

# Heggedalsbakken 37G

2 soverom | 80 kvm | Tomannsbolig







Velkommen til

# Heggedalsbakken 37G

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
35	Kontaktinfo
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Delikat og moderne halvpart 2-mannsbolig (2022) - P-plass  
m/lader - Sentralt i et attraktivt og veletablert område

Prisantydning	<b>6 000 000,-</b>
Omkostninger	<b>151 380,-</b>
Totalpris	<b>6 151 380,-</b>
BRA-i	<b>80 kvm</b>
Soverom	<b>2</b>
Boligtype	<b>Tomannsbolig</b>
Byggeår	<b>2022</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

## Kort fortalt

Velkommen til Heggedalsbakken 37 G, presentert av Nordvik Asker.

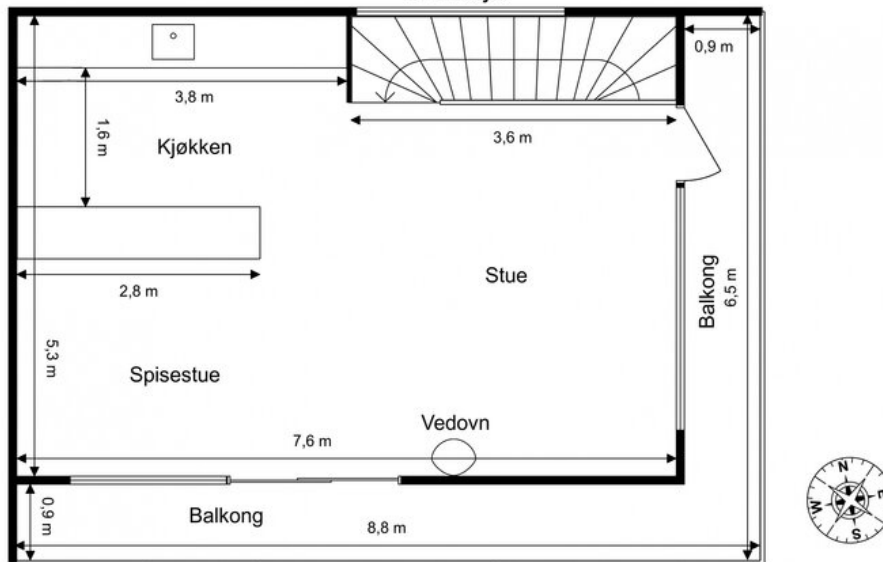
Her får du en moderne og gjennomført bolig med gode kvaliteter, flere oppgraderinger og en attraktiv beliggenhet i rolige, familievennlige omgivelser. Heggedalsbakken ligger vestvendt helling med sol fra tidlig morgen til sen kveld, rolig i blindvei med umiddelbar nærhet til marka i rolig blindvei.

Høydepunkter:

- Kjøkken fra Sigdal med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
- Varmepumpe (2026) og peisovn
- Flere fine uteplasser
- Flere oppgraderinger og tilvalg fra byggeår
- Rolig beliggenhet i blindvei med nærhet til marka
- Gangavstand til tog, buss, skole og Heggedal sentrum
- Ca. 10 min gange til Heggedal sentrum og togstasjon
- Ca. 3 min gange til buss
- Kort og trygg vei til barnehager, barneskole og ungdomsskole



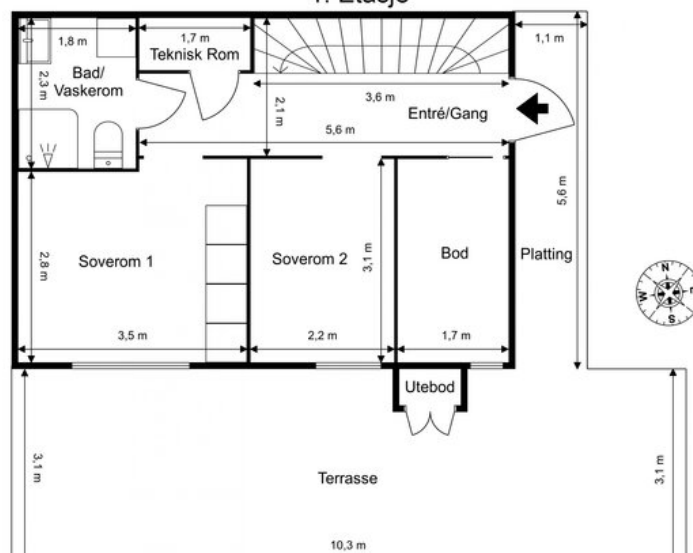
## Heggedalsbakken 37G 1389 Heggedal 2. Etasje



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



## Heggedalsbakken 37G 1389 Heggedal 1. Etasje



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











































# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
33-0150/24

**Boligtype og eierform**  
Tomannsbolig (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Heggedalsbakken 37G, 1389 HEGGEDAL  
Gnr 79, bnr 109, snr 2 i Asker kommune

**Selgere**  
Martin Nyrud Fonstad  
Denise Candelario Fonstad

**Kjøpesum og omkostninger**  
6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
150 000,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
19 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfridd))

-----  
151 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
171 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
6 151 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
6 171 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**  
2022

**Etasje**  
2

**Antall soverom**  
2

### Arealer og innhold

BRA-i: 80 kvm  
BRA-e: 1 kvm  
Totalt BRA: 81 kvm  
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:

Vertikaldelt tomannsbolig

1. etasje:  
BRA-i: 40 kvm. Entré, gang, teknisk rom, bad/vaskerom, bod og 2 soverom.  
BRA-e: 1 kvm. Utebod.  
Total BRA: 41 kvm.  
TBA: 31 kvm. Syd-vestvendt terrasse.  
TBA: 6 kvm. Platting ved inngangspartiet.

2. etasje:  
BRA-i: 40 kvm. Kjøkken, spisestue og stue.  
Total BRA: 40 kvm.  
TBA: 12 kvm. Balkong med tilgang fra stue og spisestue.

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 24.04.2026. 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 OG BOD

I boligens første etasje ønskes du velkommen inn i en lys og innbydende entré med behagelig gulvvarme. Entréen har god plass til oppbevaring, og under trappen er det etablert praktiske, plassbygde løsninger som utnytter arealet effektivt. Trappen videre opp i boligen har et stilrent uttrykk med sorte detaljer og lyse trinn.

Fra entréen er det adkomst til en romslig bod/garderobesrom. Rommet er innredet med åpne garderobeløsninger, hyller og oppbevaring som gir gode systemer for klær og utstyr. Sikringsskapet er plassert her.

#### STUE / SPISESTUE / KJØKKEN

I boligens 2. etasje finner du en lys og luftig oppholdsdel med stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning.

Stuen fremstår som romslig og innbydende med gode møbleringsmuligheter. En hyggelig peisovn gir både god varme og en lun stemning, supplert av varmepumpe (installert i 2026) for et komfortabelt innklima året rundt. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og åpen romfølelse.

Spisestuen ligger naturlig tilknyttet stuen og har god plass til spisegruppe. Herfra er det utgang til balkong, noe som gir en fin flyt mellom inne- og utearealer og gjør rommet godt egnet for både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet er moderne og stilrent, innredet med glatte fronter fra Sigdal og oppgradert med kompositt benkeplate og bakplate. En praktisk kjøkkenøy fungerer som et naturlig samlingspunkt og gir ekstra arbeidsflate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap (installert i 2022), kjøleskap og fryser. Det er også montert komfyrvakt og aquastopp for økt sikkerhet.

