

Høymyrmarka 155



Velkommen til

Høymyrmarka 155



Salgsoppgaven produsert 9. mai 2025

Lekker enebolig

Strøken, påkostet (2023) enebolig m/ nydelig fjordutsikt og solrike uteplasser. Carport m/lader. Barnevennlig i blindvei.

Prisantydning	7 750 000,-
Omkostninger	214 300,-
Totalpris	7 964 300,-
BRA-i	134 kvm
Totalt BRA	139 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1993
Megler	Alexander Fossum
Telefon	930 40 668
E-post	a.fossum@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Høymyrmarka 155, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

Koselig enebolig med fjordutsikt og solrike uteplasser! Boligen ble betydelig renovert i 2023/2024 og har en lys og gjennomtenkt planløsning. Uteområdene er pent opparbeidet med plen, beplantning og gode solforhold fra morgen til kveld. Området er meget populært blant barnefamilier og preges av godt naboskap og gode oppvekstforhold.

Høydepunkter:

- Koselig enebolig over 2 plan
- Renovert hele boligen innvendig i 2023 (unntatt bad)
- Nytt kjøkken med kompositttstein benkeplate
- Varmefolie i stue, kjøkken og gang
- Solrike uteplasser
- 4 sov (ett ikke godkjent for varig opphold)
- Kort vei til flere barnehager og skole
- Kort vei til Vollen sentrum med kaféer og restauranter
- Vollen marina med mulighet båtplass

Arealer og innhold

BRA-i:	134 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	139 kvm
TBA:	85 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 86 kvm: Entré, gang, soverom, bad, kjøkken og stue.
2. etasje 82 kvm: TV-stue, tre soverom (hvorav ett ikke er godkjent for varig opphold) og bad.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
Utebod, 5 kvm.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 07.05.2025, utført av Sebastian Sørlle v/Fidens. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Høymyrmarka 155

1. Etasje



FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet

Høymyrmarka 155
2. Etasje



FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet


HOKA




















MATISSE
MATISSE
BERGGRUEN & CIE


MATISSE
MATISSE
BERGGRUEN & CIE










MATISSE
MATISSE








Blomberg


















101
ESSAYS
CHANGE
YOU
THINK








FANTA
I PÅ
TELLISINE




A B C D E F
G H I J K L
M N O P
Q R S T U V
W X Y Z Æ Ø Å
sebra








155




155



Ditt nye nabolag?

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Vollen/Bjerkås. Her bor du fredelig og skjermet til i et rolig nabolag med kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud – noe som gjør området svært godt egnet for barnefamilier.

Nabolaget består i hovedsak av småhusbebyggelse med eneboliger, rekkehus og tomannsboliger. Det er mange barnefamilier i området, og stemningen oppleves som trygg, sosial og inkluderende. Ifølge eier er dette et svært hyggelig og barnevennlig nabolag, med godt naboskap og et miljø der både barn og voksne trives.

Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med lysløyper og skiløyper i umiddelbar nærhet – og det er kort vei til fjorden og populære

Sjøstrand, et yndet badested for både små og store. Fra eiendommen tar det ca. 25 minutter å gå til Sjøstrand via gangvei. Eierne trekker særlig frem skiturer fra Torp/Høymyr, turer til Sjøstrand og Vollen Marina som favorittaktiviteter.

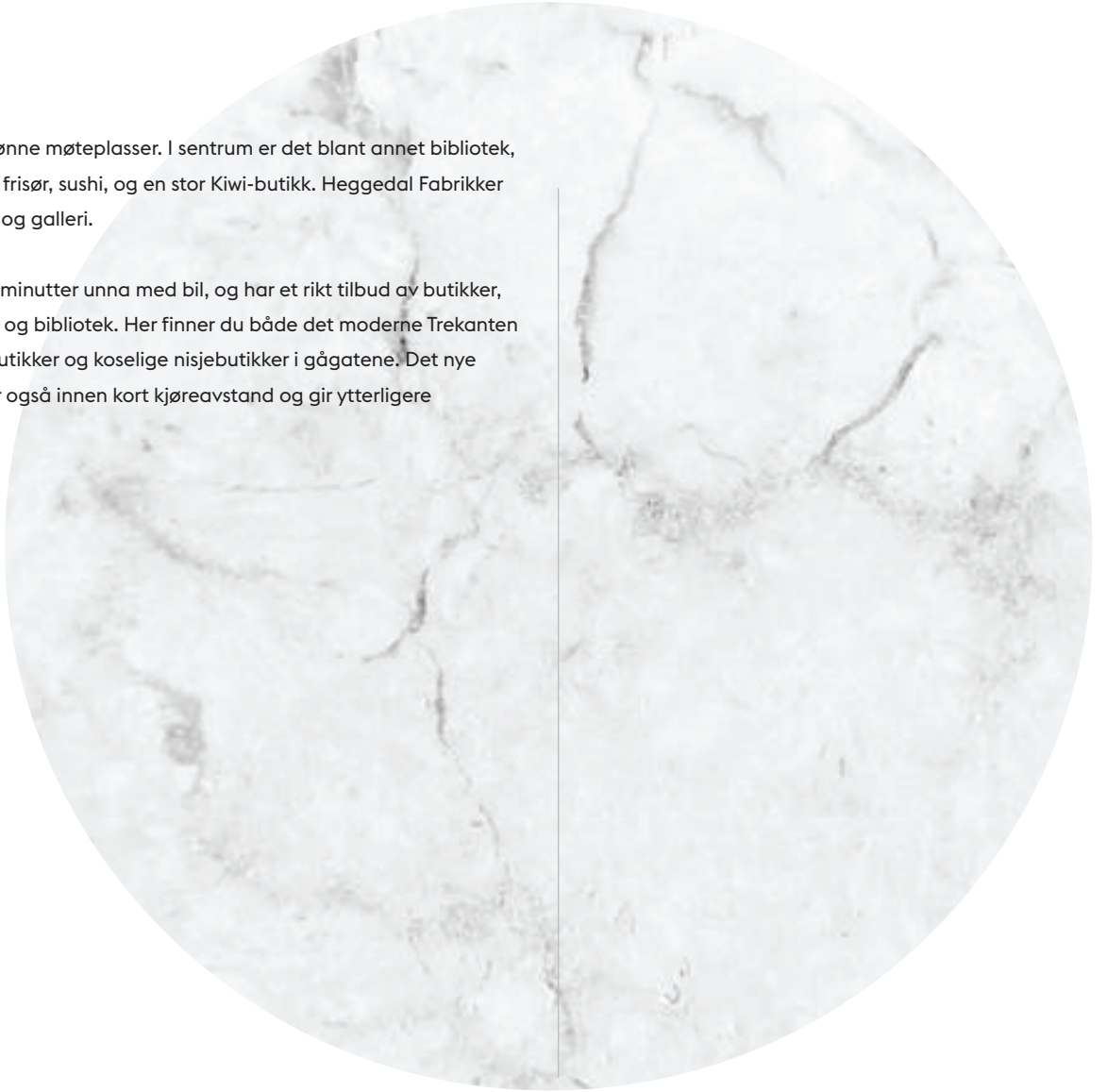
Vollen sentrum ligger også i kort avstand og har hyggelige kaféer, restauranter, dagligvarebutikk, frisør og småbutikker. Ikke minst byr Vollen Marina på et aktivt båtliv og idylliske omgivelser i sommerhalvåret.

Det er gode kollektivforbindelser i området, med busstopp ca. 100 meter fra boligen og hurtigbåt fra Vollen til Aker Brygge på rundt 25 minutter. En matebuss forbinder Høymyrmarka med båten morgen og ettermiddag. Buss og ekspressbuss til Oslo bruker omtrent 30 minutter til Nationaltheatret. For togpendlere er det mulighet for pendlerparkering ved Asker stasjon, hvor det er hyppige avganger mot både Oslo og Drammen.

