlig årlig kostnad for øvrige fyringskilder: ca. kr 3 000
- Frivillig medlemskap i velforening: kr 350 per år

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 651 068,-
Som sekundærbolig: kr 6 604 270,-

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

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

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

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 405 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en solrik tomt med fine uteområder og gode oppholdssoner. Tomten har en praktisk utforming med gårdsplass, hagearealer og flere etablerte uteplasser som gir gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en romslig syd-østvendt terrasse på ca. 39 kvm med god plass til sittegrupper og spiseplass. Ved inngangspartiet er det en hyggelig platting på ca. 34 kvm som gir en skjermet og praktisk sone ved ankomst. I tillegg har boligen en syd-østvendt balkong på ca. 11,3 kvm med adkomst fra hovedsoverommet.

Uteplassene har gode solforhold med sol fra tidlig morgen til ca. kl. 15.30 på hage- og verandasiden, samt ettermiddagssol fra ca. kl. 16.00 på inngangssiden i sommerhalvåret.

Eiendommen er en del av et realsameie med 1/21 ideell andel i fellesareal med bl.a. lekeplasser.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og rolig beliggenhet på Høymyr i Asker kommune, i et veletablert boligområde med nærhet til både natur, sjø og gode servicetilbud. Området er kjent for sitt familievennlige preg og gode bomiljø.

Det er kort vei til offentlig kommunikasjon med bussforbindelser i nærheten, samt matebuss til båt med forbindelse til Oslo. For daglige innkjøp ligger Rortunet kjøpesenter kun ca. 3–5 minutters kjøretur unna, med et godt utvalg av butikker, dagligvare, apotek og øvrige servicetilbud. Asker sentrum er også lett tilgjengelig med et bredt tilbud av butikker, spisesteder, kulturhus, kino og bibliotek.

Vollen sentrum ligger en kort kjøretur unna og byr på en sjarmerende kystidyll med restauranter, caféer, små butikker og hyggelige bryggeområder. Herfra går det også hurtigbåt til Aker Brygge, noe som gir en effektiv og attraktiv pendlemulighet.

Området har gode oppvekstvilkår med nærhet til barnehager og skoler, og boligen sokner til Arnestad barneskole og Vollen ungdomsskole. For den aktive er det flotte turmuligheter rett utenfor døren, med merkede turstier og preparerte skiløyper i gangavstand fra boligen. Ønsker man sjø og bading, er det kort kjøretur til populære badeplasser langs Oslofjorden.

SELGER FORTELLER
Selger fremhever spesielt den flotte utsikten til Oslofjorden som noe av det de vil savne mest ved boligen.

Boligen ligger i et stille og rolig nabolag med hyggelige naboer, noe som har gitt en trygg og trivelig ramme rundt hverdagen.

Området byr på gode kollektivmuligheter med kort vei til buss, samt matebuss videre til båt med forbindelse til Oslo. I tillegg er det kun ca. 3 minutters kjøretur til Rortunet kjøpesenter med et godt utvalg av butikker og servicetilbud.

For den aktive er det flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, med merkede turstier og preparerte skiløyper i gangavstand fra boligen.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse i et etablert og familievennlig boligområde.

Skoler og barnehager
Torp Høymyr barnehage
Bjerkås barnehage
Heggedalskogen barnehage

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bolig datert 27.8.1991.

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 ikke ferdigattest på garasjen, men det foreligger søknad datert 20.05.1990, vedtak datert 03.07.1990 og tegninger datert 30.10.1990, på garasjen i kommunens arkiver.
Det foreligger ikke godkjente byggetegninger på uteboden. Kjøper overtar ansvar og risiko.

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 30.10.1991, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Torp–Høymyr» (plan-ID 0220160F), vedtatt 07.03.1990, hvor området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (felt B4-1).

Det foreligger også tilhørende bebyggelsesplan «Torp–Høymyr felt B2–B16» (plan-ID 0220160F1), vedtatt 26.06.1990.

I kommuneplan for Asker 2023–2035 (plan-ID 2020100), vedtatt 13.06.2023, er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse og omfattes av bestemmelser knyttet til blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

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

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er ikke tinglyst noen servitutter på eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 59 800,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. april 2026

Megler
Håkon Borgund Espeseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45271262

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

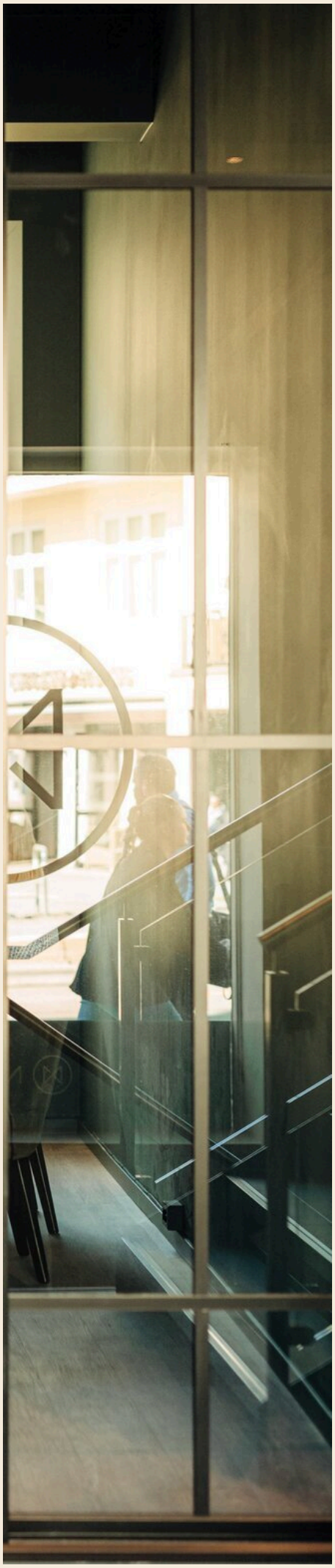
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00