Boligen holder en gjennomgående god standard med moderne innredninger og utstyr, og ble ved oppføring oppgradert med en rekke tilvalg utover standard leveranse. Dette inkluderer blant annet enstavs eikeparkett, oppgradert kjøkkenløsning, ekstra belysning og el-punkter, samt opplegg for elbillader og solskjerming. Vegger og himlinger er malt i lyse, tidsriktige farger som gir et stilrent og helhetlig uttrykk. Oppholdsrommene har en god takhøyde på ca. 2,75 meter, noe som forsterker den luftige og moderne opplevelsen av etasjen.

#### SOVEROM

Boligen har to soverom i 1. etasje, begge med en rolig og behagelig atmosfære. Begge soverommene holder en gjennomgående god standard med lyse og tidsriktige fargevalg, som gir en harmonisk og lun romfølelse.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og er oppgradert med gulvvarme for økt komfort. Rommet er innredet med garderobeløsning som gir praktisk oppbevaring. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har fleksible møbleringsmuligheter.

#### BAD / VASKEROM

Bad/vaskerommet fremstår som delikat og moderne med flislagte overflater og en helhetlig stil. Rommet er

oppgradert med innredning, armaturer, dusjdører og speil med belysning. Det er innredet med servantskap med nedfelt servant og vegghengt toalett med innebygde systerne. Dusjsonen er romslig og har innfellede dusjdører i herdet glass samt takdusj.

Det er opplegg for vaskemaskin, og varmekabler i gulvet sørger for god komfort. Downlights gir behagelig belysning.

#### TEKNISK ROM OG UTEBOD

Teknisk rom med flislagt gulv og malte overflater. Rommet inneholder varmtvannsbereder, sikringsskap, ventilasjonsaggregat samt rørfordelerskap med vannmåler og stoppekran. I tillegg er det en utvendig bod på ca. 1 kvm (oppført i 2025).

#### INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Flislagte gulv i entré/gang, teknisk rom og bad/vaskerom (med varmekabler i entré og bad). For øvrig enstavs eikeparkett i resterende rom, inkludert oppholdsrom og soverom (gulvvarme på hovedsoverom).

Vegger: Hovedsakelig malte overflater, med flislagte vegger på bad/vaskerom.

Himling: Malte himlinger, med nedsenket himling og downlights på bad/vaskerom samt downlights i oppholdsrom i 2. etasje.

#### Parkering

Biloppstillingsplass ved inngangspartiet med elbillader. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

#### Modernisering og påkostninger

2026:

- Varmepumpe installert

2025:

- Utvendig bod oppført

2022:

- Vinskap på kjøkken

- Elbillader installert

- Platting ved inngangsparti etablert

- Lameller montert på vinduer og balkongdører i 2. etasje

2021–2022 (tilvalg fra utbygger):

Boligen er oppgradert med en rekke tilvalg utover standard leveranse, herunder:

- Varmekabler på hovedsoverom

- Enstavs eikeparkett

- Opplegg for sentralstøvsuger

- Tilleggspunkter for el. og belysning, herunder downlights, ekstra stikk, trekkerør for solskjerming og elbillader

- Oppgradert kjøkken med kompositt benkeplate og bakplate (Caesarstone), kombinert mikro- og stekeovn, underlimt vask, integrert stikkontakt i benkeplate, ekstra lang kjøkkenbenk samt flere ekstra stikk

- Ekstra isolasjon i innervegger

- Oppgraderte innerdører i massivt tre fra Swedoor
- Oppgradert baderomsinnredning, inkludert armaturer, dusjdører og speil med belysning

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Etablert terrasse ved inngangsparti og egen utebod.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader (2023, Buskerud Elektro) og varmepumpe (2026, Viken Strøm).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Samsvarserklæring fra tidspunkt for boligens oppføring i 2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Buskerud Elektro (2023).

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja. Beskriv: Egen pumpekum i etablert sameie.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verditakst fra Ole Petter Ekornrud 09.09.2022

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

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

**Bygningssakkyndig**  
Johannes Barbantonis

### **Byggemåte**

Vertikaldelt tomannsbolig fra 2022 med bra standard. Boligen holder bra standard og er fortsatt under utbygging garanti. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd

med stående panel. Taket er flatt og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

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

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: 13  
TG-1: 7  
TG-2: 0  
TG-3: 0  
TG-IU: 0

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 løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Videoringeklokke
- Taklamper over kjøkkenbenk og spisebord
- Taklamper på begge soverom
- Veggmonterte hyller i alle rom
- Vinskap
- Ved

Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Vedoppbevaringsbenker (ved medfølger ikke)

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

B - rød

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 m<sup>2</sup>. 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 fordelsavtaler mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler i gulv i entré/gang og bad/vaskerom, samt gulvvarme på soverom 1 i 1. etasje.
- Peisovn og varmepumpe i stue i 2. etasje.

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. 15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 13 971,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

### Velavgift

Kr 1 000,- pr. år

Eiendommen er tilknyttet Heggedalsbakken 37-39 beboerforening (org.nr. 930 382 124). Foreningen er ikke et sameie, men har som formål å forvalte felles lekeplass samt drift og vedlikehold av felles avløpspumpekum.

Det er inngått serviceavtale for pumpekummen, og kostnader til service og strøm dekkes av eierne. Det har vært en årlig innbetaling på ca. kr 1 000,- per seksjon, med tillegg på kr 1 000,- i 2025 i forbindelse med bruk av sugebil. Kontingent fastsettes av årsmøtet, og eventuell utestående kontingent kan overføres til ny eier ved eierskifte.

Medlemskap følger eiendommen, og hver seksjon har én stemme i foreningen. Kjøper må være innforstått med ansvar for drift og vedlikehold av felles avløpsløsning sammen med øvrige eiere.

Det er avsatt areal til felles lekeplass, som er planert og gruset, men ikke opparbeidet med lekeapparater.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring hos JBF (polisenr. 2177185): kr 4 157,- per år.
- Kabel-TV og internett fra Fiber/Telenor: kr 949,- per måned.
- Boligen er tilknyttet felles pumpekum for sameiet. Det innbetales uregelmessige beløp, kr 1 000 er innbetalt 3-4 ganger siden innflytting høsten 2022.
- Elbillader er koblet til boligens strømnnett, og forbruk faktureres via strømgrenningen.

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

### Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 632 784,-

Som sekundærbolig: kr 6 531 135,-

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: 105 kvm (Eiertomt)

Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen.

Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene og fellesareal. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er kun for denne seksjonen, og er ikke inkludert andel fellesareal (innkjørsel) eller tomt til seksjon 1.

Boligen har gode solforhold med store vindusflater vendt mot øst og sør, som gir rikelig med naturlig lys gjennom dagen. Den sørvendte terrassen gir sol store deler av dagen.

Eiendommen byr på flere uteplasser med god variasjon. Fra stue og spisestue i 2. etasje er det utgang til en balkong på ca. 12 kvm som strekker seg langs boligen. På bakkeplan finner du en romslig, syd-vestvendt terrasse på ca. 31 kvm med gode solforhold. I tillegg er det etablert en platting på ca. 6,2 kvm ved inngangspartiet, som gir en praktisk og hyggelig adkomstzone.

### Radonmåling

Boligen har radonsperre fra byggeår med tilhørende dokumentasjon.