Heggedal ligger en kort kjøretur unna og er et område i vekst med nye boligprosjekter og moderne sentrumsstruktur. Her finner du Heggedal Torg med

butikker, spisesteder og grønne møteplasser. I sentrum er det blant annet bibliotek, helsestasjon, kafé, apotek, frisør, sushi, og en stor Kiwi-butikk. Heggedal Fabrikker tilbyr kulturarrangementer og galleri.

Asker sentrum ligger ca. 15 minutter unna med bil, og har et rikt tilbud av butikker, spisesteder, kino, kulturhus og bibliotek. Her finner du både det moderne Trekanten kjøpesenter med over 70 butikker og koselige nisjebutikker i gågatene. Det nye senteret på Rortunet ligger også innen kort kjøreavstand og gir ytterligere servicetilbud.



Høymyrmarka 155

Nabolaget Bjerkås - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Arnestad skole (1-7 kl.)	414 elever, 20 klasser	4 min / 2.3 km
Slemmestad barneskole (1-7 kl....	276 elever, 16 klasser	5 min / 3 km
Vollen Montessoriskole (1-7 kl...	91 elever, 7 klasser	6 min / 3.4 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	271 elever, 14 klasser	22 min / 2 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 ...	334 elever, 20 klasser	5 min / 3 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	13 min / 8.3 km
Asker videregående skole	486 elever	14 min / 8.6 km

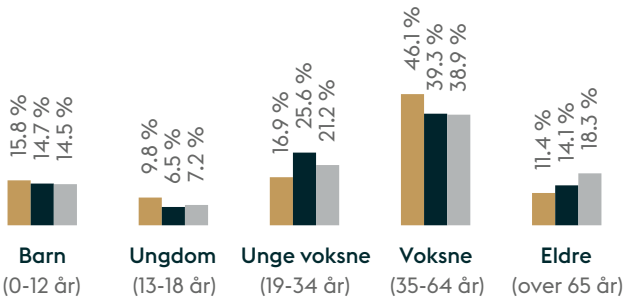
Offentlig transport

Høymyrmarka	Linje 295	2 min / 0.1 km
Heggedal stasjon	Linje L1	11 min / 6.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	33 min / 29.9 km
Oslo Gardermoen		1 t 4 min

Barnehager

Bjerkås barnehage (1-5 år)	67 barn	13 min / 1.1 km
Torp Høymyr barnehage (1-5 år)	55 barn	26 min / 1.6 km
Nansentunet musikkbarnehage (0...	50 barn	4 min / 2.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjerkås	1 370	532
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Torp Høymyr ballplass	14 min
Bjerkås ballplass	12 min
Actic Slemmestad	21 min
SATS Slemmestad	4 min

«Godt og trygt nabolag for barn å vokse opp i :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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


BAKERI
KAFE "OSCAR"






BRYGGA
BAR
Welcome
Beach
MORE FUN!
Selfie point
BE HAPPY
BAR
Sunset
This way
SMILES

Informasjon

Høymyrmarka 155

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0106/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Høymyrmarka 155, 1391 VOLLEN
Gnr 67, bnr 387 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Aleksander Hedqvist
Marte Blakstad Lehn

Kjøpesum og omkostninger
7 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
193 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
195 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
214 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 945 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 964 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1993

Etasje
2

Antall soverom
3

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré
Velkommen inn! Lys og romslig entré med god plass til oppbevaring i garderobeskap og på vegghengte knagger. Praktisk løsning med flislagt gulv og gulvvarme gjør det enkelt å holde rent og gir en lun velkomst. Vindu på begge sider av døren gir godt dagslys inn i rommet.

Stue / Spisestue / Loftstue
Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig dagslys og skaper en luftig og åpen romfølelse. Stuen har en naturlig inndeling med både

sofa- og spisestuedel, og fremstår som svært funksjonell for familieliv og sosiale sammenkomster. En moderne vedovn gir både varme og stemning på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt terrasse på ca. 34 kvm – perfekt for rolige morgenstunder og hyggelige måltider ute. I 2. etasje ligger en praktisk loftstue – et fleksibelt oppholdsrom som passer godt som TV-stue for ungdommen eller som lekerom for de minste.

Kjøkken
Kjøkkenet ble oppgradert i 2023 og fremstår som moderne, stilrent og funksjonelt. Innredningen er fra IKEA med slette, beige fronter og 20 mm tykk, hvit benkeplate i kompositttstein. Underlimt sort vaskekum og sort ettgreps blandebatteri gir en ren og moderne kontrast til den lyse overflaten. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp og vinskap. Det er også etablert lekkasjestopper. Løsningen oppleves som luftig ettersom det ikke er montert overskap. Samtidig er det svært god oppbevaringsplass i skuffer, skap og høyskap, og rikelig med arbeidsflate på benken. Et helhetlig og ryddig kjøkken – både i uttrykk og funksjon.

Soverom
Boligen har totalt fire soverom – ett i 1. etasje og tre i 2. etasje. Soverommet i 1. etasje er i dag innredet som kontor. I 2. etasje finner du hovedsoverommet samt soverom 3 og 4, som begge benyttes som barnerom. Det er direkte adkomst fra soverom 3 til soverom 4 via en dør. Hovedsoverommet og soverom 3 har luke til kneloft, mens soverom 4 har garderobeskap, luke til kneloft og adkomst til kaldloft via luke i himlingen. Merk at soverom 4 opprinnelig er byggemeldt som bod og ikke er godkjent for varig opphold. Se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Bad
Boligen har to flislagte bad, begge innredet med moderne, tidløse løsninger i nøytrale farger. Badet i 1. etasje er innredet med dusjkabinett, vegghengt servantskap med heldekkende servant og speil med belysning over. Badet i 2. etasje er romslig og innredet med dusjkabinett, vegghengt servantskap med heldekkende servant og speilskap, samt toalett.

Utvendig bod
Praktisk utvendig bod på ca. 5 kvm i tilknytning til inngangspartiet. Her er det god plass til diverse lagring. Støpt gulv og ubehandlede overflater.

Innvendige overflater
Gulv: 1-stavs laminat i alle rom, med unntak av entré og bad som har fliser.
Vegger: Pusset og malt overflate i alle oppholdsrom.
Himling: Malt overflate, noen rom med downlights. I deler av 2. etasje er det malt panel.

Parkering

Det medfølger carport på ca. 12 kvm med plass til én bil, og det er installert Easee elbillader i 2023. I tillegg er det plass til to biler i oppstillingsplass rett utenfor boligen.

Modernisering og påkostninger

2025
• Takstein vasket og takrenner renset.

2024
• Terrassebord byttet på både fremsiden og baksiden av boligen.

2023/2024
• Elektriske arbeider (med dokumentasjon):
– Nytt kursopplegg til kjøkken (eksisterende kabling til platetopp beholdt).
– Etablert 3 nye 15A-kurser.
– Downlights etter nedsenket himling i 1. etasje.
– Varmefolie med 2 termostater lagt i stue, kjøkken og gang.
– Utskifting av innmat i sikringsskap (eksisterende overspenningsvern beholdt).
– Utskifting av stikkontakter (tilpasset eksisterende kabler).
– Montering av lysskinner i 2. etasje.

2023
• Totalrenovering av hele boligen innvendig (unntatt bad):
– Nye fliser og garderobe i yttergang.
– Nye gipsvegger, himling og spotter i yttergang.
– Plassbygd garderobeløsning på kontor/gjesterom.
– Varmefolie lagt i hele 1. etasje (unntatt bad og kontor/gjesterom).
– Ny belysning med spotter og downlights i hele boligen (unntatt bad).
– Nytt elektrisk anlegg: sikringsskap, ledningsnett, stikkontakter, dimmere, brytere, spotter og downlights.
– Nye gulv i hele boligen (unntatt bad).
– Hele 2. etasje avrettet og nytt gulv lagt.
– Nytt kjøkken med kjøkkenøy, integrerte hvitevarer og vinskap.
– Ny utebelysning i hagen.
– Nye plisségardiner i alle vinduer (unntatt soverom), levert av Markisemannen.
• Oppgradering av kjøkken.
• Oppkobling av Easee ladestasjon i carport.
• Spyling/fjernrens av utvendige vannrør frem til kommunalt tilkoblingspunkt – ga betydelig bedre vanntrykk.