Hurtigbåt til Oslo



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/nabolaget





Høymyrfjellet 25

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	4 min 2.9 km
Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	5 min 3.1 km
Arnestad skole (1-7 kl.) 419 elever, 20 klasser	7 min 4.6 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10... 261 elever, 14 klasser	4 min 2.7 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 ... 322 elever, 18 klasser	4 min 2.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	12 min 8 km
Asker videregående skole 486 elever	13 min 8.2 km

Offentlig transport

Høymyrfjellet Linje 295	3 min 0.2 km
Heggedal stasjon Linje L1	7 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

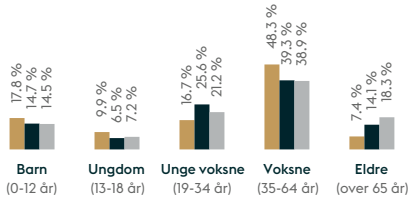
Barnehager

Torp Høymyr barnehage (1-5 år) 47 barn	2 min 0.8 km
Bjerkås barnehage (1-5 år) 67 barn	19 min 1.7 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 ... 42 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Prix Bjerkås. Nbda	19 min
Coop Extra Slemmestad	25 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	9 min
Nedre Bjerkås Vel ballbinge	16 min
Actic Slemmestad	4 min
SATS Slemmestad	4 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




KYSTSTIEN
KYSTSTIEN
AKERSHUS

Høymyrfjellet 25
1389 HEGGEDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1990
Enebolig BRA:	124 m^2
Enebolig BRA-i:	116 m^2
Sum alle bygg BRA:	138 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	116 m^2
Rapportdato:	29.3.2026 (Gyldig til 29.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	12	2	0

Supertakst

GNR: 67 BNR: 222

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Høymyrfjellet 25
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 ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41380

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Terrassedør.	Terrassedøren har skader og bør byttes.
Våtrom: Baderom. - Våtrom	Våtrommet er fra byggeår med oppgraderingsbehov.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Overflatebehandling må påregnes.
Vinduer og dører	Balkongdør og enkelte vinduer tar i karm/terskel og har behov for justering.
Yttervegger	Overflatebehandling må påregnes.
Kjøkken - Avtrekk	Avtrekk er testet med papir og det registreres svak sug i kanalen.
Avløpsrør	Avløpsrør fra byggeår har passert 25 år og har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Varmtvannsbereder	Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu og svakt avtrekk fra avtrekksviften.
Våtrom: Vaskerom. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er neste flatt med svakt fall mot sluk.
Våtrom: Vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	Sluket er et eldre sluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).
Våtrom: Vaskerom. - Sanitærutstyr	Eldre sanitærutstyr fra byggeår.
Våtrom: Vaskerom. - Ventilasjon	Avtrekk er testet med papir og det registreres svak sug i kanalen.

Lovlighet / HMS

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.3.2026	**29.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Torger Henning Sletten**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Høymyrfjellet 25, 1389 Heggedal**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**67**	Bruksnr:	**222**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1990**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig fra 1990 med renoveringsbehov. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med Decra takpanner. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2010	Ventilasjonsvifte byttet på kaldloft, trekker fra våtrom, wc kjøkken og bod.	Nei
2016	Ny taktekking, byttet til Decra takpanner. Byttet panel på veranda. Ny frittstående utebod ble bygd.	Nei
2018	Montert dusjkabinett.	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	124	116	8	0	84
Garasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	**138**	**116**	**22**	**0**	**84**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**66**	**58** Romfordeling: Entre, gang, WC-rom, kjøkken og stue.	**8** Romfordeling: Frittstående bod og utebod.	**0**	**73**
2. etasje	**58**	**58** Romfordeling: Gang, bod, vaskerom, baderom og 3 soverom.	**0**	**0**	**11**
Totalt m²	**124**	**116**	**8**	**0**	**84**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**14**	**0**	**14** Romfordeling: Frittstående garasje på ca. 14 m2. Grunnmuren er oppført i betong, det er lagt singel på gulv. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har pultaksform.	**0**	**0**
Totalt m²	**14**	**0**	**14**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

I tillegg til en frittstående garasje på ca. 14 m2, er det bygd en frittstående bod på ca. 3.5 m2 ved inngangspartiet. Redskapsbod mot øst på ca. 4,4 m2. Syd-østvendt terrasse med utgang fra stuen på totalt ca. 39 m2, platting ved inngangspartiet på ca. 34 m2. Syd-østvendt balkong med tilgang fra hovedsoverom på ca. 11,3 m2. Biloppstillingsplasser på egen tomt, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Tomt på ca. 405 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting, Terrasse, Balkong
Det er etablert en syd-østvendt terrasse med utgang fra stuen på totalt ca. 39 m2, platting ved inngangspartiet på ca. 34 m2. Syd-østvendt balkong med tilgang fra hovedsoverom på ca. 11,3 m2. Samtlige uteplasser er i trekonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble byttet panel på balkong i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det er svikt som skyldes underdimensjonering i platting ved inngangspartiet. Generelt behov for overflatebehandling på samtlige uteplasser.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling og utskiftning av enkelte terrassebord i platting og terrasse, samt rekkverket på balkongen må påregnes. Avstivning av platting med styrking av underlaget må også påregnes.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkongdøren i 2 etg er fra 2024.

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

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

Balkongdør samt enkelte innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer av balkongdør og enkelte innerdører og vinduer anbefales.
Overflatebehandling må påregnes.

6.5 Vinduer og dører: Terrassedør.

Beskrivelse

Terrassedør med 2-glas isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

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

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-3**
Terrassedøren har skader på utsiden og bør byttes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassedøren har skader på utsiden og bør byttes.	
Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasader ble ifølge eier overflatebehandlet sist i 2020.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det registreres tør kledningsbord og sprekker i fasader, spesielt på siden mot sydøst som er mest utsatt for sol. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det kan også være åpninger i underkant av kledning hvor smådyr (mus o.l.) kan krype gjennom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkelte steder går bordkledning stedvis nesten helt ned i terreng, noe som medfører til at det blir for lite lufting samtidig som deler av panel ligger i fuktig miljø over lang tid. For å hindre oppfukting av den nederste delen av kledningen bør denne avsluttes minst 30 cm over bakkenivå. 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. Vedlikehold av fasader gjennom overflatebehandling med vask/skraping og beis/maling. Trolig utskiftning av enkelte bord.	