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Heggedalsbakken 37 G har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Heggedal, med kort gangavstand til buss, togstasjon, sentrum, ungdomsskole og flotte rekreasjonsområder rundt Gjellumvannet. Boligen ligger i en rolig blindvei i vestvendt helling, med gode solforhold fra morgen til kveld og umiddelbar nærhet til marka.

Nærområdet byr på et rikt tilbud for både barn og voksne. I kort gangavstand finner du flere lekeplasser, badestrand ved Gjellumvannet, sandvolleyballbane, Tuftepark og den populære Trans'matorn sykkelpark – en trygg og lærerik arena for barn og unge, med

opparbeidet trafikkmiljø. For de litt eldre finnes også fasiliteter som hoppbakke, snowboard rails, samt gode muligheter for langrenn og aking vinterstid.

Heggedal Idrettslag tilbyr et bredt aktivitetstilbud med blant annet fotball, langrenn, friidrett og allidrett. Ved Gjellum idrettsanlegg finner du kunstgressbane, ballbinge og grusbane, som vinterstid prepareres til skøytebane. Området gir også enkel tilgang til flotte turområder som Kjekstadmarka og Eidsletta med preparerte skiløyper. For alpint ligger Vardåsen Alpinanlegg en kort kjøretur unna.

Heggedal er et område i sterk utvikling, kun ca. 7 km fra Asker sentrum. Sentrum fremstår som hyggelig og levende, med parker, nisjebutikker og servicetilbud som dagligvarebutikker, apotek, frisør, bibliotek og serveringssteder. Togstasjonen gir gode pendlermuligheter med hyppige avganger.

Kun ca. 5 minutters kjøring fra boligen ligger Vollen, kjent for kyststi, båthavner, badeplasser, restauranter og caféer, samt hurtigbåtforbindelse til Aker Brygge. Asker sentrum nås på ca. 10 minutter med bil og tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester, inkludert Trekanten Senter.

### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

### Skoler og barnehager

Heggedalskogen barnehage

Heggedalskogen barnehage Friluft

Vikingjordet barnehage Åmotåsen

Heggedal skole (1-7 kl.)

Hovedgården 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 revidert ferdigattest -Nybygg enebolig (Hus 3) med sekundærbolig og integrert dobbelgarasje, datert 01.12.2023.

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

bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### Byggetegninger:

Det foreligger tegninger, datert 18.12.2019, som stemmer med dagens bruk.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

#### 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.

Det er etablert egen pumpekum i sameiet.

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Heggedal hovedgård (id 0220171) datert 26.11.1956 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

#### Delarealer:

Frittliggende småhusbebyggelse, 700 kvm.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealplan vedtatt 13.06.2023 med planid 2020100.

#### Delarealer:

Nåværende boligbebyggelse, 700 kvm.  
Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, 700 kvm.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse, med generelle boligområder - Type GB, iht. kommuneplan for Asker kommune 2023-2035.

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

#### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:

05.01.1940 - Dokumentnr: 45 - Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om kloakkledning  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om benyttelse

09.05.2017 - Dokumentnr: 485003 - Erklæring/avtale  
Forpliktelse til tilknytning offentlig/privat kloakkledning når eiendommen bebygges ytterligere, endres vesentlig, deles, endres bruk eller skifter eier  
Gjelder i 5 år

21.12.2020 - Dokumentnr: 3519858 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

21.12.2020 - Dokumentnr: 3520031 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

21.12.2020 - Dokumentnr: 3520075 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Bestemmelse om vann/kloakk  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

21.12.2020 - Dokumentnr: 3520112 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Erklæring om drift og vedlikehold av felles private vann- og avløpsledninger.

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

#### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

#### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger i et område med stort kulturhistorisk innhold. Heggedal var en gammel storgård, ryddet i yngre jernalder. Hovedbygningen på Heggedal Hovedgård er freda. Resten av området har ikke noe formelt vern.

## Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet

legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Viktig informasjon om budgivning**

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før meglere formidler bud til selger, skal meglere 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 meglere.

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 meglere før bud avgis.

Meglere skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal meglere 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 meglere, 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 meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil meglere fraråde budgiver å stille slik frist. Meglere vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Meglere skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

### **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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglereforetaket 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 meglere 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 deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## **Om oppdraget**

#### **Meglernes vederlag**

Fast provisjon: kr. 37 500,-

Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke 2 stk kr. 580,-

Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave\* kr. 23 150,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

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

#### **Vedlegg til salgsoppgaven**

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

#### **Status salgsoppgave**

Salgsoppgaven er sist endret 29. april 2026

#### **Ansvarlig megler**

Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 90858046

#### **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 verddivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

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





# 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>



# Heggedalsbakken 37G

Nabolaget Heggedalsmarka/Kistefoss - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.)	19 min	1.3 km
495 elever, 24 klasser		
Hovedgården ungdomsskole (8-10...)	8 min	0.6 km
253 elever, 14 klasser		
Asker videregående skole	10 min	6.6 km
486 elever		
Bleiker videregående skole	11 min	6.9 km
460 elever, 32 klasser		

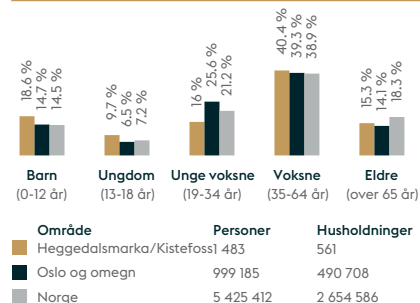
## Offentlig transport

H. Stordalens vei	6 min	0.4 km
Linje 285, 286, 295, 296		
Heggedal stasjon	13 min	0.9 km
Linje L1		
Oslo S	32 min	29.5 km
Totalt 24 ulike linjer		
Oslo Gardermoen	1 t 3 min	

## Barnehager

Heggedalskogen barnehage (1-5 ...)	7 min	0.5 km
44 barn		
Heggedalskogen barnehage Frilu...	10 min	0.7 km
14 barn		
Vikingjordet barnehage Åmotåse...	15 min	1 km
72 barn		

## Aldersfordeling



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 76/100

Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

Heggedal idrettshall	6 min
Hovedgården idrettspark	7 min
Feel24 Heggedal (2024)	9 min
Actic Slemmestad	6 min

«Perfekt for etablerte barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

**Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

**Gateparkering**  
Lett 86/100



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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# Heggedalsbakken 37 G 1389 HEGGEDAL

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig  
Byggeår: 2022  
BRA: 81 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 80 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 24.4.2026 (Gyldig til 24.4.2027)



### Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 79 BNR: 109 SNR: 2  
Johannes Barbantonis  
Takstingeniør.  
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no  
+4794246240

Heggedalsbakken 37 G  
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/42262>

### 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. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**22.4.2026**

Rapportdato  
**24.4.2026**

#### Hjemmelshavere

Navn: **Martin Nyrud Fonstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Denise Candelario Fonstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

#### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**

Telefon: **+4794246240**

Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**

Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Tittel: **Takstingeniør.**

Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**

Medlem av  
**NITO**



#### Om bygnings sakkyndig:

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. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. 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: **Heggedalsbakken 37 G, 1389 Heggedal**

Kommunenr: **3203**

Gårdsnr: **79**

Bruksnr: **109**

Festenr:

Seksjonsnr: **2**

Andelsnr:

Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **2022**

Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Vertikaldelt tomannsbolig fra 2022 med bra standard. Boligen holder bra standard og er fortsatt under utbygger garanti. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er flatt og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År **2022**