2022
• Overflateoppussing av bad i 1. etasje med sparkling, maling av vegger og montering av skap.

2021
• Overflateoppussing av vindfang og gang med gips, sparkel, avretting og legging av fliser.

2020
• Sliping og lakkering av gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen 01.10.2023. Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende ppgitt i egenerklæringskjema fra forrige selger: "Overflate behandling av bad (Arian) og bytte av varmtvannsbereder. Arbeid utført av: Arian håndverkstjenester og Berederekspressen".

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? Nei.
Eventuell kommentar: Kun vasket takstein April 2025.

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: TRG Elektro AS. - Nytt kursopplegg til kjøkken med unntak av platetopp som er eksisterende kabling på samme plassering (ikke krav til komfyrvakt). 3 stk. nye 15 A kurser. - Ny belysning downlights etter nedsenk av himling i 1 etg - Varme folie i stue, kjøkken og gang med 2 termostater som styrer. - Utskifting av innmat i sikringsskap (eaton) OV er eksisterende - Utskifting av alle stikkontakter i bolig med eksisterende ledningsnett. - Montering av lys skinner 2 etg, som kunde har kjøpt selv.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? 18.02.2024. Sluttkontroll av anleggsdel, av TRG Elektro AS. Forrige selger oppga at full kontroll ble gjennomført i 2015. Ingen bemerkninger.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier oppga at det var installert elbil-lader i carport, med egen kurs og overspenningsvern. Utført av Set elektro.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørteknikk AS. Forkontroll og Fjernrens av rør mot kommunal tilbokblingspunkt. Utført 10.11.2023. Oppdragt bestilt av nåværende eier på grunn at dårlig vanntrykk. Resultatet var betydelig bedre vanntrykk inn til bolig.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, oppgitt i tidligere salgsoppgave. 1. etasje BRA 86, P-ROM 86 2. etasje BRA 49, P-ROM 49 Totalt BRA 135, P-ROM 135.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Boligen er oppført på støpt plate på mark med ringmur i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak med oppløft og skråtak som er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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

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

Det er ingen TG3-vurderinger, noe som indikerer at det ikke er akutte skader eller funksjonssvikt som krever umiddelbare utbedringer.

Følgende er kommentert med TG2:
- Terrasse (nordvest) – Mangler rekkverk, for stor avstand mellom bjelker.
- Balkong (sørøst) – Lavt rekkverk, malingsslitasje.
- Vinduer og dører – Harde tettelister, malingsavskalling, fuktoppsug i utvendige karmlister.
- Yttervegger – Riss og malingsavskalling.
- Loft – Svertesopp/muggsopp, dårlig ventilering.
- Renner og nedløp – Slitasje grunnet alder.
- Taktekking – Slitasje og riss i takstein, rust på beslag.
- Utstyr på tak – Mangler snøfangere.
- Etasjeskiller – Skjevheter og rystelser i gulv.
- Kjøkkenventilasjon – Kullfilter/omluft tilfredsstiller ikke krav.
- Trapp – Mangler håndløper på vegg.
- Avløpsrør – Sen avrenning, alder tilsier risiko for lekkasje.
- Vannledninger – Delvis gamle rør, forhøyet risiko.
- Ventilasjon – Mekanisk vifte ikke i bruk, kun naturlig ventilasjon.
- Bad 1. etasje – overflater – For lite fall, "bom" i fliser, høydeforskjell til sluk ikke tilfredsstillende.
- Bad 1. etasje – membran/tettesjikt/sluk – Aldret membran, mangelfull tetting rundt rør.
- Bad 1. etasje – ventilasjon – Mangelfull avtrekk, ingen sug i kanal.
- Bad 2. etasje – overflater – For lite fall, "bom", svanke i gulv, flisskader.
- Bad 2. etasje – membran/tettesjikt/sluk – Aldret membran, begrenset tilkomst til sluk, ingen mansjett rundt rør.
- Bad 2. etasje – ventilasjon – Ikke fungerende mekanisk avtrekk.
- Bad 2. etasje – anbefalt bruk – Dusjkabinett bør benyttes frem til oppgradering.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Støttemur – Ikke tilgjengelig for kontroll (innglasset under terrasse).
- Elektrisk anlegg – Ikke vurdert pga. regelverk, krever egen fagkyndig kontroll.

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

Alle hvitevarer medfølger boligen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bilder på vegg
- Løse kommoder og skap
- Taklamper over spisebord
- Vegghengte lamper på barnerom (2 stk)
- Gardiner
- Vannslange
- TV'er (2 stk)
- Vinskap
- Speil i gang og soverom
- To fastmonterte vegghyller som henger i stuen i 2etg. ved sofaen.

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

E - 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^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk gulvvarme (varmekabler) i entré, begge bad og gang
- Varmefolie med termostater i stue og kjøkken (installert i 2023/2024)
- Vedfyrt peis i stue

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 602,-pr. 2024

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.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring, WaterCircles Forsikring ASA: kr. 9 316,- pr år.
- Boligalarm fra Verisure: Ikke aktivt medlemskap.
- Viken fiber: kr. 1 289,- pr mnd.
- Årlig kostnad andre fyringskilder: ca. kr. 1 000,- for vedfyring.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 637 452,-
Som sekundærbolig: kr 6 549 809,-

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 298 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med hekk, en liten gressplen, beplantning og asfaltert innkjørsel. Tomten er gjennomtenkt inndelt med flere gode uteplasser som gir mulighet for ulike soner med utemøbler og opphold.

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt terrasse på ca. 34 kvm – perfekt for solrike ettermiddager og sosiale sammenkomster. Ved inngangspartiet ligger en romslig terrasse på ca. 44 kvm, som ble oppgradert med nye terrassebord i 2024. Her er det sol fra ettermiddag til kveld og god plass til både spisegruppe og sittegruppe. I 2. etasje er det utgang fra TV-stuen til en balkong på ca. 7,7 kvm med utsyn mot nærområdet og gode solforhold store deler av dagen.

Tomten har svært gode solforhold hele dagen, med morgensol på terrassen bak huset og kveldssol på terrassen foran. Beliggenheten gir også flott utsikt mot fjorden og nærliggende landskap. Uteområdene innbyr til et variert og trivelig utemiljø med god atmosfære for både avslapning og selskap.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med eneboliger, rekkehus og tomannsbolige

Skoler og barnehager

Bjerkås barnehage
Torp Høymyr barnehage
Nansentunet musikkbarnehage

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

Bleiker videregående skole
Asker videregående skole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.03.1994.

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 14.01.1993.

Det foreligger stemplede tegninger (endringsmelding) fra kommunen på tilbygget inngangsparti datert 21.02.2002.

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning. Deler av endringene gjelder innenfor boligens hoveddel og omfattes ikke av søknadsplikt.
- Trappen er flyttet: Trappeløpet er forskjøvet nærmere stuen for bedre romutnyttelse.
- Kjøkkenet er åpnet mot gang: Kjøkkenet er nå åpent mot gangarealet i stedet for å være et separat rom.
- Soverom fjernet: Tidligere hovedsoverom er innlemmet i stue, slik at etasjen nå har ett soverom.

Det gjøres oppmerksom på at det i 2. etasje er foretatt en innvendig endring, hvor en bod (registrert som tilleggsdel/s-rom) er innredet og tatt i bruk som soverom (hoveddel/p-rom). Det foreligger ikke søknad om bruksendring, og tiltaket er heller ikke godkjent av kommunen.

Innredning av rommet til bruk for varig opphold er følgelig ikke i samsvar med gjeldende tillatelser. Kommunen kan ved eventuell søknad kreve tilbakeføring, eller avslå godkjenning av rommet som oppholdsrom.
Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår ved visning, og overtar alt ansvar, risiko og eventuelle kostnader knyttet til forholdet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for vedlikehold av de private stikkledningene frem til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan Torp – Høymyr (plan-ID 0220160F), vedtatt 07.03.1990. Tomten ligger i felt B27 og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplanen suppleres av tilhørende bebyggelsesplan Torp–Høymyr, felt B28 (plan-ID 0220160F8), vedtatt 31.08.1993, som gir mer detaljerte bestemmelser for utforming og utnyttelse.