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Via stige

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaring. Samtidig med takstmann var feieren på kontroll og kunne bekrefte at det ikke var noe avvik med pipeløp.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Kaldloft med adkomst fra bod, via takluke med skyvestige.	
Utvendig inspeksjon	Via stige
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Det er flere vegg ventiler, det anbefales å etablere enda bedre utlufting.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**
Det er ikke lagt gulv på kaldloft og dermed ble denne inspisert kun fra takluke. Det er registrert tegn til soppvekst på overflater og det er synlig antydning til det. Med bruk av fuktmåler, måles det normale fuktverdier i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Annet, Metallplater
Tekket med taksteins emitterte stålplater (Decra takpanner).	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble i følge eier skiftet i 2010.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten 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).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekket på kjøkkenet bør utbedres.

6.11 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 ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

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

6.12 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.13 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran lett tilgjengelige, plassert på kjøkkenet.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt. Når man tar på varmtvann kommer det dunkelyd i vegg/overgang himling ved hovedvannledning i WC-rom i 1 etg. Dette forholdet bør undersøkes nærmere av en rørlegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Rørlegger bør undersøke dunkelyden i vegg ved bruk av varmtvann.

6.14 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Små elektrisk arbeid gjennom årene.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.15 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1989

Størrelse

194 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.16 Ventilasjon



Avtrekksvifte fra 2010 plassert i kaldloft.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu. Mekanisk vifte plassert på kaldloft med noe svakt trekk fra våtrom og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet, i bod og på våtrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg og service på ventilasjonsanlegget som er plassert på kaldloft anbefales.

6.17 Våtrom: Baderom.



Baderomssluk fra byggeår plassert i dusjsone.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

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

Anbefalte tiltak

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

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

6.18 Våtrom: Vaskerom.



Baderomssluk plassert under vask.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Sluket er fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Sluket er et eldre sluk fra byggeår uten klemring for god tetting av tettesjikt (belegg).
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig mansjetter over gulvet.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Sluket og tettesjiktet (vinyl gulv) er fra byggeår og bør byttes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en plast vaskekum med dobbel (varmt og kaldtvann) blandebatteri, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er også montert en reflektorovn med strålevarme i vegg.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Eldre sanitærutstyr fra byggeår.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Eldre sanitærutstyr fra byggeår som fortsatt er brukbart, anbefales skiftet ved renovering av vaskerom.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres svak sug i kanalen.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ventilering av rommet bør utbedres, det anbefales service på avtrekksvifte som er plassert på kaldloft.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi rommet er fra byggeår og det har ikke vært vann på gulv. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

1. etasje



2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torger Henning Sletten	9578-5999-4-1692997	2026-04-09 13:50:06

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
33-0049/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Høymyrfjellet 25, 1389 HEGGEDAL

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Torger Henning Sletten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. april 1991

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8752054
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Montert dusjkabinett 2018

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

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt takbekledning. Byttet til Decra takpanner 2016

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Byttet panel på veranda

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vann avløp er kommunalt

---

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

Ja

Beskriv: Har ikke oljetank/sentralfyr ventilasjonsvifte byttet på loftet og på kjøkkenet 2010

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Satt opp frittstående utebod 4m2 uten tilkoblet strøm

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har aldri hatt problemer med pipe/ildsted

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

Eventuell kommentar: Ingen setningsskader men skal laminat på stuegulv byttes bør det brukes avretningsmasse da det er litt ujevnt da det ikke ble avrettet under bygging.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Eventuell kommentar: Fredelig og fint nabolag

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank på eiendommen

---

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: 33-0049/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Torger Henning Sletten	**2026-04-09**

Identifikasjon

Torger Henning Sletten

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

enova

Energiattest



Adresse **Høymyrfjellet 25, 1389 HEGGEDAL**	
Dato for energimerking **06.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277777**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6774245**
Gårdsnummer **67**	Bruksnummer **222**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