Beskrivelse  
Vinskap på kjøkkenet. Elbillader ble monter. Platting ved inngangspartiet. Lameller på vinduer og balkongdører i 2. etg.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Ja

2025	Utvendig bod ble bygd.	Nei
2026	Varmepumpe ble installert.	Ja
2021-2022	Boligen er blitt oppgradert med bestilling av flere tilvalg hos utbygger. Disse er ifølge eieren som følger: Tilvalg, utover standard leveranse: • Varmekabler på hovedsoverom. • Enstavs eikeparkett • Opplegg for sentralstøvsuger • Tilleggspunkter for el. og belysning; o Downlights o Ekstra stikk o Trekkerør for solskjerming o Trekkerør for elbillader • Vesentlige oppgraderinger på kjøkken; o Komposittbenkeplate og bakplate i Caesarstone o Kombinert mikro- og stekeovn o Underlimt vask o Integreert stikkontakt I benkeplate o Ekstra lang kjøkkenbenk o Ekstra stikk for venskap o Ekstra stikk i bakplate • Ekstra isolasjon i innervegger • Oppgraderte innerdører I massivt tre fra Swedoor • Oppgradert baderomsinnredning; o Alle armaturer o Dusjdører o Speil med belysning	Ja

## 4. 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 byggt teknisk 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 i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

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

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

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

### Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	41	40 Romfordeling: Entre, gang, teknisk rom, bad/vaskerom, bod og 2 soverom.	1 Romfordeling: Utebod.	0	37
2. etasje	40	40 Romfordeling: Kjøkken, spisestue og stue.	0	0	12
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>81</b>	<b>80</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>49</b>

#### Kommentar til arealberegning

I tillegg er det en utebod på ca. 1 m<sup>2</sup>. Det er etablert en syd-vestvendt terrasse på ca. 31 m<sup>2</sup> og en platting ved inngangspartiet på ca. 6,2 m<sup>2</sup>. Balkong med tilgang fra stue og spisestue på ca. 12 m<sup>2</sup>. Biloppstillingsplass ved inngangspartiet med el-billader, ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## 5. Hovedrapport

### 5.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>

### 5.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av puk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>

### 5.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en syd-vestvendt terrasse på ca. 31 m <sup>2</sup> , en platting ved inngangspartiet på ca. 6,2 m <sup>2</sup> og en balkong på ca. 12 m <sup>2</sup> i 2 etg som går rundt boligen, fra øst mot vest med tilgang fra stue og spisestue. Uteplassene med gulv i trykkimpregnerte terrassebord, rekkverk i balkongen er med herdet glass og aluminium.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattingen ved inngangspartiet ble bygd i 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plating</b>	<b>TG-1</b>

## 5.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmen av tre. Malt inngangsdør med kodelås. Innvendige dører med slette malte dørbliader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-0</b>

## 5.5 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>

## 5.6 Skorstein over tak

Inspisert fra	Via stige
<b>Totalvurdering av skorstein over tak</b>	<b>TG-1</b>

## 5.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
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
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-1</b>

## 5.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type tekking	Papp
Inspisert fra	Via stige
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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**

## 5.9 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-0**

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Innredningen består av høyskap samt over- og underskap, lys under overskap. Plate mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i kompositt, nedfelt oppvaskum med ettgreps svingbare blandingsbatteri med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Intet avvik ble registrert.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

**Oppsummering av avtrekk**

**TG-0**

## 5.10 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?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

## 5.11 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?	Nei

### Oppsummering av avløpsrør

TG-0

## 5.12 Vannledninger



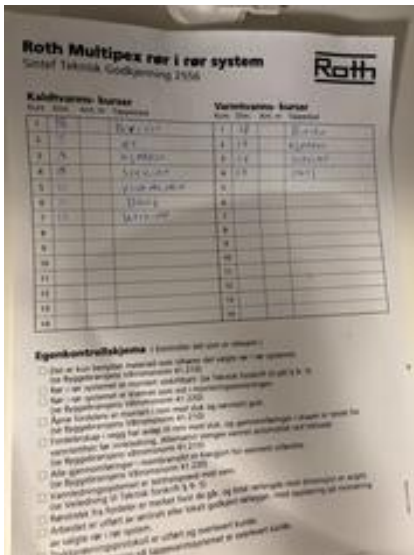
Vannmåler og hovedstoppekran plassert lett tilgjengelig på teknisk rom.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

### Oppsummering av vannledninger

TG-0

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.



Kursfortegnelse rørfordelerskap.



Rørfordelerskap plassert på teknisk rom.

## 5.13 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.



Kursfortegnelse sikringsskap.

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? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

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, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

#### Oppsummering av elektrisk

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

## 5.14 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Varmepumpe ble installert i 2026.

Når var siste service på anlegget?

2026

**Totalvurdering av varmesentral**

**TG-0**

## 5.15 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom, i rom med sluk.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

112 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

**TG-0**

## 5.16 Ventilasjon



Ventilasjonsaggregat plassert i vegg på teknisk rom.

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Byttet filter regelmessig.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

**Oppsummering av ventilasjon**

**TG-0**

## 5.17 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomsluk plassert i dusjsonen.



Hulltakking med fuktmåling fra tiliggende soverom ved dusjsonen viser normale fuktverdier.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-0</b>

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-0</b>

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, vegghengt klosett med innebygd systerne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-0</b>

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>

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

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

## 5.18 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Kryp Kjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme

## 6. Dokumentasjon/plantegning, Areal

# Vertikaldelt tomannsbolig

1. etasje



2. etasje





## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

Denise Candelario Fonstad	9578-5999-4-3903851	2026-04-22 09:36:18
Martin Nyrud Fonstad	9578-5999-4-3197616	2026-04-22 09:40:33



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  
22. apr. 2026

Oppdragsnummer  
33-0150/24

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Heggedalsbakken 37G, 1389 HEGGEDAL	Meglerfirma Nordvik Asker
Selgere Martin Nyrud Fonstad, Denise Candelario Fonstad	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. september 2022	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: 2177185 Forsikret i: JBF	

## Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Etablert terrasse ved inngangsparti og egen utebod.

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

Nei

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av elbillader (2023, Buskerud Elektro) og varmepumpe (2026, Viken Strøm).

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Samsvarserklæring fra tidspunkt for boligens oppføring i 2022.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Buskerud Elektro (2023).

---

**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.?**

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Egen pumpekum i etablert sameie.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Radonsperre fra byggeår foreligger med dokumentasjon.