Eiendommen er i tillegg omfattet av kommuneplanen for Asker 2023–2035 (plan-ID 2020100), hvor den er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Området ligger innenfor bestemmelsesområde «Nullvekst nord», med tilhørende krav til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

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

Se her for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/om-asker-kommune/styring-og-verdier/kommuneplan-2020---2032/

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:

29.06.1993 - Dokumentnr: 13421 - Erklæring/avtale
Bestemmelse ang. tekniske installasjoner og anlegg.
Pliktig medlemskap i velforening.
Meglers kommentar: Best. vedr. reperasjonsarbeide og vedlikehold av tekniske. installasjoner og anlegg som krysser eiendommen m.m. Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 750,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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. 3 125,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. mai 2025

Megler

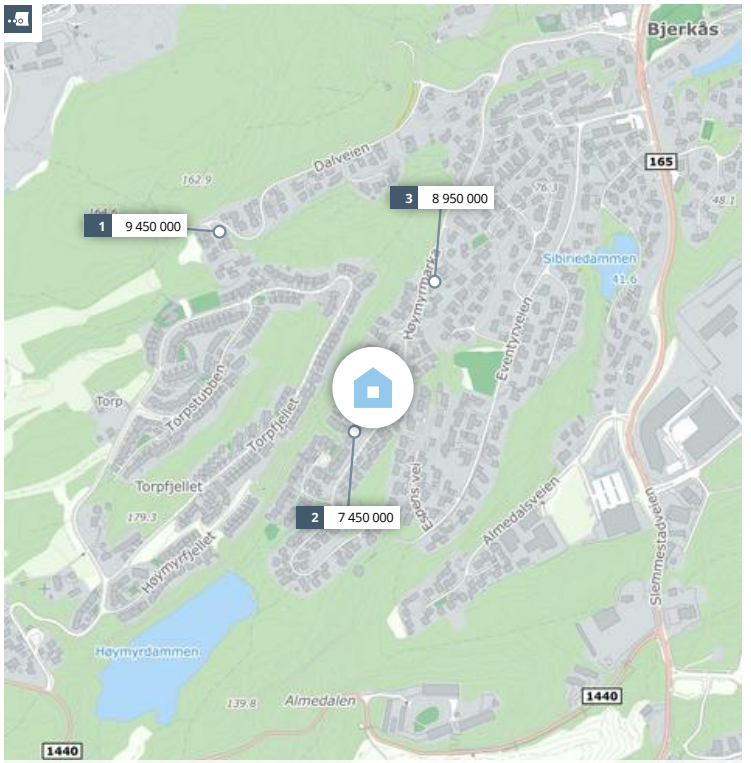
Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93040668

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Høymyrmarka 155



Meglers verdivurdering
HØYMYRMARKA 155

NORDVIK

Rapport utført av Nordvik Bolig den 09.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering, Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Alexander Fossum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høymyrmarka 155, 1391 VOLLEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 67 BNR 387 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS BJERKÅS

Verdivurdert til
7 750 000

-	7 750 000	57 836
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	5 m²	- m²	85 m²	- m²	- m²
Tomt					298 m²	
Byggeår					1993	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

P Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dalveien 80 172 m² 2002 666 m² 5 sov	13.05.2024	9 650 000	**9 450 000**	0	9 450 000	**54 942**
2 Høymyrmarka 135 118 m² 1992 433 m² 3 sov	20.08.2024	6 950 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**63 136**
3 Høymyrmarka 66 152 m² 1997 1 021 m² 4 sov	24.05.2024	8 950 000	**8 950 000**	0	8 950 000	**58 882**

Koselig enebolig med fjordutsikt og solrike uteplasser! Boligen ble betydelig renovert i 2023/2024 og har en lys og gjennomtenkt planløsning. Uteområdene er pent opparbeidet med plen, beplantning og gode solforhold fra morgen til kveld. Området er meget populært blant barnefamilier og preges av godt naboskap og gode oppvekstforhold.

Høydepunkter:
- Koselig enebolig over 2 plan
- Renovert hele boligen innvendig i 2023 (unntatt bad)
- Nytt kjøkken med kompositttstein benkeplate
- Varmefolie i stue, kjøkken og gang
- Solrike uteplasser
- 4 sov (ett ikke godkjent for varig opphold)
- Kort vei til flere barnehager og skole
- Kort vei til Vollen sentrum med kaféer og restauranter
- Vollen marina med mulighet båtplass

Verdivurderingen er basert på statistiske beregninger kombinert med meglers skjønn. Beregningene gjelder statistisk informasjon om den historiske prisutviklingen for din bolig, snittpriser i nærområdet, samt relevante referansesalg. Meglers vurdering er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i besiktigelse og eiers opplysninger. Vi gjør spesielt oppmerksom på at oppgitte arealer er antatt, og ikke kontrollmålt. Grunnboksutskrift, reguleringsforhold og andre offentlige opplysninger angående eiendommen er ikke innhentet og sjekket. Eventuelle forhold som måtte følge av dette er derfor ikke tatt med i betraktningen.

En verdivurdering vil aldri kunne hensynta alle faktorer som bidrar til endelig oppnådd pris. Sistnevnte vil dermed kunne avvike fra verdivurderingen – noe megler ikke kan holdes ansvarlig for. Vurderingen er utformet på godtatte oppdragsvilkår og kan ikke sendes til andre eller brukes til annet formål enn salgsøyemed uten samtykke.

Dersom dere i fremtiden planlegger å legge boligen ut for salg, bistår vi gjerne med vår kompetanse og kunnskap om markedet for å sikre et vellykket salg. Ved hjelp av våre digitale markedskanaler finner vi mange relevante kjøpere til din bolig. På den måten oppnår vi høyest mulig pris!

Takk for samarbeidet så langt. Har du noen spørsmål, ta gjerne kontakt med undertegnede.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Hus i kjede
3 Tilbygg hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.06.2023	07.07.2023	02.10.2023	6 950 000	6 650 000	0	6 650 000	4
31.10.2013	11.11.2013	04.03.2014	4 100 000	4 000 000	0	4 000 000	
04.04.2007	26.04.2007	15.06.2007	3 450 000	3 450 000	-	3 450 000	
05.08.2004	17.08.2004	06.12.2004	2 450 000	2 450 000	-	2 450 000	
04.12.1995		04.12.1995	-	492 500	-	492 500	5
29.06.1993		29.06.1993	-	720 000	-	720 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Renovert hele boligen innvendig i 2023 (unntatt bad).

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Nordvik Bolig 09.05.2025

Eneboliger til salgs i BJERKÅS grunnkrets nå

1 eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
106 dager

Eneboliger solgt i BJERKÅS grunnkrets siste 12 mnd

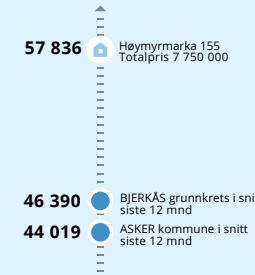
14 eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
62 dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Høymyrmarka 155
1391 VOLLEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1993
BRA: 139 m^2
BRA-i: 134 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	21	0	2

Supertakst
GNR: 67 BNR: 387
Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Høymyrmarka 155
1391 Vollen

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30712

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Nordvest-vendt terrasse

Oppsummering

Nye terrassebord ble lagt i 2024.

Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Det mangler rekkverk ut mot innkjørsel.
Bæreinger på terrassen mangler faglig god utførelse da det er en senter avstand mellom tilfarere/bjelker på over
60cm.

Anbefalte tiltak

Terrassen fungerer til dagens bruk.
For å få TG-1 må senteravstand på tilfarere/bjelker ikke overstige 60cm.

Rekkverk eller fastmontert blomsterkasse som er godkjent etter teknisk forskrift bør monteres mot innkjørsel for å bedre personsikkerheten.