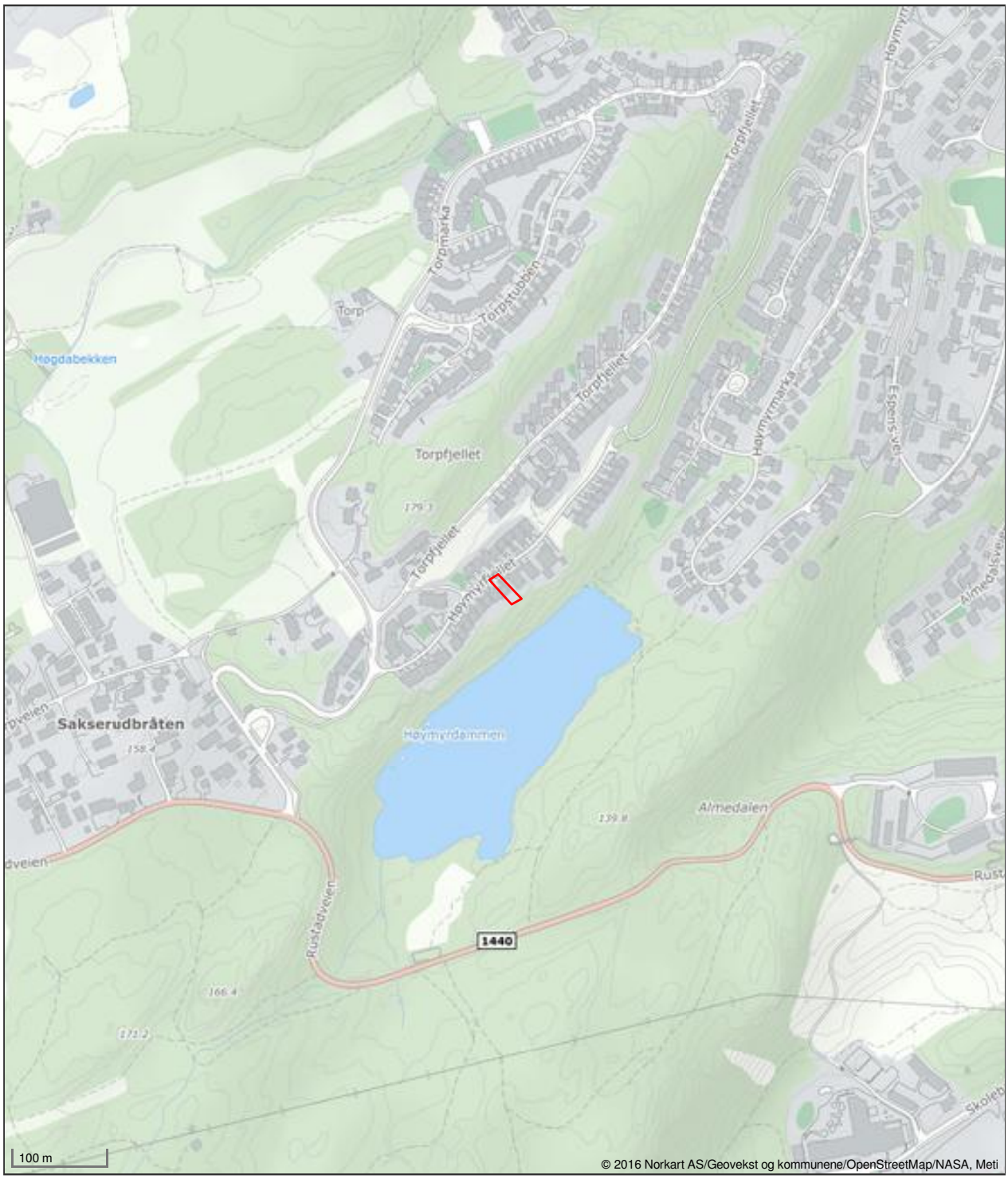
Pr. KVM pr. år **212,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **234,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 937 kWh**

Utskriftsdato: 05.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 67/222//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 67, Bruksnr 222	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Høymyrfjellet 25, gatenr 1545 1389 Heggedal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1511 7	Torp Vollen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070302 801	Heggedal Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 14	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.02.1991	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	405,0 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	3203/67/222	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/67/222	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	13.02.1991	Mottaker	3203/67/222	405,4
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.02.1991	Avgiver	3203/67/168	-390,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/67/222	390,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høymyrfjellet 25	Bolig	125,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.08.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	125,0	Igangset.till.:	02.01.1991
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	125,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	24.04.1991
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6774245			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		65,0		65,0				
H02			60,0		60,0				

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:	23090821			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

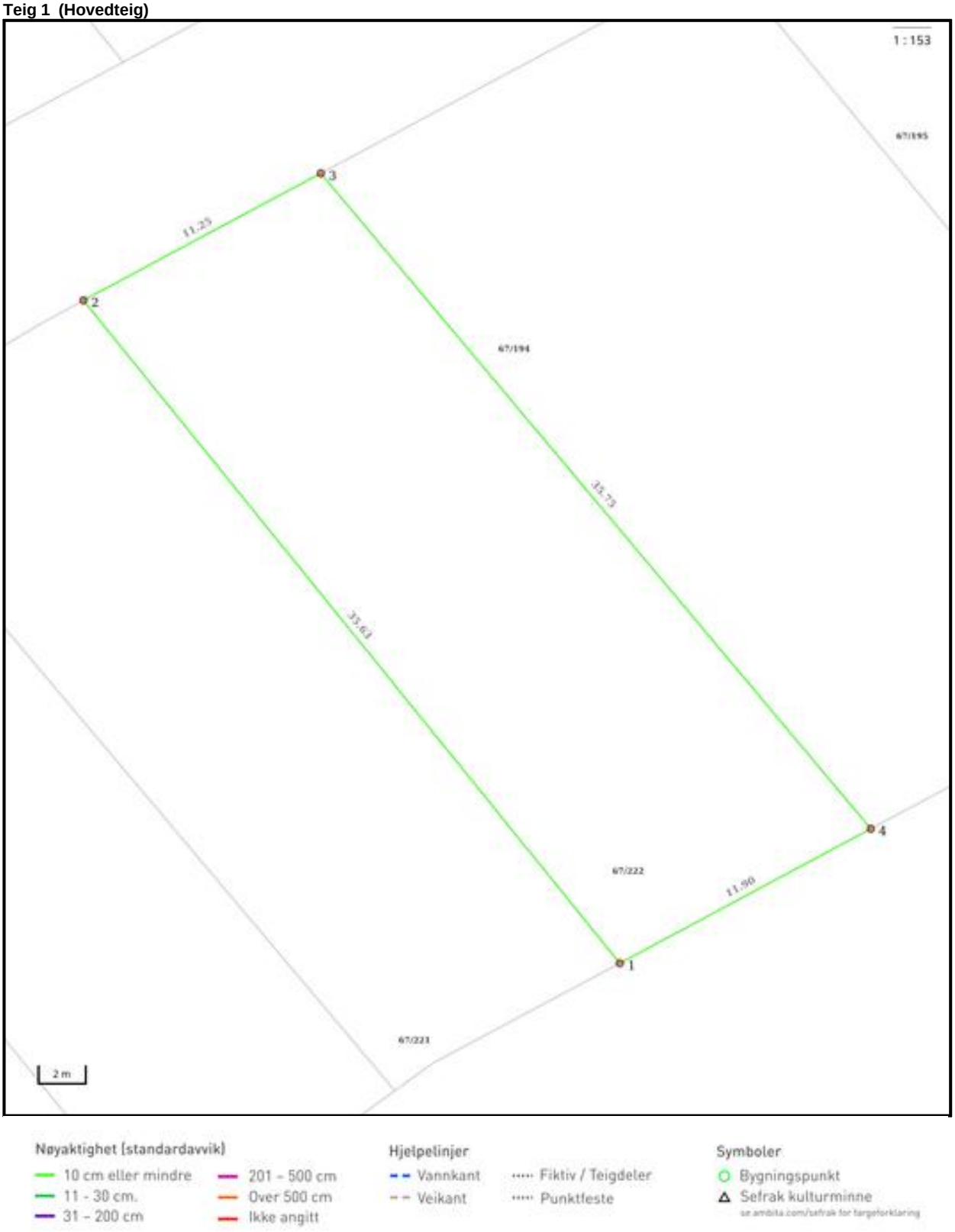
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 405,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 145,79	582 643,29	35,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 171,34	582 618,46	11,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 177,52	582 627,86	35,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 152,33	582 653,23	11,90m	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.

