NORDVIK

Høymyrmarka 183

3 soverom | 107 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Høymyrmarka 183

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
40	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.07.2026







Nøkkelinformasjon

Innbydende ½-part av 2M-bolig m/2 terrasser, peis, sjøutsikt & 2 p-plasser m/lader. Nyere overflater og gulv fra 2025.

Prisantydning	**6 250 000,-**
Omkostninger	**157 340,-**
Totalpris	**6 407 340,-**
BRA-i	**107 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1993**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort om boligen

Nær idylliske Vollen ligger Høymyrmarka i naturskjønne omgivelser og med flott utsikt mot Oslofjorden. Området er en barnevennlig oase med hvite småhus, barnehage i nærheten og trygg skolevei. Like i nærheten lokker flere badestrender på varme sommerdager, og det er enkelt å ta båten over til Aker Brygge.

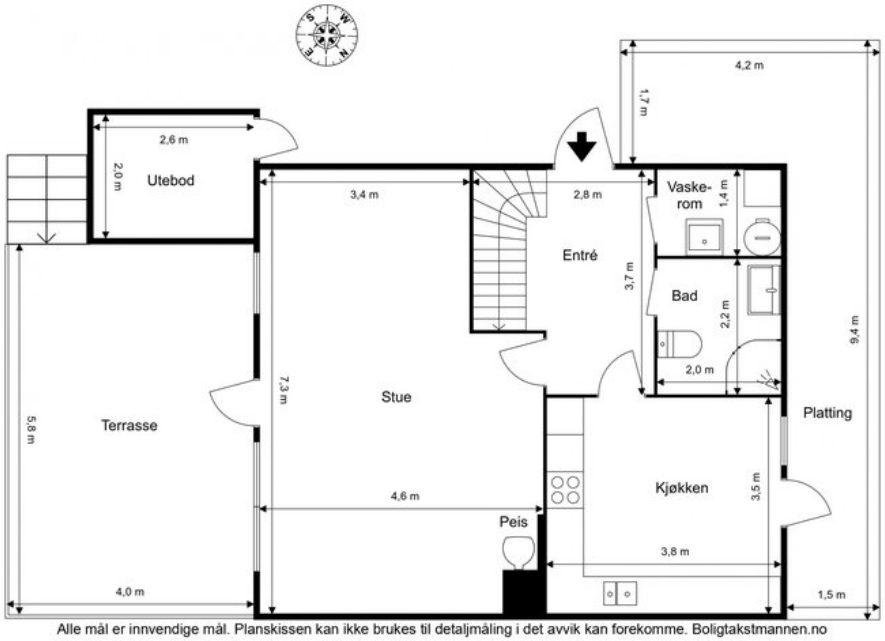
Den familievennlige halvparten av en tomannsbolig har frodig tomt, to herlige terrasser, to biloppstillingsplasser og elbillader. Inne ble det lagt nye gulv i fiskebenslaminat i nesten alle rom i 2025, samt montert nye led-downlights, samt sparklet og malt vegger og himling. Stuen ble utvidet i 2025 og badet er pent overflateoppusset av tidligere eier. Boligen har loftstue, separat kjøkken og vaskerom, samt tre soverom og kontor, og det er fullt mulig å reetablere et tredje soverom.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 67 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

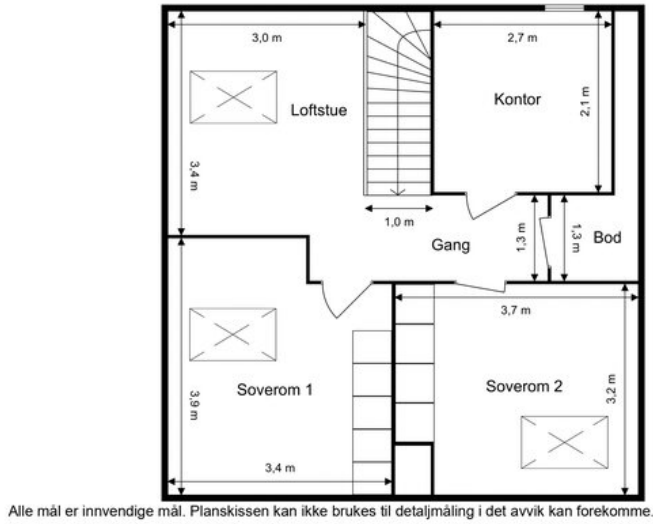
Høymyrmarka 183 1391 Vollen
1. Etasje



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

BOLIGTAKSTMANNEN

Høymyrmarka 183 1391 Vollen
2. Etasje



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

2. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm


185
183





















































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0157/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Høymyrmarka 183, 1391 VOLLEN
Gnr 67, bnr 413, snr 1 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Erling Skåland

Kjøpesum og omkostninger
6 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

156 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
157 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
177 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 407 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 427 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1993

Antall soverom
2 per d.d.