Balkong, terrasse, platting: Sørøst-vendt balkong

Oppsummering

Det registreres malingsavskalling på balkong.

Rekkverk er lavt (ca. 90cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og vedlikehold bør påregnes.

For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selvom det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Det registreres malingsavskallkinger.
Det registreres Utvendig karmlister som står ned på vannbrett-blekket og er utsatt for fuktoppsug.

Anbefalte tiltak

Utbedringer av registrerte avvik, overflatebehandling, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres mindre riss/sprekker i utvendig kledning og stedvis malingsavskalling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og normalt vedlikehold er påregnelig i tiden som kommer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres noe svertesopp /muggsopp på isolasjon og i undertak.
Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Jeg registrerer også lufteplater som er avsluttet for lavt over isolasjonen.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres enkelte steder.
Jeg anbefaler jevning kontroll av loft-konstruksjon.

Renner og nedløp

Oppsummering

Jeg registrerer slitasje grunnet alder.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis høy slitasje på takstein og stedvis riss i takstein.
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Det er observert rustdannelse på beslag.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
TV-stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm over en lengde på 527cm(hele rommet) og 7mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 18mm over en lengde på 376cm(hele rommet) og 17mm over 2m.

Det er høydeforskjeller mellom rom.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fremstår i god stand med normal bruksslitasje.

TG-2 settes fordi det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i sjakt med luke fra soverom i 1.etasje.
Staking kan også gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Det registreres sen avrenning i servant på bad i 1.etasje.
Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrommene.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er plassert på bad i 1.etasje og fungerer som tiltenkt.
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.
Utvendig vannrør ble spylt i 2023 grunnet dårlig trykk. Trykket på vannet fungerer fint i dag.

TG-2 settes grunnet deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom.

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekksvifte på loftet er ikke i bruk og ventilering er skjer kun naturlig via spalteventiler i. Vinduer og ved åpning av vinduer.
Det registreres malingsavskalling på innvendig vindu som er et tegn på nedsatt ventilering i boligen.

Anbefalte tiltak

Service og utbedringer på mekanisk avtrekk anbefales.

Våtrom: Bad i 1.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Kravet er 25mm, det måles 10mm.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann. Det bør vurderes etablering av lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Jeg registrerer smøremembran med det er ikke mulig å kontrollere om denne er ført under klemring.
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk.
Vannrør til servant mangler tetting i overgang vegg.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jeg anbefaler å installere dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann Oppgraderinger av bad må påregnes.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk avtrekk bør utbedres for å sikre god luftsirkulering.

Våtrom: Bads i 2.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er stedvis svanke på gulv bort fra sluk i lekkasjesonen og det er fare for mindre vannsamlinger ved lekkasje.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør kravet er 25mm det måles 12mm.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet i overflater, men dette fremstår hovedsakelig som estetisk skade.

Anbefalte tiltak overflater

Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert for å spare overflater for
belastning av fritt vann. Oppgraderinger av bad må påregnes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det er noe tilkomst til sluk, men tungt dusjkabinett er etablert over sluk er tilkomsten er ikke tilstrekkelig for rengjøring eller inspeksjon.
Jeg registrerer bruk av smøremembran, men det er ikke mulig å kontrollere om den er trukke tilstrekkelig ned under klemring.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og dusjkabinett.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann, oppgraderinger av bad må påregnes.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Utbedring av mekanisk avtrekk for optimal ventilering og god luftsirkulasjon som fører fuktig luft ut av boligen anbefales.

Oppsummering av fukt

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%).
Det registreres svertesopp/fuktskadet gipsplater. Det registreres ingen fukt så skaden vurderes som eldre.
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Anbefalte tiltak fukt

Grunnet registrert fuktskade anbefales det å oppgradere badet og utbedre fuktskader.

Bygningsdeler med TG-IU

Støttemur

Oppsummering

Støttemur er kledd inn under terrassen og ikke synlig for kontroll.

Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.
Dette gjøres neste gang terrassen skal byttes ut.

Elektrisk

Oppsummering

Innmat i sikringsskap ble hovedsakelig oppgradert i 2023. Overspenningsvern er eksisterende. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Deler av endringer gjelder innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.
Soverom er opprinnelig en bod. Soverommet er bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.5.2025	**7.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Aleksander Hedqvist**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Marte Blakstad Lehn**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Høymyrmarka 155, 1391 Vollen**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**67**	Bruksnr:	**387**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1993** - Kilde: eiendomsverdi.no, Boligen ble påbygget i 2002.						
Boligtype:	**Bolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Bygningen er oppført på støpt plate på mark med ringmur i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak med oppløft og skråtak som er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Enebolig er oppført i to etasjer. Boligen inneholder entré, gang, 4 soverom, 2 bad, TV-stue, kjøkken og en stor stue med balkongdør ut til sørøst-vendt platting på ca. 34kvm. Utenfor vindfang er det etablert en nordvest-vendt terrasse på ca. 44kvm. Fra TV-stue fører en balkongdør ut til sørøstvendt balkong på ca. 7 kvm. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i gang til ca. 2,38m, mens laveste takhøyde måles i nedre del av skråtak i entré til ca. 1,74m. Høyeste takhøyde i 2.etasje måles på soverom til ca. 2,38m, mens laveste takhøyde måles i nedre del av skråtak på Soverom til ca. 0,96m. Boligen har opprinnelig mekanisk avtrekksventilasjon, men denne fungerer ikke på befaringen. Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme og peis i stuen. Boligen har vært gjennom enkelte oppgraderinger og en omfattende overflateoppussing de senere årene, og boligen fremstår moderne og tidsriktig. Flere bygningsdeler og bærende konstruksjoner er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår. Enkelte oppgraderinger er påregnelig i tiden som kommer. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Sliping og lakkering av gulv	Ja
2021	Overflateoppussing av vindfang og gang, med gips, sparkel, avretningsmasse og legging av flis på gulv.	Ja
2022	Overflate oppussing bad i 1.etasje med sparkling og maling av vegger og montering av skap	Ja
2023	Oppkobling av Easee ladestasjon i carport.	Ja
2023	Oppgradering av kjøkken.	Ja
2023	Spyling av utvendige vannrør.	Ja
2023/2024	Elektriske arbeider. Dokumentasjon av elektrosarbeider. Nytt kursopplegg til kjøkken, med unntak av platetopp som er eksisterende kabling på samme plassering (ikke krav til komfyrvakt). 3 stk nye 15A kurser. Ny belysning Downligths etter nedsenket himling i 1.etasje. Etablert varmefolie i stue, kjøkken og gang med 2 termostater som styrer. Utskifting av innmat i sikringsskap. Overspenningsvern er eksisterende. Utskifting av stikkontakter opp mot eksisterende kabler. Montering av lysskinner i 2.etasje.	Ja
2024	Byttet terrassebord på terrasse og platting.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	91	86	5	0	78
2. etasje	48	48	0	0	7
Totalt m²	**139**	**134**	**5**	**0**	**85**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	57	48	9
Totalt m²	**57**	**48**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	91	86	5	Entré, gang, soverom, bad, kjøkken, stue.	Utvendig bod.
2. etasje	48	48	0	TV-stue, soverom x3, bad.	
Totalt m²	**139**	**134**	**5**		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til ovennevnte areal med følger en carport på ca. 12kvm.

Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Plate på mark og ringmur.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**
Drenering fungerer som tiltenkt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**
Det registreres mindre riss og kalkutslag i ringmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av støttemur	**TG-IU**
Støttemur er kledd inn under terrassen og ikke synlig for kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette. Dette gjøres neste gang terrassen skal byttes ut.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Nordvest-vendt terrasse

Type	Terrasse
Det er etablert en nordvest-vendt terrasse i impregnert trevirke på ca. 44kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen ble kuttet av 1 meter da tidligere eier hadde montert den for lang ut. Nye terrassebord ble lagt i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Nye terrassebord ble lagt i 2024. Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det mangler rekkverk ut mot innkjørsel. Bæreinger på terrassen mangler faglig god utførelse da det er en senter avstand mellom tilfarere/bjelker på over 60cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassen fungerer til dagens bruk. For å få TG-1 må senteravstand på tilfarere/bjelker ikke overstige 60cm. Rekkverk eller fastmontert blomsterkasse som er godkjent etter teknisk forskrift bør monteres mot innkjørsel for å bedre personsikkerheten.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Sørøst-vendt balkong

Type	Balkong
Det er etablert en sørøst-vendt balkong i impregnert treverk på ca. 7kvm	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen har blitt overflatebehandlet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det registreres malingsavskalling på balkong.