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verditakst fra Ole Petter Ekornrud 09.09.2022

---

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 33-0150/24**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Martin Nyrud Fonstad**

Dato

**2026-04-22**

Navn

**Denise Candelario Fonstad**

Dato

**2026-04-22**

Identifikasjon



Martin Nyrud Fonstad

Identifikasjon

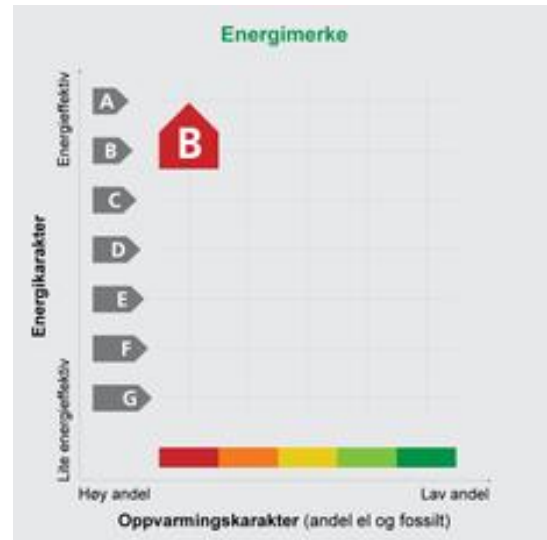


Denise Candelario Fonstad



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

Adresse	Heggedalsbakken 37G
Postnr	1389
Sted	Heggedal
Leilighetsnr.	
Gnr.	79
Bnr.	109
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300810312
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1318789
Dato	30.09.2021



Innmeldt av	Rejlers v/ Marius Bakken
-------------	--------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

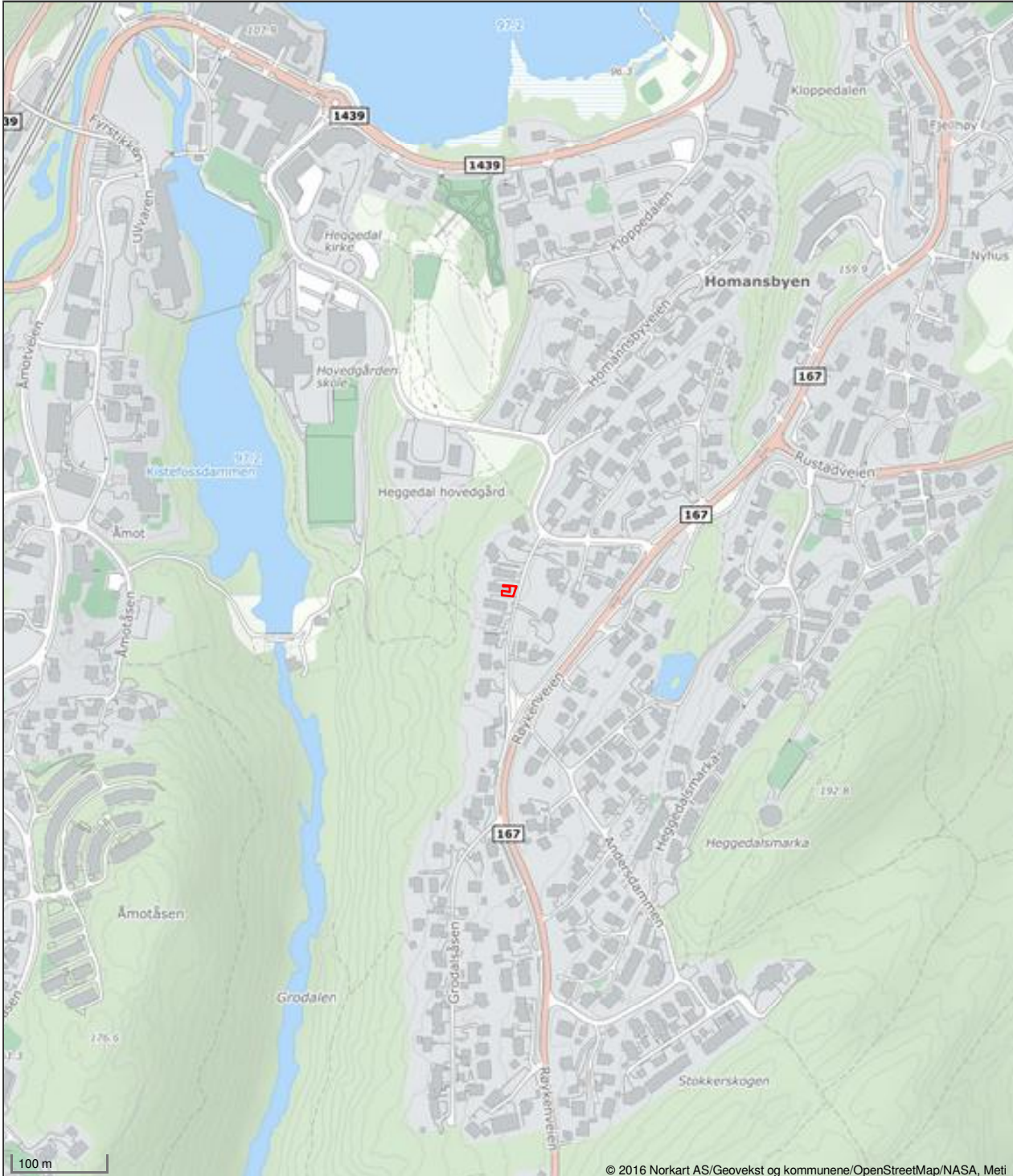
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/109//2



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

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 79, Bruksnr 109, Seksjonsnr 2	<b>Kommune:</b>	3203 Asker
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	1504 Kistefoss
Veiadresse:	Heggedalsbakken 37 G, gatenr 1422	<b>Valgkrets:</b>	6 Hovedgården
(fra bruksenhet)	1389 Heggedal	<b>Kirkesogn:</b>	1070302 Heggedal
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	801 Oslo

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	24.02.2022	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>	105,4 kvm	<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	1/3
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal			<b>Areal felles tomt:</b>	220,0 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

### 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.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/79/109	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/79/109/0/1	0,0
			Mottaker	3203/79/109/0/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	11.05.2023	Berørt	3203/79/1	0,0
	Matrikkelført:	12.05.2023	Berørt	3203/79/106	0,0
			Berørt	3203/79/109	0,0
			Berørt	3203/79/109/0/1	0,0
			Berørt	3203/79/109/0/2	0,0
			Berørt	3203/79/634	0,0
			Berørt	3203/79/634/0/1	0,0
			Berørt	3203/79/634/0/2	0,0
			Berørt	3203/79/635	0,0
			Berørt	3203/79/640	0,0
			Berørt	3203/79/640/0/1	0,0
			Berørt	3203/79/640/0/2	0,0
			Berørt	3203/79/641	0,0
			Berørt	3203/79/733	0,0
			Berørt	3203/79/733/0/1	0,0
			Berørt	3203/79/733/0/2	0,0
			Berørt	3203/79/734	0,0
			Berørt	3203/79/735	0,0
			Seksjonering	Forretning:	09.02.2022
Matrikkelført:	14.02.2022	Berørt		3203/79/1	0,0
		Berørt		3203/79/640	0,0
		Berørt		3203/79/640/0/1	0,0
		Berørt		3203/79/641	0,0
		Berørt		3203/79/733	0,0
		Mottaker		3203/79/109/0/1	375,0
		Mottaker		3203/79/109/0/2	105,4

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heggedalsbakken 37 G	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	140,0	Rammetillatelse:	08.06.2020
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	291,0	Igangset.till.:	18.06.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	291,0	Midl. brukstil.:	31.08.2022
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300810312			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			78,0		78,0				
H01	2		120,1		120,1				
H02			92,9		92,9				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