Arealer
BRA-i: 107 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entre/gang, vaskerom, baderom, soverom kjøkken og stue.

BRA-e: 5 kvm. Utebod.

Total BRA: 67 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, kontor, loftstue, 2 soverom og bod.
Total BRA: 45 kvm.

Kjeller:
TBA: 44 kvm.

Planløsning
1. etasje: Entré/gang, stue (mulighet for soverom), kjøkken, vaskerom og baderom.

2. etasje: Gang, kontor, loftstue, 2 soverom og bod.
Annet: Utebod på ca. 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som

balkonger, terrasser, 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 21.05.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Høydepunkter

- Attraktiv ½-part av tomannsbolig med flott beliggenhet nær Vollen
- Nydelig utsikt mot Oslofjorden
- Gangavstand til Vollen sentrum og kort vei til flere populære badestrender
- To parkeringsplasser og elbillader
- To flotte uteplasser – østvendt terrasse på 23 kvm og vestvendt terrasse på 19 kvm
- Gode solforhold gjennom store deler av dagen
- Boligen er betydelig oppgradert i 2025 med nye gulv i nesten alle rom
- Overflater er sparklet og malt i 2025
- Lys og luftig stue, utvidet i 2025, med god plass til flere møbleringssoner
- Stemningsfull peisovn som skaper ekstra hygge
- Loftstue med god plass til TV- og avslapningssone
- Separat kjøkken med hyggelig spiseplass
- Pent bad med stilfulle detaljer
- Praktisk vaskerom med adkomst direkte fra entréen
- Smart og plassbesparende oppbevaringsløsning under trappen
- To gode soverom med garderobeskap
- Mulighet for å etablere et tredje soverom i stuen
- Praktisk kontor (disp. rom) og bod i 2. etasje
- Ekstra lagringsplass i utvendig bod på ca. 5 kvm

Solforhold

Selger opplyser at boligen har gode solforhold, med sol fra morgen til ca. kl. 17.00 på den store terrassen mot veien, og kveldssol på terrassen på baksiden til ca. kl. 20.00.

Ditt nye hjem -rom for rom

Entré
Velkommen inn i en lys og tiltalende bolig med god planløsning. Boligen fremstår velholdt etter oppgraderinger i 2025 som inkluderte nye gulv i fiskebenslaminat i alle tørre rom, foruten entreen, samt sparkling og maling av alle tørre rom, foruten loftstuen. Samtidig ble stuen utvidet ved å inkludere et tidligere soverom og det ble montert nye led-spotter.

Entreen fremstår innbydende med fliser på gulvet, gulvvarme, glatte, malte veggflater, glatt himling med downlights og bredt listverk. En hvitmalt trapp med trehvite trinn og metallspiler fører opp til andre etasje. Under trappen er det en plassbygd skjenk med smart oppbevaringsplass.

Stue
Stuen er lys og luftig med pene overflater og stilig fiskebenslaminat fra 2025 på gulvet. Gode vindusflater og terrassedør mot øst gir rikelig med dagslys, og det er utgang til en stor terrasse på ca. 23 kvm med sjøutsikt.

Stuen er utført med fiskebenslaminat fra 2025 på gulvet, glatte, lysmalte veggflater og glatt himling med nedsenket downlights. Det er god plass til både tv-lounge og spisestue. I hjørnet av rommet er det satt inn en peisovn for ekstra hygge.

Loftstue
Loftstuen er lys og pen med fiskebenslaminat fra 2025 på gulvet, glatte, malte veggflater, samt skråhimling med takvindu og downlights. Rommet har god plass til en koselig tv-lounge og gir et hyggelig samlingspunkt utenfor soverommene og kontoret.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i eget rom og har utgang til en vestvendt terrasse på ca. 19 kvm, hvor det er god plass til å nyte sommerens måltider utendørs. Det er også plass til frokostbord inne på kjøkkenet, og ellers plass til spisestuemøbler i stuen. Kjøkkenet har fiskebenslaminat fra 2025 på gulvet, glatte, malte veggflater og glatt himling med spotlamper.