Rekkverk er lavt (ca. 90cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling og vedlikehold bør påregnes.

For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selvom det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Sørvest-vendt platting

Type	Terrasse

Det er etablert en sørvest-vendt terrasse i impregnert trevirke på ca. 34kvm

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Nye terrassebord ble lagt i 2024.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Nye terrassebord ble lagt i 2024.
Terrassen fremstår i god stand.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 2-lags glass.
Ytterdør er en komnpaktdør med 2-lags glass.
Innvendige dører er hvitmalte 3-speil profilerte laminatdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Dør og vinduer i vindfang ble etablert i 2002.

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

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

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Det registreres malingsavskallkinger.
Det registreres Utvendig karmlister som står ned på vannbrett-blekket og er utsatt for fuktoppsug.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer av registrerte avvik, overflatebehandling, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Fasadene ble overflatebehandlet i 2015.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres mindre riss/sprekker i utvendig kledning og stedvis malingsavskalling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling og normalt vedlikehold er påregnelig i tiden som kommer.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Det er luker til kneloft i knevegger.
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft på soverom, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det registreres noe svertesopp /muggsopp på isolasjon og i undertak.
Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Jeg registrerer også lufteplater som er avsluttet for lavt over isolasjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres enkelte steder.
Jeg anbefaler jevning kontroll av loft-konstruksjon.

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Jeg registrerer slitasje grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Kontrollen er utført visuelt fra bakkenivå og på loft.
Konstruksjonen fremstår solid og jeg registrerer ingen avvik med behov for tiltak.

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Taket ble rengjort for mose i 2024.

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

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det registreres stedvis høy slitasje på takstein og stedvis riss i takstein.
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Det er observert rustdannelse på beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.13 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskiller er ett trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
TV-stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm over en lengde på 527cm(hele rommet) og 7mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 18mm over en lengde på 376cm(hele rommet) og 17mm over 2m.

Det er høydeforskjeller mellom rom.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn: Gulv på grunn/ 1.etasje

Type	Støpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

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

Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 tolleransekrav.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 800cm(hele rommet) og over 2m.
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 376cm(hele rommet) og 2mm over 2m.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

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

Det registreres ingen avvik med behov for tiltak.

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

IKEA-kjøkkenøy og kjøkkeninnredning fra 2023 med slette beige fronter, 20mm tykk og hvit enkeplate i kompositttstein med underlimt sort vaskekum med sortbelagt ettgreps blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, mikroovn, kjøleskap, fryseskap, stekovn og platetopp med induksjon. vinskap. Det er etablert lekkasjestopper, men det mangler komfyrvakt over stekesonen (dette er ikke ett krav da elektrisk kobling ikke er oppgradert).

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk med kulftiltervifte fungerer ved enkel test.	
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Deler av endringer gjelder innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. Soverom er opprinnelig en bod. Soverommet er bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.	
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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Innvendig trapp fremstår i god stand med normal bruksslitasje. TG-2 settes fordi det mangler håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Stakeluke påvist i sjakt med luke fra soverom i 1.etasje. Staking kan også gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det registreres sen avrenning i servant på bad i 1.etasje. Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrommene.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Utvendig vannrør ble spylt i 2023 grunnet dårlig trykk. Trykket på vannet fungerer fint i dag.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekran er plassert på bad i 1.etasje og fungerer som tiltenkt.
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.
Utvendig vannrør ble spylt i 2023 grunnet dårlig trykk. Trykket på vannet fungerer fint i dag.

TG-2 settes grunnet deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom.

6.22 Elektrisk



Sikringsskap plassert i gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Innmat i sikringsskap ble hovedsakelig oppgradert i 2023. Overspenningsvern er eksisterende. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Bereder fungerer som tiltenkt.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk med vifte montert på kaltloft, mekanisk avtrekk på badene og spalteventiler I vinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Mekanisk avtrekksvifte på loftet er ikke i bruk og ventilering er skjer kun naturlig via spalteventiler i. Vinduer og ved åpning av vinduer.
Det registreres malingsavskalling på innvendig vindu som er et tegn på nedsatt ventilering i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service og utbedringer på mekanisk avtrekk anbefales.

6.25 Våtrom: Bad i 1.etasje



Sluk på bad i 1.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

30x60cm fliser på gulv og malt overflate på vegger og 20x50cm fliser på vegger ved badekar.
Malt overflate i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble lagt flis på flis på gulv og overflatebehandlet vegger med flis og våtronmssparkel og maling

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Kravet er 25mm, det måles 10mm.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann. Det bør vurderes etablering av lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom.

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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

Jeg registrerer smøremembran med det er ikke mulig å kontrollere om denne er ført under klemring.
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk.
Vannrør til servant mangler tetting i overgang vegg.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jeg anbefaler å installere dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann Oppgraderinger av bad må påregnes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, bereder, stoppekran, vannmåler og opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett. Badekar med ettgrepsdusjbatteri i rustfritt stål fra Grohe. 80cm brenner servantskap med glatte, hvite og høyglanslaminerte skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Grohe. 40cm og 60 cm brede høyskap med glatte og hvitlaminrte fronter.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Baderomsinnredningen fungerer tilfredsstillende.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon
Mekanisk avtrekk bør utbedres for å sikre god luftsirkulering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltakingen er tatt fra stue mot badekar/dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Bads i 2.etasje



Sluk på bad i 2.etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Lyse 20x20cm fliser på gulv og mørke 30x60cm fliser på vegger. Malt panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt flis på flis på vegger i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er stedvis svanke på gulv bort fra sluk i lekkasjesonen og det er fare for mindre vannsamlinger ved lekkasje. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør kravet er 25mm det måles 12mm. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Enkelte flis er skadet i overflater, men dette fremstår hovedsakelig som estetisk skade.	

Anbefalte tiltak overflater
Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann. Oppgraderinger av bad må påregnes.

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er noe tilkomst til sluk, men tungt dusjkabinett er etablert over sluk er tilkomsten er ikke tilstrekkelig for rengjøring eller inspeksjon. Jeg registrerer bruk av smøremembran, men det er ikke mulig å kontrollere om den er trukke tilstrekkelig ned under klemring. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og dusjkabinett.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann, oppgraderinger av bad må påregnes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjkabinett med ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål. Gulvstående toalett. 40cm bredt høyskap og 100cm bredt servantskap med glatte, hvite og høyglanslaminerte fronter. hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra grohe. Overskap med speilfronter over servanten.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitært utstyr har kun normal bruksslitasje og fungerer som tiltenkt	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Utbedring av mekanisk avtrekk for optimal ventilering og god luftsirkulasjon som fører fuktig luft ut av boligen anbefales.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%). Det registreres svertesopp/fuktskadet gipsplater. Det registreres ingen fukt så skaden vurderes som eldre. Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.	
Anbefalte tiltak fukt	
Grunnet registrert fuktskade anbefales det å oppgradere badet og utbedre fuktskader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Øvrig: Innvendige overflater.

Beskrivelse
Innvendige gulvoverflater er av 1-stavs parkett og fliser. Vegger og innvendige tak har pusset og malt overflate.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Innvendige overflater fremstår moderne og i god stand.	

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lehn, Marte Blakstad	9578-5997-4-1541126	2025-05-03 13:37:20
Hedqvist, Aleksander	9578-5995-4-1945251	2025-05-03 13:35:05

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. mai 2025

Oppdragsnummer
33-0106/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Høymyrmarka 155, 1391 VOLLEN

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Aleksander Hedqvist, Marte Blakstad Lehn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

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?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende ppgitt i egenerklæringskjema fra forrige selger: "Overflate behandling av bad (Arian) og bytte av varmtvannsbereder. Arbeid utført av: Arian håndverkstjenester og Berederekspressen".