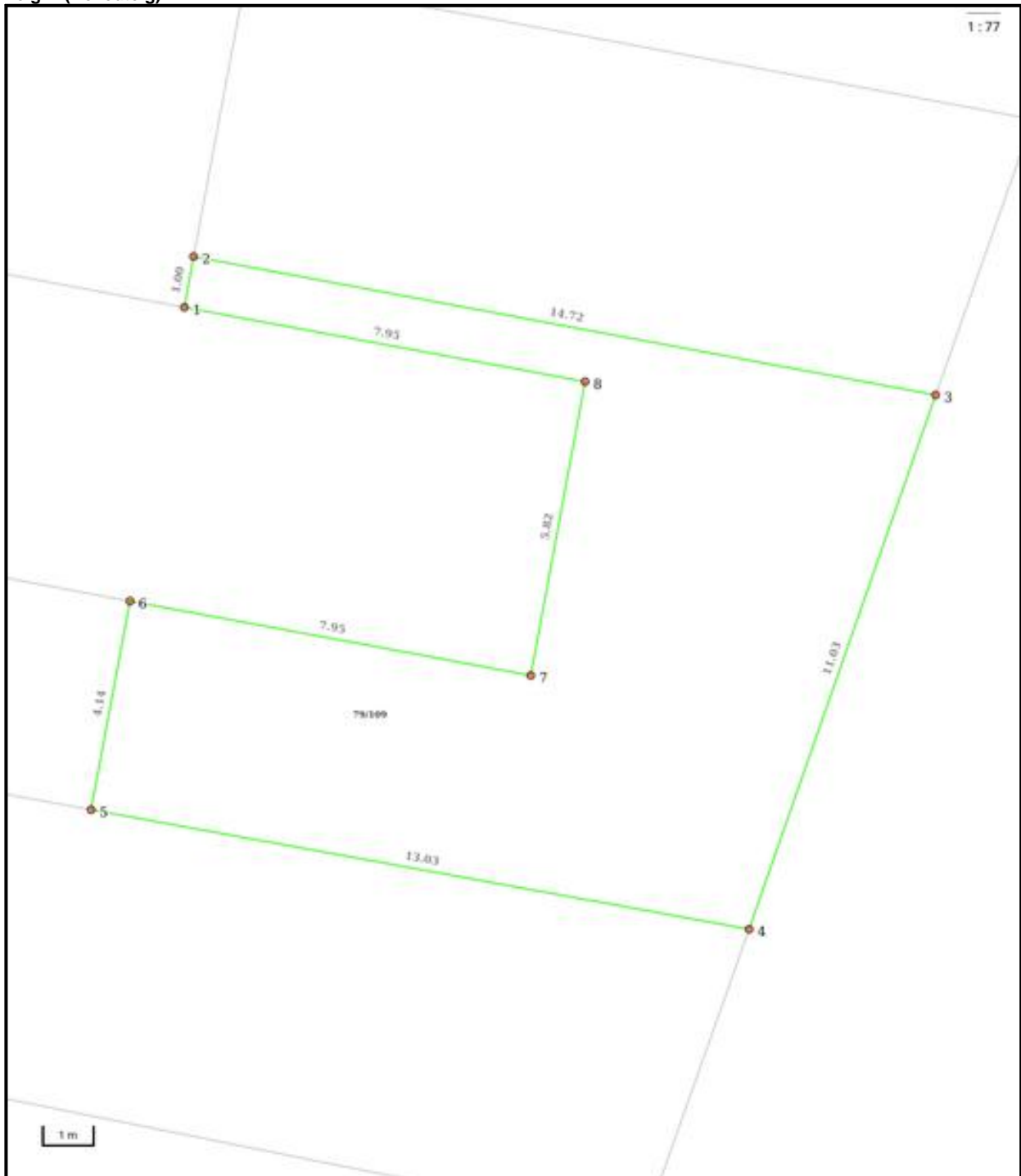
- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se.ambita.com/sefrak for targetforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/safrak](http://ambita.com/safrak) for targetforklaring

**Areal og koordinater**

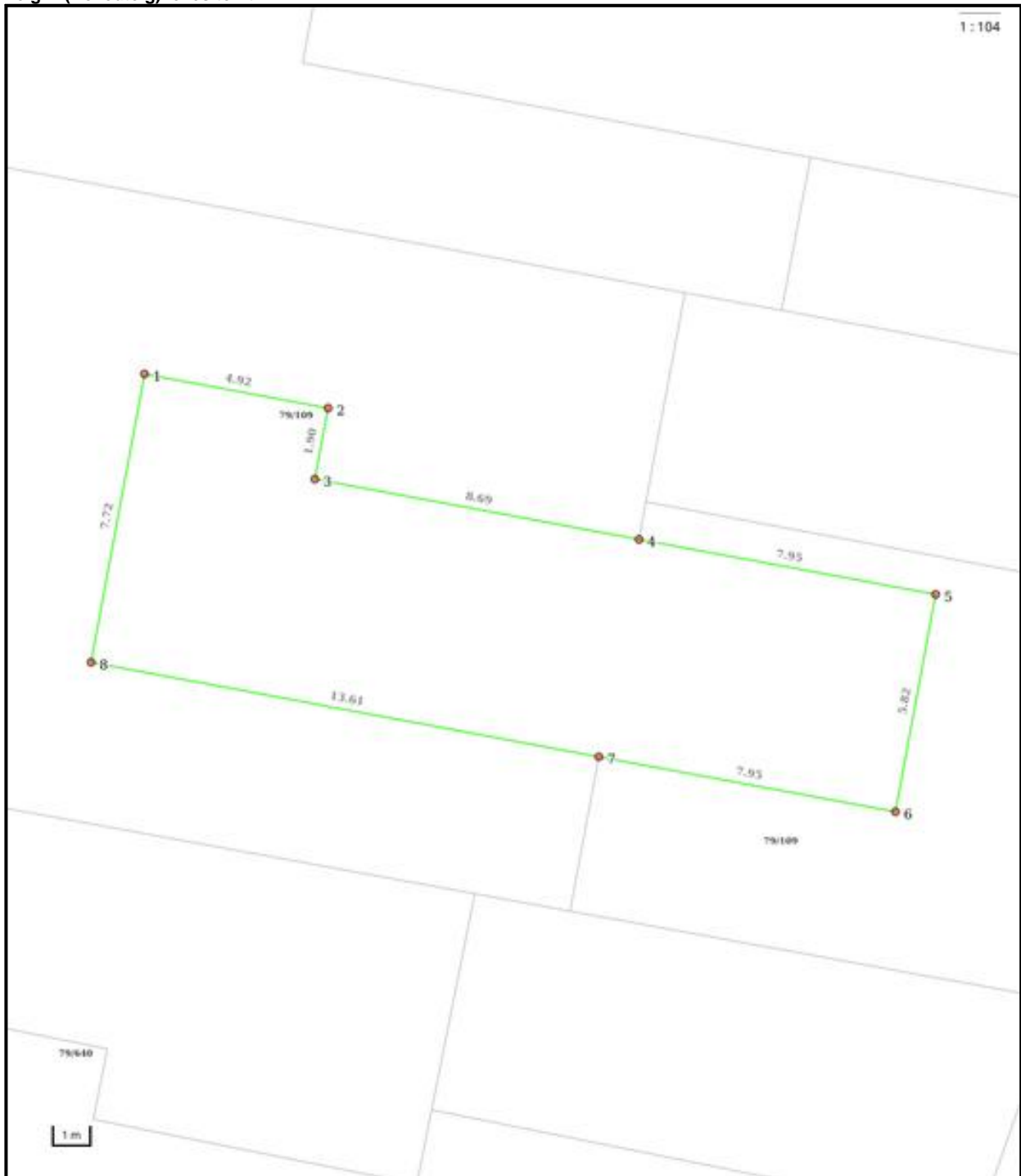
**Areal:** 105,40m<sup>2</sup>                      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 074,50	580 854,65	1,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
2	6 628 075,50	580 854,74	14,72m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 074,13	580 869,40	11,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 628 063,43	580 866,71	13,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 628 064,59	580 853,73	4,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 628 068,71	580 854,11	7,95m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
7	6 628 067,97	580 862,03	5,82m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
8	6 628 073,76	580 862,57	7,95m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punkt feste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/safrak for targetforklaring