Innredningen er takhøy og plassert i en hendig L-form, noe som gir god arbeidsflyt og rikelig med skapplass. Innredningen har glatte, grå fronter, noen vitrineskap, benkeplate i grå laminat med nedfelt vaskekum og belysning over benken. Over komfyrplassen er det montert en kullfilterventilator og i benken er det opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom og garderobe
Boligen har to soverom og et kontor i andre etasje. Opprinnelig var det et tredje soverom i første etasje, men her ble lettveggen fjernet og rommet inkludert i stuen. Det er dog fullt mulig å tilbakestille. Soverommene har fiskebenslaminat fra 2025, glatte, malte veggflater og malt panelhimling med takvindu. Det ene vinduet ble byttet i 2010.

Den samme stilen går igjen i kontoret, men her er det glatt himling og dagslys fra et mindre vindu i veggen. Det er montert garderobeskap på begge soverom og etasjen har en praktisk bod som kan fungere som garderobe. Det er ellers en smart oppbevaringsplass under trappen i første etasje, tilgang til loft fra gangen og lagringsplass i en utebod på ca. 5 kvm.

Bad/wc/vaskerom
Baderommet er overflateoppusset av tidligere eier og gir et godt inntrykk med trendy elementer og stilig møblement. Rommet har fliser på gulvet og de fleste

veggene, gulvvarme og downlights. Taket og veggen uten fliser er belagt med trespiler som gir et moderne inntrykk.

Innredningen består av en oval bolleservant på et lekkert, ovalt servantmøbel i eikefinish, et rundt speil med rammebelysning, et toalett og et dusjkabinett.

Vaskerom
Vaskerommet ligger i første etasje, vegg-i-vegg med badet og med adkomst fra entreen. Rommet har vinylbelegg på gulvet, malt våtromstapet på veggene, samt vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt. Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Uteområde

Boligen ligger i et etablert og sjarmerende område nær Vollen i Asker, i kort avstand fra flere flotte badestrender og med gangavstand til Vollen sentrum. Herfra går det båt direkte til Aker Brygge. Det er flere barnehager i nærområdet, trygg skolevei og enkel tilgang på alt av servicetilbud. Fra deler av andre etasje og boligens hovedterrasse er det nydelig utsikt mot Oslofjorden og hovedstaden.

Boligen er en halvpart av tomannsbolig, med pent opparbeidet uteareal. Gårdsplassen er singlet og avgrenses av hekk, opphøyde blomsterbed bygd opp av jernbanesviller og steinsatt adkomst. Blomsterbedet bugner av rosebusker og blomstrende prydvekster som gir et godt førsteinntrykk. En trapp fører opp til en østvendt terrasse på ca. 23 kvm utenfor stuen.

Fra kjøkkenet er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 19 kvm, som vender ut mot fjellknaus og prydvekster på baksiden av boligen. Begge uteplassene er utført med terrassebord, rekkverk i tre og utebelysning, samt en motorisert markise på den største. Terrassebordene på den minste terrassen ble skiftet i 2026.

Boligens inngangsparti ligger skjermet på siden av boligen, med glassbaldakin over ytterdøren og adkomst via trapp til steinsatt areal. En utebod er etablert på siden og har adkomst fra den største terrassen.

Parkering
Eiendommen disponerer to biloppstillingsplasser på gårdsplassen, hvorav den ene er utstyrt med elbillader.

Øvrig parkering i gaten etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2025
- Nymalte flater i stue, kjøkken, soverom 1 og 2, hjemmekontor.
- Fiskeben gulv i stue, kjøkken, loftstue, soverom 2 og hjemmekontor.
- Korkvinyl i entre.
- Ny platting utvendig.
- Nye ledspotter i stue.

Utbedringer i regi av tidligere eier:
2022
- Ny inngangsdør.
- Hele huset malt utvendig.
- Nye israftbeslag montert.
- Glassbaldakin montert utenfor inngangsdøren.

2015.
- Terrasse utenfor stue utvidet og bygget helt ny.

Stue pusset opp:
- Ny parkett.
- Varmematter i gulv.
- Platelagte vegger og tak.
- Downlights i tak.
- Ny peisovn.