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun vasket takstein April 2025.

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: TRG Elektro AS. - Nytt kursopplegg til kjøkken med unntak av platetopp som er eksisterende kabling pa samme plassering (ikke krav til komfyrvakt). 3 stk nye 15 A kurser. - Ny belysning downlights etter nedsenk av himling i 1 etg - Varme folie i stue, kjøkken og gang med 2 termostater som styrer. - Utskifting av innmat i sikringsskap (eaton) OV er eksisterende - Utskifting av alle stikkontakter i bolig med eksisterende ledningsnett. - Montering av lys skinner 2 etg, som kunde har kjøpt selv.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 18.02.2024. Sluttkontroll av anleggsdel, av TRG Elektro AS. Forrige selger oppga at full kontroll ble gjennomført i 2015. Ingen bemerkninger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier oppga at det var installert elbil-lader i carport, med egen kurs og overspenningsvern. Utført av Set elektro.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørteknikk AS. Forkontroll og Fjernrens av rør mot kommunal tilbokblingspunkt. Utført 10.11.2023. Oppdragt bestilt av nåværende eier på grunn at dårlig vanntrykk. Resultatet var betydelig bedre vanntrykk inn til bolig.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

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, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, oppgitt i tidligere salgsoppgave. 1. etasje BRA 86, P-ROM 86 2. etasje BRA 49, P-ROM 49 Totalt BRA 135, P-ROM 135

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0106/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hedqvist, Aleksander	**2025-05-03**	**Lehn, Marte Blakstad**	**2025-05-03**

Identifikasjon

bankID Hedqvist, Aleksander

Identifikasjon

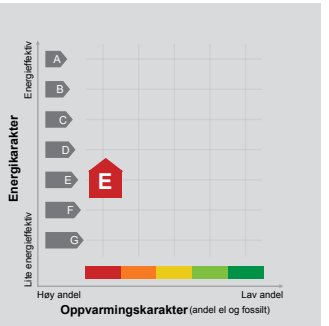
bankID Lehn, Marte Blakstad

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Høymyrmarka 155
Postnummer	1391
Sted	VOLLEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	67
Bruksnummer	387
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16226351
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-116560
Dato	07.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

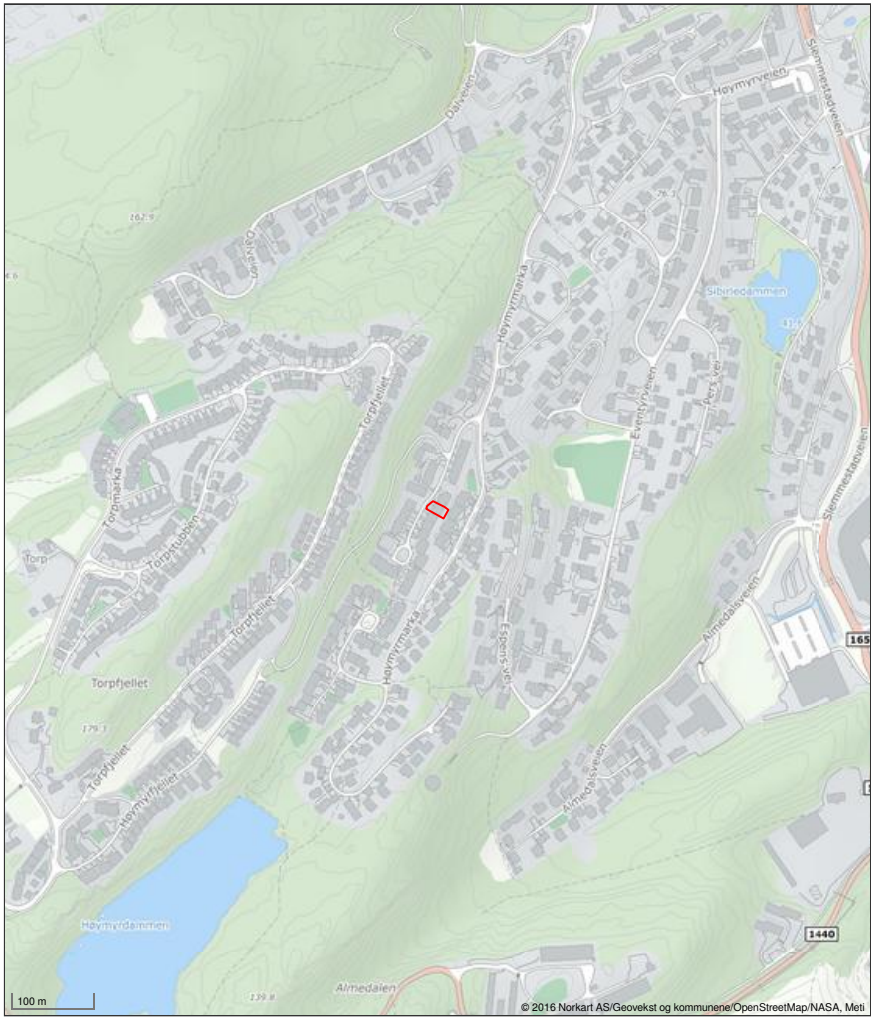
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Utskriftsdato: 30.04.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 67/387//



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.