**Areal og koordinater**

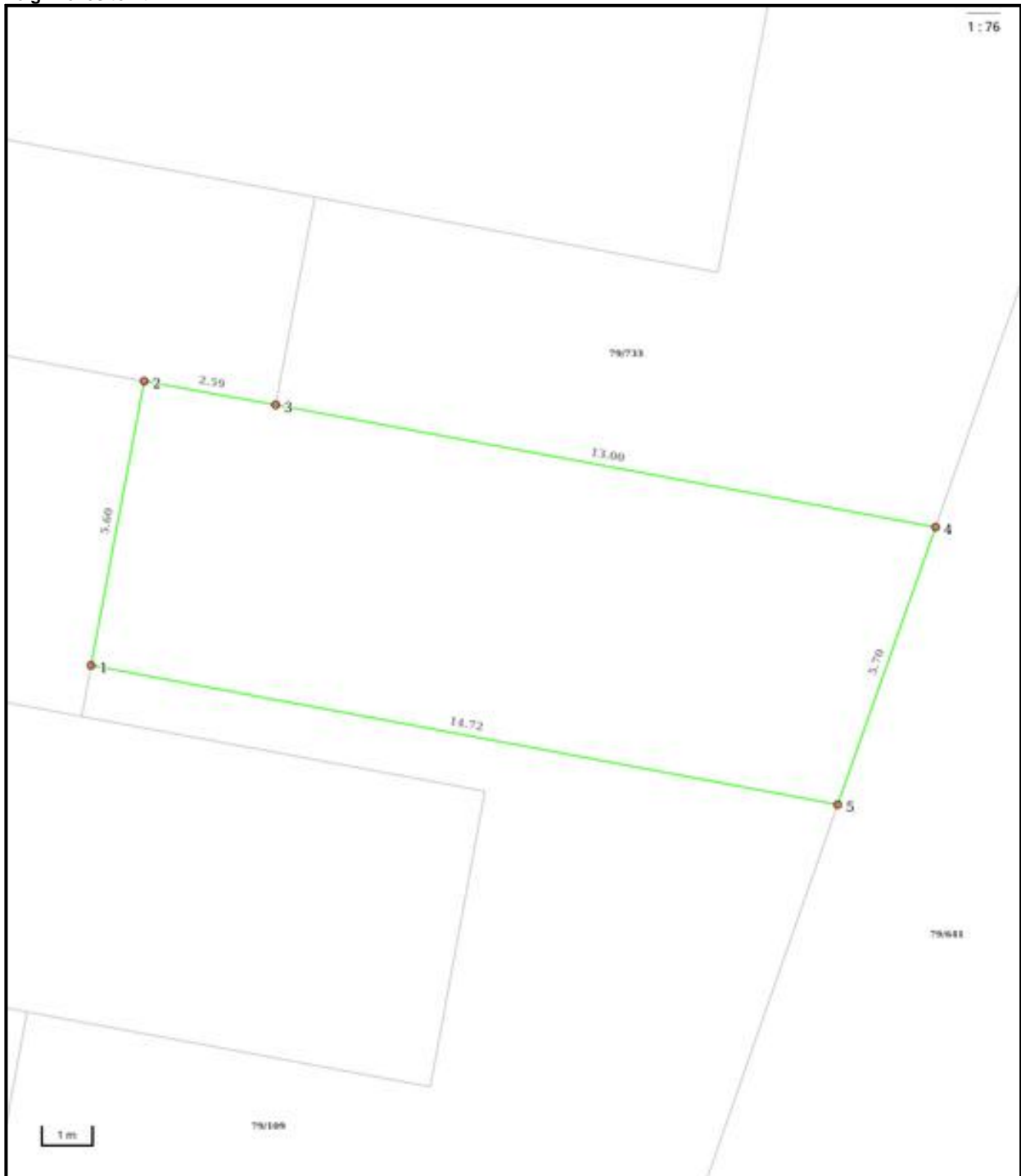
**Areal:** 134,80m<sup>2</sup>                      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 077,66	580 841,28	4,92m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
2	6 628 077,21	580 846,18	1,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 628 075,31	580 846,00	8,69m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 628 074,50	580 854,65	7,95m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 628 073,76	580 862,57	5,82m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 628 067,97	580 862,03	7,95m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
7	6 628 068,71	580 854,11	13,61m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
8	6 628 069,98	580 840,56	7,72m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Teig 2 felles tomt



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punkt feste

#### Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/safrak](http://ambita.com/safrak) for targetforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 85,20m<sup>2</sup>                      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 075,50	580 854,74	5,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 081,08	580 855,27	2,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 628 080,85	580 857,85	13,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 628 079,65	580 870,80	5,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 628 074,13	580 869,40	14,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) 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.

Hartmann Arkitekter AS  
Knud Askers vei 28A  
1383 ASKER

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b> 2020/1895-44	<b>Arkivnr.</b> 79/109/0/0	<b>Dato</b> 01.12.2023
-------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------------

## **79/109 Heggedalsbakken 37 F og G - Revidert ferdigattest - Nybygg enebolig (Hus 3) med sekundærbolig og integrert dobbelgarasje**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 27.10.2023.

---

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

---

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

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

#### **Klagefristen er tre uker**

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

#### **Gebyr**

Faktura er sendt tidligere til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Unni Muland Rasmussen  
*Saksbehandler tilsyn*

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Til  
Hartmann Arkitekter AS

Kopi til  
Ånnerudbakken AS



## Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

Utskriftsdato: 16.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	79	<b>Bruksnr.</b>	109	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	2
<b>Adresse</b>	Heggedalsbakken 37G, 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.

<b>Gebyr</b>	<b>Fakturert beløp i 2025</b>
Avløp	4 900,64 kr
Feiing	30,15 kr
Renovasjon	4 348,00 kr
Vann	4 691,82 kr

#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.