Utskriftsdato: 05.03.2026

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.**	222	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høymyrfjellet 25, 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	5 534,28 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	5 286,88 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.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune:
Asker

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1965, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Ark. Grøni & Solli
N. Storgt. 67
3015 Drammen

Byggherre (navn, adresse)
Torgeir H. Sletten
Høyåsfjellet 25
1360 Heggedal

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Høyåsfjellet 25	67	222	hus 14	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
20.06.90	Nybygg	Bolig

Behandling/vedtak: av bygningssjefen v/delegert myndighet
Vedtaksdato: 15.08.90
Saksnr.: 1555/90

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	
Dato: 27. august 1991	Jørgen Ruste[illegible]

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
x ansvarshavende	Olav Johnsen Eiendom A/S	Neumannsgt. 17 3044 Drammen
andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1990

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/ meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.
Med mindre byggningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:
- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjonsplan

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:
- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant' gólv (ved gólv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebanens midtlinje.

Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje.

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet / bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

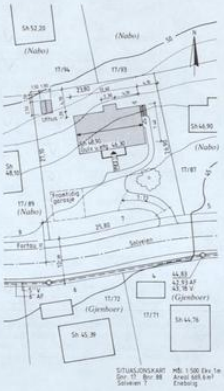
Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.

Nabovarsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

Dispensasjonssøknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.



☑ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M** *)*

ASKER
BYGNINGSRÅD
01555 28.8.90

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
,19	,19	

Til bygningsrådet i: ASKER KOMMUNE

Blankettens innhold er utformet i samarbeid med Statens Byggningstekniske etat og godkjent av Kommunenes Sentralforbund

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/ byggested — Gnr. — Bnr. — Festenr. — Seksjonsnr. — Adresse: TORP - HØYMYR, BYGGETRINN I — HUS 7 - 14 GRUPPE 2

M Arbeidets art — ☑ Nybygg — Påbygg/ tilbygg — Endring — Riving — Masseuttak/ fylling — Annet — beskriv

M Byggets art — ☑ Bolig — ☑ Garasje — Uthus — Fritids-bolig — Drifts-bygning — Annet — beskriv

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Melding sendt — Dato — Dato — Dato

Påbygg / tilbygg — Bygningstype — Næringsgruppe — Type byggherre

Koordinater — Kartplate — Koordinatsystem — X-koordinat — Y-koordinat — Z-koordinat

Byggesaksreferanse mm. — Kode — Nr. (7 pos.) — Kode — Nr. (7 pos.) — Kode — Nr. (7 pos.)

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: — Plan- og bygningslov — Bygge-forskrift — Vedtekter — Plan

Dispensasjonen gjelder:

Vedlegg

M pbl § 94.3 BF 87 kap. 14

☑ Gjenpart av nabovarsel — ☑ Situasjonsplan / påført naboens/gjenboers navn

☑ Fasade-tegninger — ☑ Etasjeplan — ☑ Snitt — Konstruksj.-tegninger — Statiske beregninger

Rapp. om grunnundersøkelser — Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter

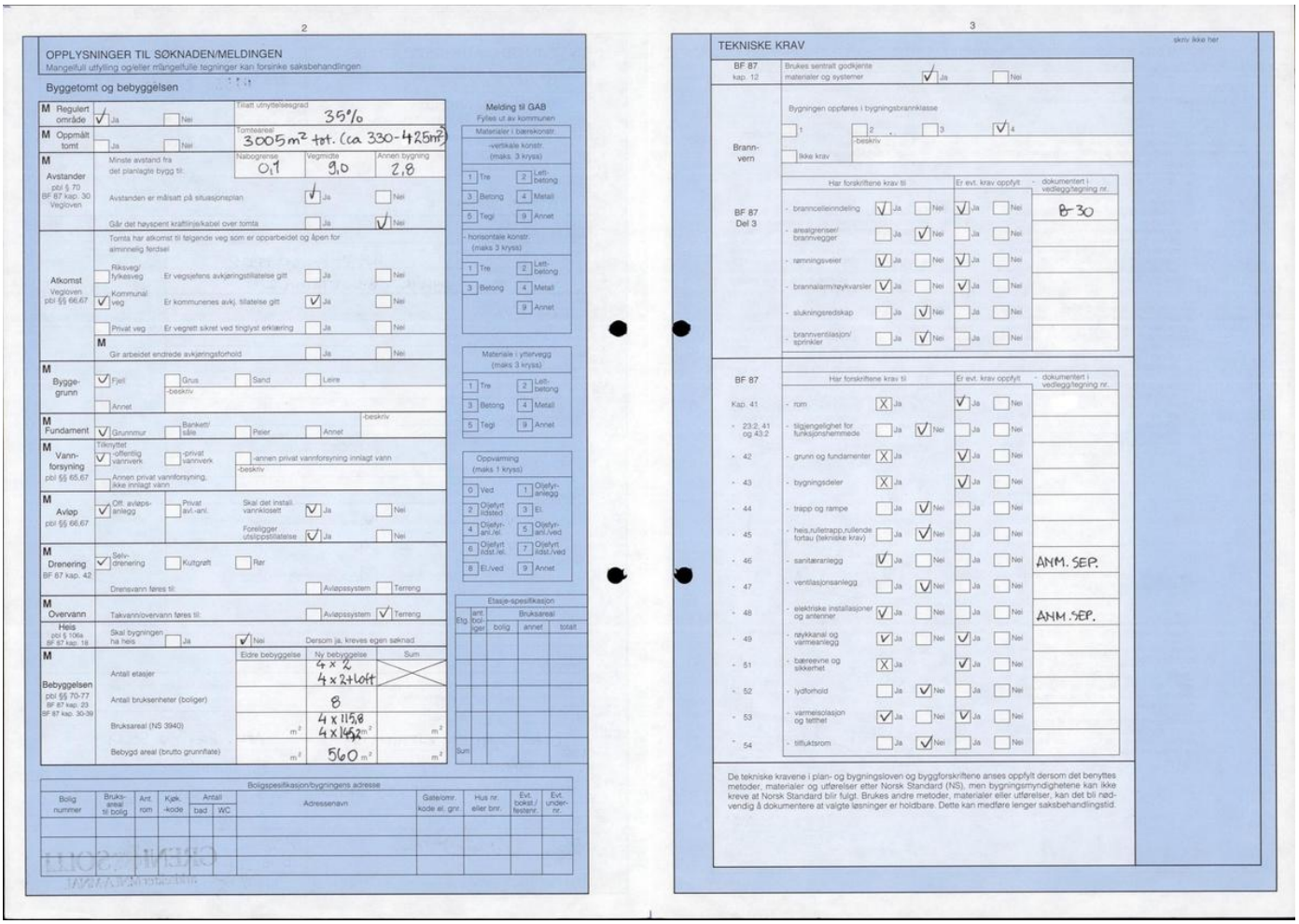
Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	**M** Søker / melder
Navn: OLAV JOHNSEN EIENDOM A/S	Navn: ARK. GRENI & SOLLI
Adresse: NEUMANNSGT. 17	Adresse: N. STORET. 67
Postnr. 3044 Poststed DRAMMEN Tlf. 03-810101	Postnr. 3015 Poststed DRAMMEN
☐ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☑ Selskap / lag	Tlf. 03-830780
Dato 19/6 90 Sign.	Dato 19/6 90 Sign. GRENI & SOLLI arkitekter MNLA-MNAL

K-blankett **5131** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-87



2

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område: ☑ Ja ☐ Nei — Tillatt utnyttelsesgrad: 35%

M Oppmålt tomt: ☐ Ja ☐ Nei — Tomteareal: 3005 m² tot. (ca 330-425m²)

M Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven — Minste avstand fra det planlagte bygg til:

	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	0,1	9,0	2,8

Avstanden er målsatt på situasjonsplan: ☑ Ja ☐ Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta: ☐ Ja ☑ Nei

Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67 — Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

- ☐ Riksveg/fylkesveg — Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt: ☐ Ja ☐ Nei
- ☑ Kommunal veg — Er kommunenes avkj. tillatelse gitt: ☑ Ja ☐ Nei
- ☐ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring: ☐ Ja ☐ Nei

M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold: ☐ Ja ☐ Nei

M Bygge-grunn: ☑ Fjell ☐ Grus ☐ Sand ☐ Leire ☐ Annet — beskriv

M Fundament: ☑ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet — beskriv

M Vann-forsyning pbl §§ 65,67: Tilknyttet ☑ offentlig vannverk ☐ privat vannverk ☐ annen privat vannforsyning innlagt vann — beskriv; ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

M Avløp pbl §§ 66,67: ☑ Off. avløpsanlegg ☐ Privat avl.-anl. — Skal det installeres vannklosett: ☑ Ja ☐ Nei; Foreligger utslippstillatelse: ☑ Ja ☐ Nei

M Drenering BF 87 kap. 42: ☑ Selvdrenering ☐ Kultgrøft ☐ Rør — Drensvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

M Overvann — Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☑ Terreng

Heis pbl § 106a BF 87 kap. 18 — Skal bygningen ha heis: ☐ Ja ☑ Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		4 x 2 4 x 2+loft	
Antall bruksenheter (boliger)		8	
Bruksareal (NS 3940)	m²	4 x 115,8 4 x 145,2	m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	560 m²	m²

Melding til GAB Fylles ut av kommunen

Materialer i bæreskonstr.

- vertikale konstr. (maks. 3 kryss): 1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet
- horisontale konstr. (maks 3 kryss): 1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss): 1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet

Oppvarming (maks 1 kryss): 0 Ved, 1 Oljefyr-anlegg, 2 Oljefyrt ildsted, 3 El, 4 Oljefyr-anl./el., 5 Oljefyr-anl./ved, 6 Oljefyrt ildst./el., 7 Oljefyrt ildst./ved, 8 El./ved, 9 Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. boli-ger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruks-areal til bolig	Ant. rom	Kjøk. -kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ festenr.	Evt. under-nr.

3

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer: ☑ Ja ☐ Nei

Brann-vern — Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse: ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☑ 4 - beskriv; ☐ Ikke krav

BF 87 Del 3

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- brannceller/inndeling	☑ Ja	☐ Nei	☑ Ja	☐ Nei	B-30
- arealgrenser/ brannvegger	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- rømningsveier	☑ Ja	☐ Nei	☑ Ja	☐ Nei	
- brannalarm/røykvarsler	☑ Ja	☐ Nei	☑ Ja	☐ Nei	
- slukningsredskap	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannventilasjon/ sprinkler	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

BF 87

Kap. 41	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- rom	☒ Ja	☑ Ja	☐ Nei	
- 23.2, 41 og 43.2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja		☑ Ja	☐ Nei	
- 43	- bygningsdeler	☒ Ja		☑ Ja	☐ Nei	
- 44	- trapp og rampe	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 45	- heis,rulletrapp,rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 46	- sanitæranlegg	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	ANM. SEP.
- 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 48	- elektriske installasjoner og antenner	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	ANM. SEP.
- 49	- røykkanal og varmeanlegg	☑ Ja	☐ Nei	☑ Ja	☐ Nei	
- 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja		☑ Ja	☐ Nei	
- 52	- lydforhold	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 53	- varmeisolasjon og tetthet	☑ Ja	☐ Nei	☑ Ja	☐ Nei	
- 54	- tilluftsrom	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

Godkjennes.