Grunnkart

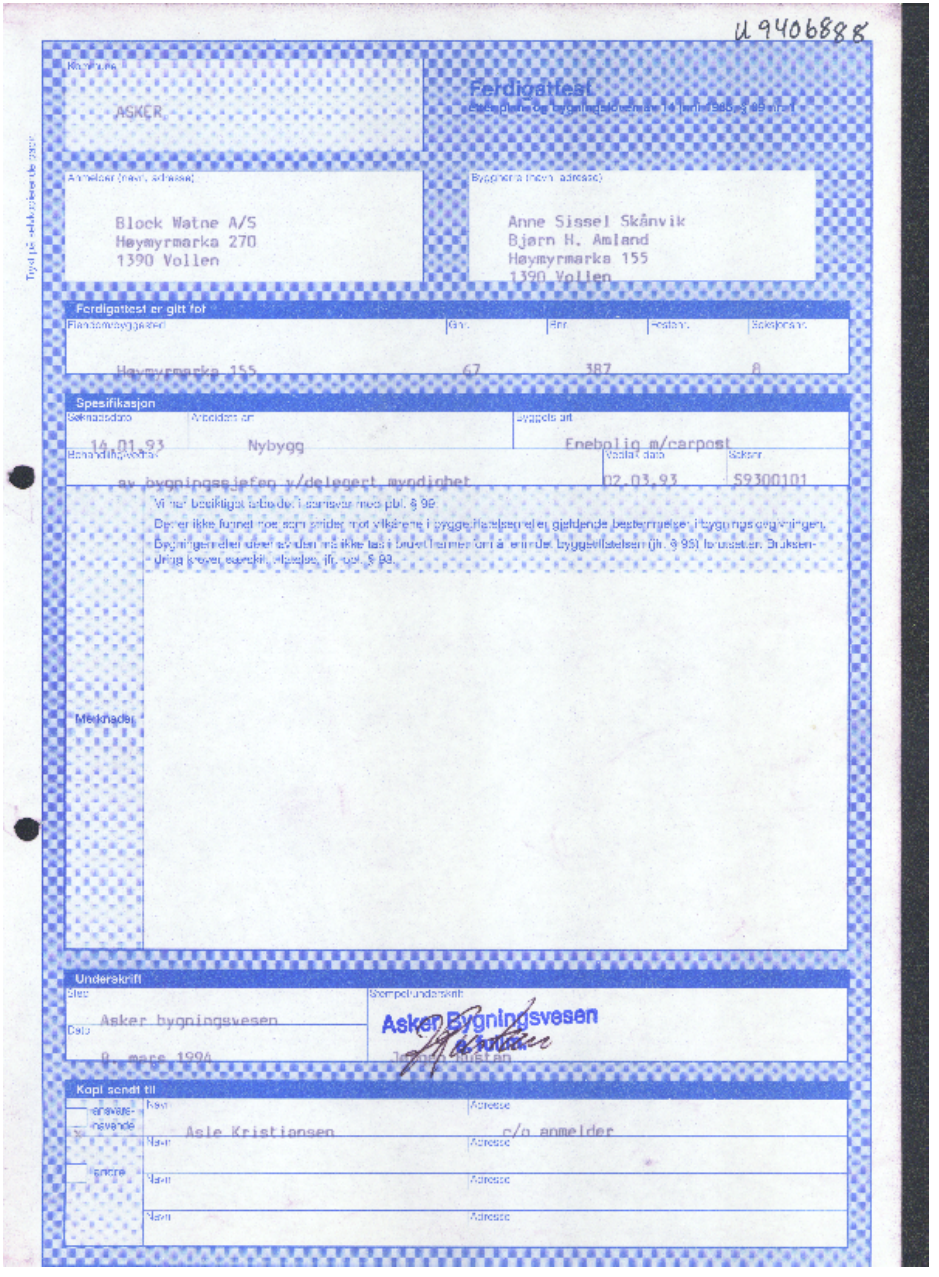
Asker kommune

Eiendom: 67/387
Adresse: Høymyrmarka 155
Dato: 30.04.2025
Målestokk: 1:1000

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



u 9406888

Kommune

ASKER

Ferdigattest

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

Anmelder (navn, adresse)

Block Watne A/S
Høymyrmarka 270
1390 Vollen

Byggested (navn, adresse)

Anne Sissel Skånvik
Bjørn H. Amland
Høymyrmarka 155
1390 Vollen

Ferdigattest er gitt for

Fiansområde/gjelder	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Høymyrmarka 155	67	387		8

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Bygsels art
14.01.93	Nybygg	Enebolig m/carport

Behandlingsmåte	Vedtak dato	Saksnr
av bygningssjefen v/delegert myndighet	02.03.93	93300101

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 98.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i bygge-/tillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningsregelverket.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest av byggetillatelsen (jfr. § 95) hvis ikke.
Brukstillatelse kreves ikke, jfr. pbl. § 93.

Merknader

Underskrift

Sted: Asker bygningsvesen
Dato: 8. mars 1994

Stempel/underskrift: Asker Bygningsvesen

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
arkitekt-/ingeniørerklæring	Asle Kristiansen	c/o anmelder
andre		

Utskriftsdato: 30.04.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	387	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høymyrmarka 155, 1391 VOLLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 157,55 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	5 358,00 kr
Vann	6 760,20 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 30.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	387	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høymyrmarka 155, 1391 VOLLEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 298 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 298 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220160F
Navn	Torp - Høymyr
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.03.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/533/160F_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 298 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B27

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220160F8
Navn	Beb.plan Torp-Høymyr Felt B28
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/561/160F8_bestemmelser.pdf

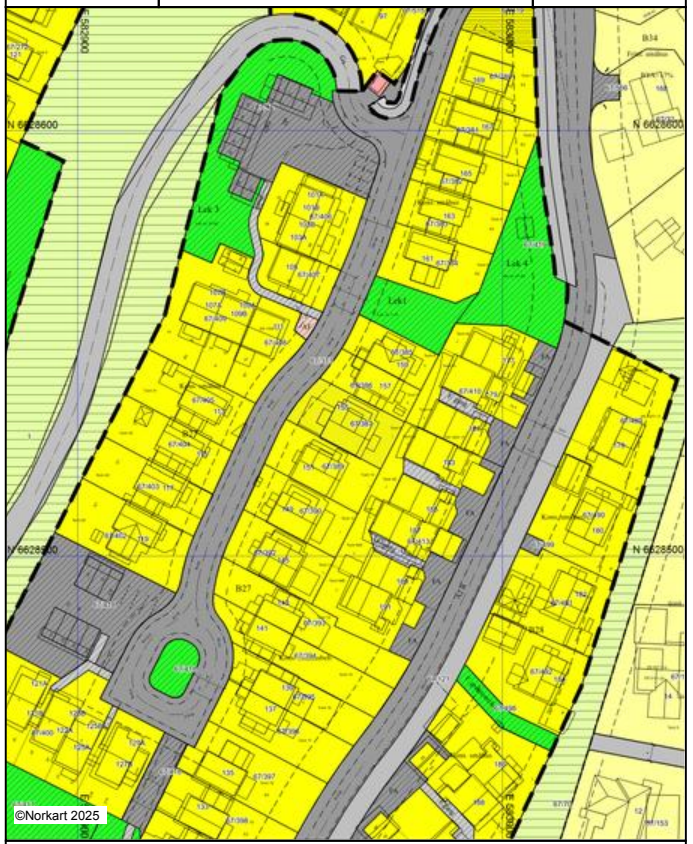
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 67/387
Adresse: Høymyrmarka 155
Dato: 30.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

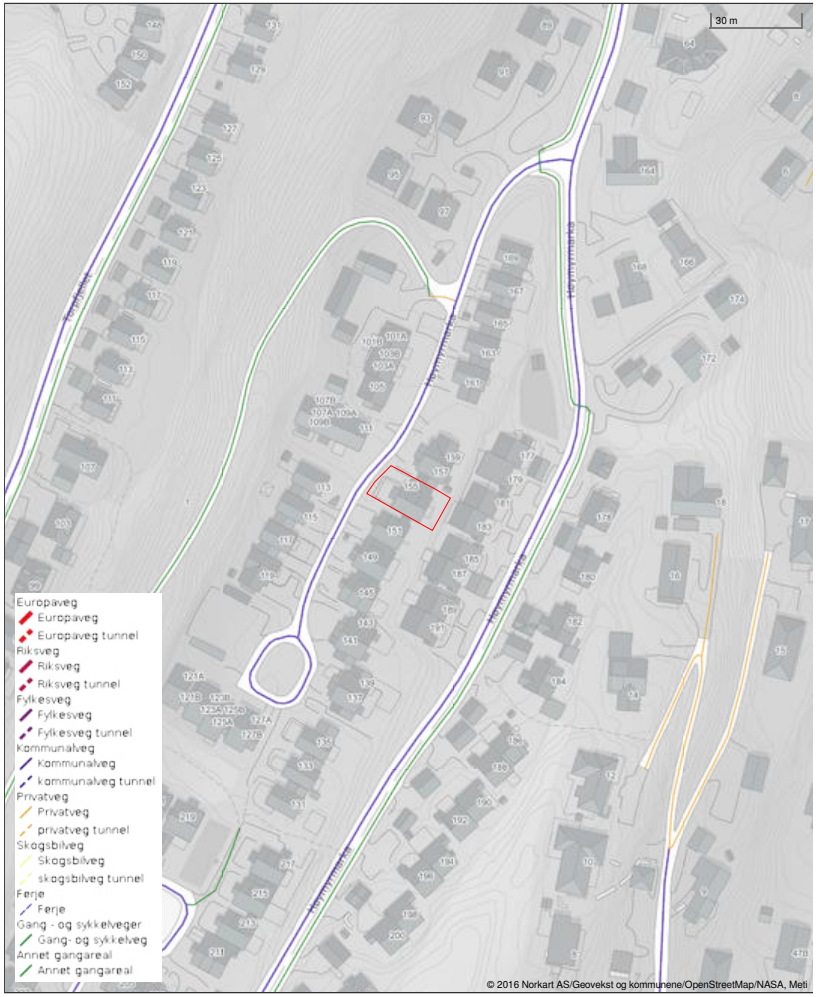
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 02.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 67/387//



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.

Ledningskart

Asker kommune

Eiendom: 67/387
Adresse: Høymyrmarka 155
Dato: 30.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 ASKER

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/asker

66 78 71 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 33-0106/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Høymyrmarka 155 1391 VOLLEN

Betegnelse: Gnr 67, bnr 387 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no