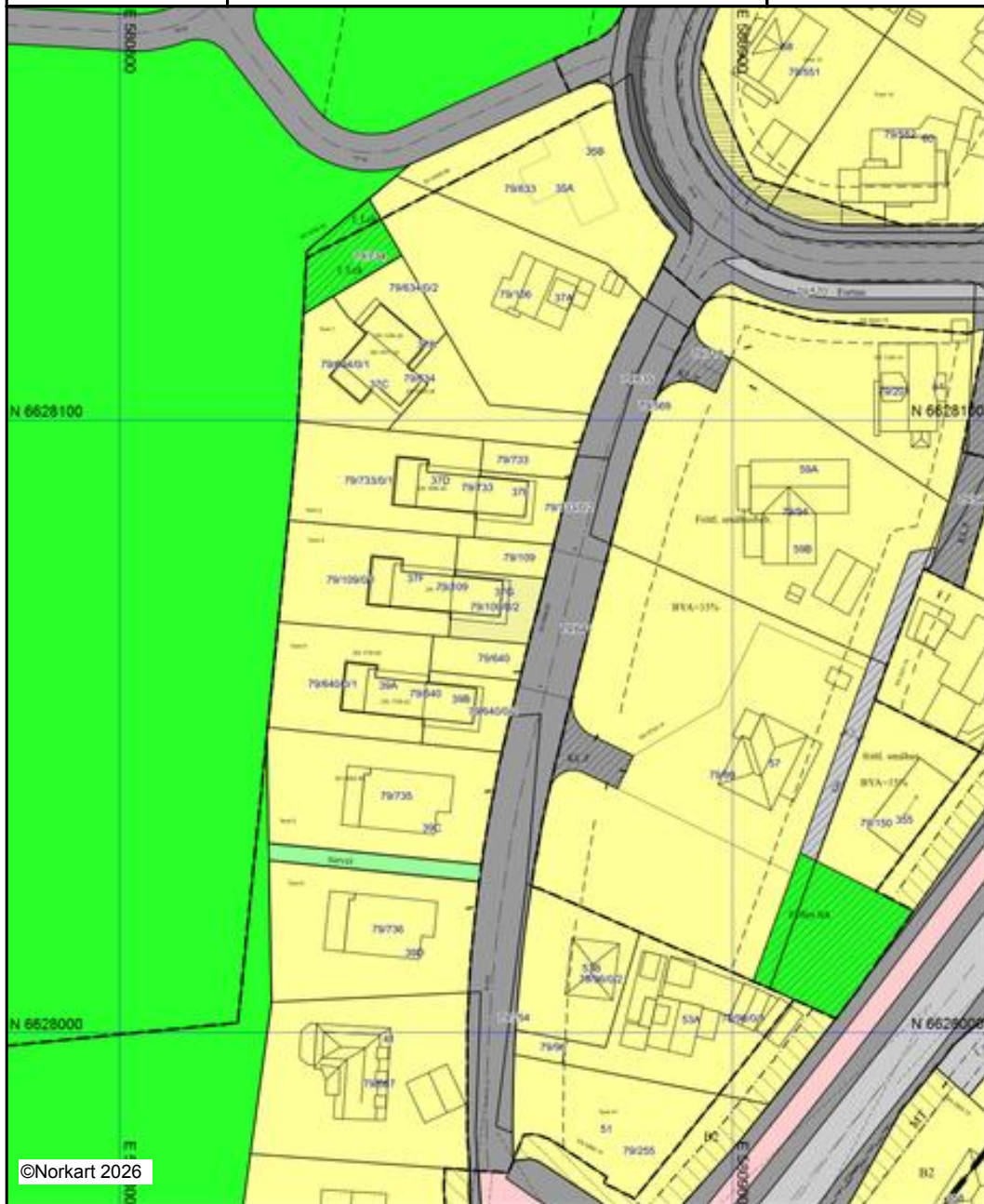
Asker kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 79/109/0/2  
Adresse: Heggedalsbakken 37G  
Dato: 16.04.2026  
Målestokk: 1:1000



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
















### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Annet trafikkområde (på land)
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

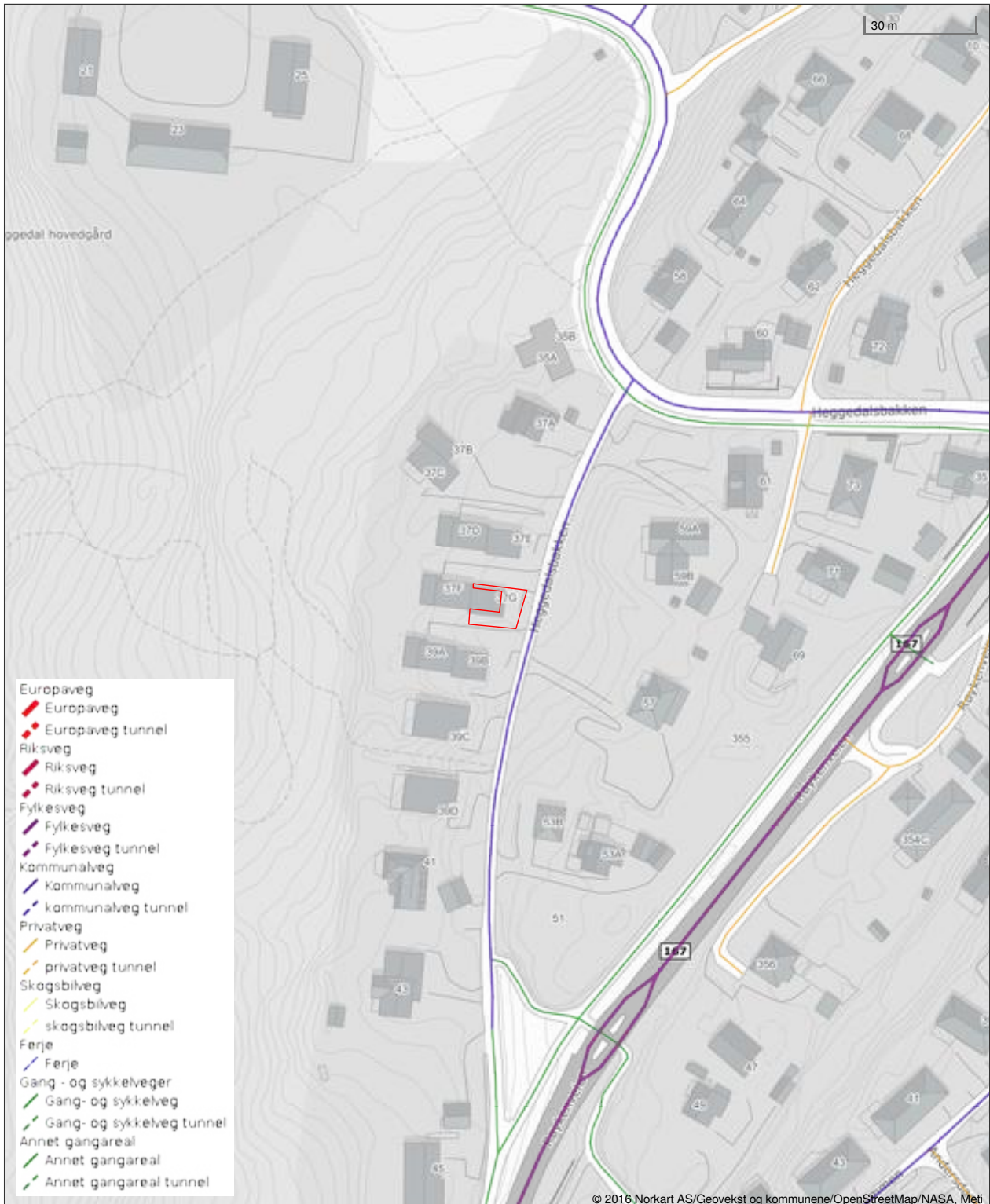
### Reguleringsplan PBL 2008

-  Gjennomføringsgrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Turveg
-  Gjennomføringszone - Omforming

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Regulert mønereining
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 79/109//2



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: 79/109/0/2  
Adresse: Heggedalsbakken 37G  
Dato: 16.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2026

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

## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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](https://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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Heggedalsbakken 37G 1389 HEGGEDAL  
Matrikkel: Gnr 79, bnr 109, snr 2 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





## 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.

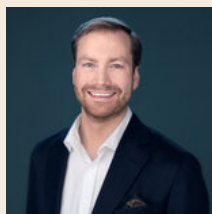
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

### **Baldur Snær Sveinsson**

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Nordvik Asker

b.sveinsson@nordvikbolig.no  
908 58 046