1)

2)

3)

4) Garasjens utførming med flatt tak er ikke godkjent. Reviderte tegninger må innsendes for godkjennelse, jfr. reglene § 2.3.

5) Det presiseres at løftsty. for bolig nr 9, 10, 11 og 12 ikke er godkjent til varig opphold. Ved en eventuell innredning til varig opphold her må byggeforskriftenes krav til romningsveg oppfylles, jfr. Hnr 30:76 og 31:3 og ~~31:89~~

K/r pk! C.d.r

ASKER KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

ASKER REGULERINGSVESEN INNK. 3/7-90 ARKIV NR. 3. 6714

SAKSBEHANDLER: S. Bunnstad

JOURNAL NR. 73 DATO 23/7-90

SAK: GNR. 67 BNR. Hnr 7-14 Bruppe 2

Arbeidssted	Torp – Bøymyr	Journalnr.	Tegn. nr.
Arbeidets art	Nybygg	1552/90	
Bygningens art	Enebolig m/gar.	Innlevert	
Byggherre	Olav Petersen Eiendom A/S	20-06-90	
Byggmelder	Ark. Brem & Solli		

BYGNINGSVESENETS MERKNADER:

14/8: Blumlein, SBE: Ikke relevant å ta stilling til hvor om romningsveg fra loft på nåv. tidspunkt.

GAB

3 ety:	111	0.75	84
2 ety:	504	0.75	378
1 ety:	544	1.0	544
sum	1159	X	1006

§1 ⇒ 7860,- Nota 25045 av 16/8-90

UTTALELSER

Reguleringsvesenet	x	3/7-90
Oppmålingsvesenet	x	19/7 av Sandeberg
Kommuneingeniøren	x	Se utt.
Helserådet		
AKE	x	Se utt. dat. ait.plan 13/8-90 B.S.
Telegrafverket		
Vegsjefen i Akershus		

BYGNINGSRÅDETS SAK NR. B.

Tekniske anlegg ikke juridisk opparbeidet
Inng.-V. 03.08.90 Leif

Kommune: Asker

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Arkitekt (navn, adresse): Ark. Grini & Solli, H. Storgt. 67, 3015 Drammen

Byggherre (navn, adresse): Olav Johnsen Eiendom A/S, Neumannsgt. 17, 3044 Drammen

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Torp-Høymyr, gr. 2	67	bns 7-14		

Deres søknad	Dato: 20.06.90		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Enebolliger		
Behandling/ vedtak	Del. mynd.	Vedtak dato: 15.08.90	Saksnr.: 1555/90

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Byggeplt. 4 må oppfylles.

Vilkår

- Det forutsettes at solcelleskyden blir i samsvar med godkjent utomhusplan

Klageadgang - se baksiden

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign.
Asker	17.10.90	Asker Bygningsvesen e. fullm. J. Rustan

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	☒ ansvarshavende	Olav Johnsen % Olav Johnsen Eiendom A/S	
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Rådhuset - 1371 Asker
Telefon: 90 90 00
Telefax: 90 14 66

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse.

Arbeidssted: Gnr.67, hus 7-14, Torp-Høymyr, g2	J.nr.: 1555/90 Sak nr.:
Arbeidets art: Nybygg	Søkn.mottatt 20.06.90
Bygningens art: Eneboliger og garasje	Merknader: Godkjent av bygningssjefen ved delegert myndighet.
Byggherre: Olav Johnsen Eiendom A/S	
Anmelder: Ark. Greni & Solli	

Mottatte søknad om byggetillatelse med vedlagte tegninger og beskrivelser godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, bygningsvedtektene samt særskilte bestemmelser med hjemmel i lovens §3. **APPROBASJONEN** er gitt under forutsetning av at vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende vedtak blir fulgt:

1. Byggeforskriftenes krav til trapp og rampe, jfr. kap. 44, og krav til ventilasjonsanlegg, jfr. kap. 47, må være tilfredsstilt.

2. Før byggetillatelse gis skal tekniske anlegg være opparbeidet i henhold til planer godkjent av kommuneingeniøren.

3. Før brukstillatelse gis skal trafikksikkerhetstiltak være etablert i henhold til egen innsendt og godkjent plan, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 13.1 og approbasjon av utomhusplan datert 13.juli 1990. Det vises forøvrig til disse approbasjonsbetingelser.

4. Garasjens utforming med flatt tak er ikke godkjent. Reviderte tegninger må innsendes for godkjennelse, jfr. reguleringsbestemmelsene § 2.3.

5. Det presiseres at loftsetg. for bolig nr. 9, 10, 11 og 12 ikke er godkjent til varig opphold. Ved en eventuell innredning til rom for varig opphold her, må byggeforskriftenes krav til rømningsvei oppfylles, jfr. kap. 30.76 og 31:3.

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSE FORELIGGER.

Approbasjonen innebærer ingen dispensasjon fra loven, forskrifter, vedtekter eller bestemmelser hvis ikke dette spesielt er bemerket i approbasjonen.

Eventuell klage over bygningsrådets vedtak må fremsettes skriftlig for bygningsrådet innen 3 uker, jfr. plan- og bygningslovens § 15, og forvaltningslovens kap. VI, § 28-35, se forøvrig vedlegg.

Asker kommune, bygningssjefen, den 15. august 1990.