2007
- Ny heltretrapp med stålspiler og heltre gelender.
- Loftstue og kontor pusset opp: Alle flater kledd med gipsplater. Malte overflater. Innfelte downlights i tak og i vegg langs trappen.
- Satt inn nytt vindu i trappeoppgangen.
- Gang/entré i 1. etasje oppgradert: Nytt laminatgulv med varmematter. Tak foret ned og utstyrt med downlights.
- Nytt listverk montert på loftstue, kontor, gang, stue og kjøkken.

Kort prat med selger

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Vi kommer til å savne det vennlige og hyggelige nabolaget, den korte veien til sjøen og flotte badestrender, nærheten til skiløyper og fine turmuligheter om vinteren, samt det å ha egen innkjørsel med gode parkeringsmuligheter.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
Nabolaget oppleves som trygt, hyggelig og inkluderende, med vennlige naboer som gjerne stiller opp og bidrar til et godt bomiljø.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
Nærmiljøet oppleves som stille, rolig og svært trivelig, med lite støy og en avslappet atmosfære. Samtidig har du kort vei til alt du trenger i hverdagen, med butikker, skoler, barnehager, offentlig transport og flotte rekreasjonsområder i nærheten.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?

En av favoritturene går ned til Sjøstrand, hvor du kan nyte sjøen og de flotte omgivelsene. Rundturen i Høymyrmarka er også en favoritt, med fine turstier og naturopplevelser året rundt.

Ditt nye nabolag?

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Bjerkås i Vollen, med kort vei til sjøen, marka og et bredt utvalg av servicetilbud. Her bor du i rolige og etablerte omgivelser med nærhet til flotte rekreasjonsområder, gode skoler og barnehager, samt enkel adkomst til både Asker sentrum og Oslo.

Fra boligen er det gangavstand til populære Sjøstrand bad med flotte badestrender, gressletter, badeflåte, stupebrett, strandvolleyballbane og kiosk. I nærområdet finner du også idrettspark med velodrom og gode aktivitetsmuligheter for både store og små.

Vollen er kjent for sitt unike friluftsliv langs Oslofjorden, med kyststi, båtliv, badeplasser og vakre naturomgivelser. Mot vest ligger marka med turstier, lysløyper og flotte turmuligheter året rundt.

Kun få minutter unna ligger sjarmerende Vollen sentrum med hyggelige kaféer, restauranter, spesialforretninger og et godt servicetilbud. Her finner du blant annet populære Bukta Matbar, Vollen Marina, dagligvarebutikk, delikatesseforretning, frisør og øvrige servicetilbud. Daglige innkjøp kan også gjøres på Extra Bjerkås, som ligger i kort gangavstand fra boligen. For et større handelsutvalg er det kort kjørevei til Rortunet, Holmen Senter, Trekanten Asker, IKEA Slependen og Sandvika Storsenter.

Skoler og barnehager
Området har et godt tilbud av barnehager og skoler. Eiendommen sogner til Arnestad barneskole og Vollen ungdomsskole, og det finnes også Montessori-, Steiner- og internasjonale skoletilbud i nærheten.

Aktiviteter og fritid
For den aktive familien byr nærområdet på et bredt utvalg av fritidsaktiviteter, blant annet fotball, håndball, turn, dans, teater, seiling, ski og ridesport. Ved Arnestad skole ligger kunstgressbane og idrettsanlegg som benyttes flittig av lokalmiljøet.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass ligger like ved boligen med hyppige avganger mot både Asker og Oslo, inkludert ekspressbusser i rushtiden. Fra Vollen går også den populære Vollenbåten til Aker Brygge med en reisetid på ca. 25 minutter. I tillegg er det gode togforbindelser fra Asker, Gullhella og Heggedal stasjon.

Bebyggelse
Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Skoler og barnehager
Bjerkås barnehage
Slemmestad barnehage
Utforskeren Kanvas-barnehage

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

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart, 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.

Øvre informasjon

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i juli 2025. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Svigerfar byttet ut halogen spotter i stue til led og koblet opp to nye spotter i stue i forbindelse med åpning av stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Tidligere eier henviser til Elektrotjenester / Br Kolstad. Arbeider i 2007, 2014 og 2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja. Elektrotjenester / Br Kolstad

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Byttet toalett /dusjkabinett / servant (Asker/Røyken rør)

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Vanngjennomstrømningen grunnet tett anboring. Forundersøkelse m/sonde og fresing av anboringsklammer v/hovedvannsledning. Utbedret 2020.

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. Forrige eier har observert mus på loft og i bod tidligere, men det er ikke observert siden vi flyttet inn.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er etablert en utebod på ca. 5 kvm.