Trond Opseth S.G. Stein Grimstad

(BYGAPPR1:W)

Utskriftsdato: 05.03.2026

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.**	222	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høymyrfjellet 25, 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** 405 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 405 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 405 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B4-1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220160F1
Navn	Beb.plan Torp-Høymyr Felt B2-B16
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/555/160F1_bestemmelser.pdf

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 67/222
Adresse: Høymyrfjellet 25
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



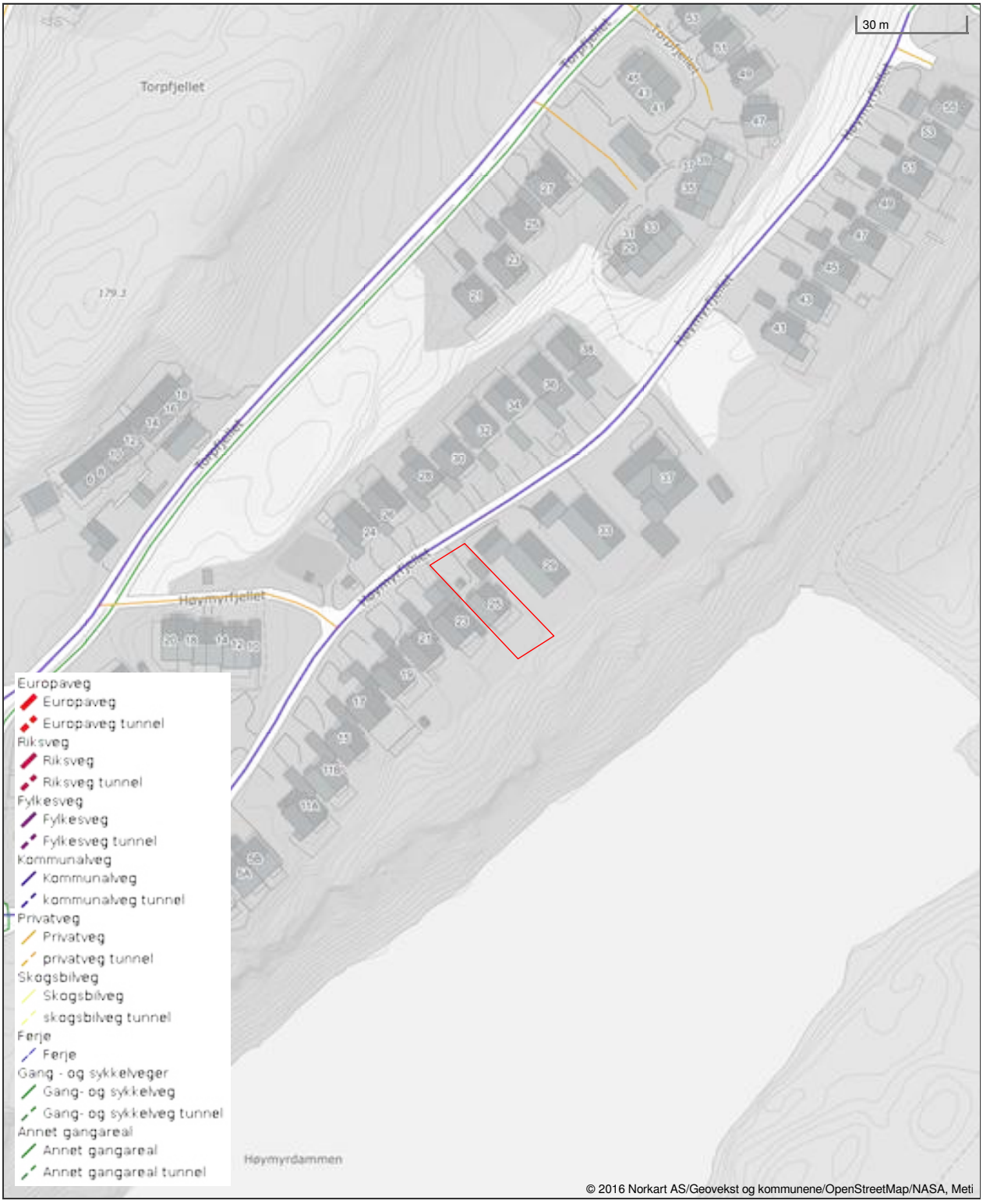
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 05.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 67/222//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 67/222
Adresse: Høymyrfjellet 25
Dato: 05.03.2026
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.

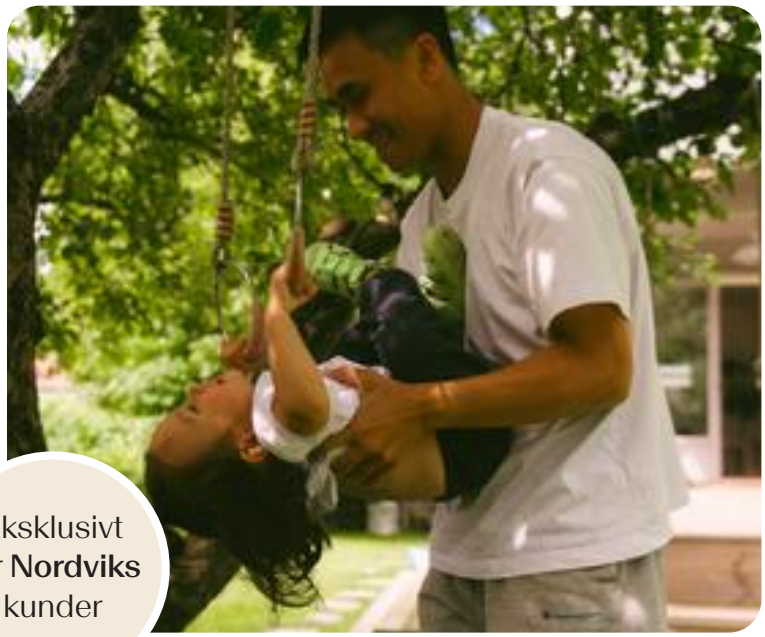


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0049/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Høymyrfjellet 25 1389 HEGGEDAL
Matrikkel: Gnr 67, bnr 222 (ideell andel 1/1) / Gnr 67, bnr 205 (ideell andel 1/21) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Håkon Borgund Espeseth

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