Sydvendt terrasse på ca. 23 kvm og vestvendt platting på totalt ca. 19 kvm.

To biloppstillingsplasser på egen tomt, el- billader, ellers er det gateparkering etter gjeldende regler.

Felles tomteareal 1.319 kvm.

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

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 0
TG-1: 15
TG-2: 9
TG-3: 1
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-3:
Baderom/våtrom:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
Vinduer og dører: Det er påvist foringer og karmer med behov for vedlikehold.

Takkonstruksjon og loft:
Ventilering/lufting av konstruksjonen er utilstrekkelig. Det er tegn til kondens på overflater.

Taktekking:
Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon

Kjøkken:
Trekk: Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft.

Vannledninger: Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Vaskerom:
Overflate gulv: Vinylbelegget på gulv er fra byggeår.

Membran, tettesjikt og sluk: Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.

Det er registrert noe slak i klemring rundt sluket.

Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon: Det er påvist avvik ved bruk av papirark: kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon.

Dokumentasjon: Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
Vaskerom: Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør.

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

Rekkverk ved innvendig trapp er på ca. 92 cm i høyde noe som er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger:

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

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kun integrerte

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp elektrisk med varmekabler på badet og entreen, og har i tillegg peisovn i stuen i første etasje.

Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra baderommet.

Varmtvannsbereder fra 2018 er på ca. 194 liter.

Sikringsskapet har automatsikringer.

Energimerke
xxx

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser et årlig strømforbruk på ca. 16 000 kWh, tilsvarende en årlig strømkostnad på ca. kr 21 500,-. Energiforbruk og kostnader vil kunne variere avhengig av husstandens størrelse, bruksmønster og strømpris.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.03.2027

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Det er ingen faste felleskostnader. Hver seksjonseier har selv ansvar for drift, vedlikehold og kostnader knyttet til egen boenhet.

Kommunale avgifter
Kr 16 497,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: 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 månedlig/kvartalsvis.

Velavgift
Bjerkås vel kr. xxx pe år.

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

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Kabel-tv/internett kr. 999,- pr mnd.
- Bjerkås Vel brøting kr xxx,-

Boligen er en del av Bjerkås Vel der det er tinglyst å betale for bla. brøyting. kr. per xxx

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 345 925,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 383 699,- pr. 2024

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-TV og fiberbredbånd. Kostnader til TV- og bredbåndsabonnement er ikke inkludert i eventuelle felleskostnader.

Selger har i dag abonnement hos Altibox med en månedlig kostnad på kr 999,-.

Tomt

Tomtestørrelse: 1 318 kvm (Eiertomt)

Tomannsboligen ligger i et attraktivt og etablert boligområde i Vollen i Asker kommune. Adkomsten skjer via en gruset gårdsplass med partier av asfalt og belegningsstein, som leder frem til en utvendig tretrapp opp til inngangspartiet. Trappen er omkranset av beplantning som skaper et hyggelig førsteinntrykk.

Inngangspartiet har en entrédør med sidevindu, overbygget med en stilren glassbaldakin. Området er pent opparbeidet og dekorert med plantekasser og utelamper som gir en innbydende velkomst.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.11.1994.

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 godkjente byggetegninger datert 14.01.1993. Dagens planløsning avviker fra de godkjente tegningene.

Tilleggsdelen (klesbod) er innredet som vaskerom (hoveddel). Rommet er ikke omsøkt eller godkjent for bruk som hoveddel. Kjøper overtar det fulle ansvaret, herunder eventuell risiko og kostnader knyttet til dette.

I de godkjente byggetegningene fra 1993 er det inntegnet et bad i 2. etasje. Dette rommet er i dag innredet som kontor. Dagens loftstue er på de godkjente tegningene inntegnet som soverom. Megler har ikke funnet dokumentasjon som bekrefter at badet i 2. etasje ble etablert, og det er derfor usikkert om rommet noen gang har vært innredet og benyttet som bad. Megler har heller ikke mottatt dokumentasjon som viser at denne omdisponeringen er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Videre var det opprinnelig et etablert soverom i deler av stuen i 1. etasje (iht. bygningstegninger) ved oppføring av lettvegger. Dagens eier har senere fjernet lettveggen og tilbakeført rommet til en større stue.

Det foreligger også godkjente tegninger for garasjen, datert 25.11.1997.

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

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan for Torp–Høymyr (vedtatt 07.03.1990), hvor ca. 997 kvm er

regulert til konsentrert småhusbebyggelse (felt B27), ca. 234 kvm til felles avkjørsel og ca. 86 kvm til felles gangareal. Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan Torp–Høymyr Felt B28 (vedtatt 31.08.1993).

Videre omfattes eiendommen av Kommuneplan for Asker 2023–2035, hvor ca. 1 318 kvm er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Hele dette arealet ligger innenfor bestemmelsesområde #8 Nullvekst nord, som innebærer at bestemmelser om blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav gjelder. Videre ligger ca. 929 kvm innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560_1), hvor eventuelle tiltak skal ta hensyn til naturverdiene og bevaring av vegetasjon og terreng.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Boligen overdras fri for pengeheftelser.

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

3203/67/413/1:
02.11.1993 - Dokumentnr: 25837 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

02.11.1993 - Dokumentnr: 25837 - Erklæring/avtale
Best. om tekniske installasjoner og anlegg m.v
01.12.2005 - Dokumentnr: 184569 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder bestemmelser om garasje
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1993 - Dokumentnr: 14309 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 106/530

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9

måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

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 24. juli 2026

Ansvarlig megler
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER

Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

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



Høymyrmarka 183

Nabolaget Bjerkås - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Slemmestad barneskole (1-7 kl....	258 elever, 18 klasser	24 min 1.7 km
Arnestad skole (1-7 kl.)	419 elever, 20 klasser	4 min 2.3 km
Vollen Montessoriskole (1-7 kl...	91 elever, 5 klasser	6 min 3.4 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	268 elever, 15 klasser	22 min 2 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 ...	322 elever, 18 klasser	5 min 3 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	12 min 8.3 km
Asker videregående skole	486 elever	14 min 8.6 km

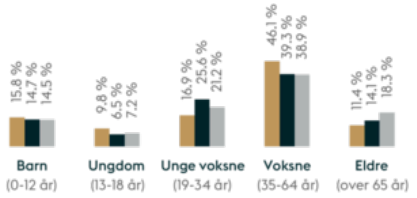
Offentlig transport

Høymyrmarka	Linje 295	2 min 0.2 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
Slemmestad barnehage (1-6 år)	47 barn	23 min 1.7 km
Utforskeren Kanvas-barnehage (...	83 barn	25 min 1.8 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 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nedre Bjerkås Vel ballbinge	8 min
Bjerkås ballplass	10 min
Actic Slemmestad	20 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

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



FINN

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







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





18253611065191







Høymyrmarka 183
1391 VOLLEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1993
BRA:	112 m^2
BRA-i:	107 m^2
Rapportdato:	3.7.2026 (Gyldig til 3.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	15	9	1	1

Supertakst

GNR: 67 BNR: 413 SNR: 1

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Høymyrmarka 183
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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom. -	Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- Det er påvist foringer og karmer med behov for vedlikehold.
Takkonstruksjon og loft	- Ventilering/lufting av konstruksjonen er utilstrekkelig. - Det er tegn til kondens på overflater.
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Kjøkken - Trekk	Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft.
Vannledninger	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Våtrom: Vaskerom. - Overflate gulv	Vinylbelegget på gulv er fra byggeår.
Våtrom: Vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. - Det er registrert noe slak i klemring rundt sluket. - Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
Våtrom: Vaskerom. - Ventilasjon	- Det er påvist avvik ved bruk av papirark: kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon.
Våtrom: Vaskerom. - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør.

Lovlighet / HMS

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

Rekkverk ved innvendig trapp er på ca. 92 cm i høyde noe som er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.6.2026	**3.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Erling Hammerslund Skåland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Høymyrmarka 183, 1391 Vollen**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**67**	Bruksnr:	**413**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1993**						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Vegger ble sparklet og malt (utenom loftstue og våtrom. Det ble lagt fiskebeinslaminat i alle rom unntatt entre/gang og på våtrommene. Lettvegg mellom stue og soverom i 1 etg ble fjernet. Nye led-spotter ble montert.	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

Bygning: Vertikaltdel tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**67**	**62** Romfordeling: Entre/gang, vaskerom, baderom, soverom kjøkken og stue.	**5** Romfordeling: Utebod.	**0**	**42**
2. etasje	**45**	**45** Romfordeling: Gang, kontor, loftstue, 2 soverom og bod.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**112**	**107**	**5**	**0**	**42**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	52	45	7
Totalt m²	**52**	**45**	**7**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en utebod på ca. 5 m2. Sydvendt terrasse på ca. 23 m2 og vestvendt platting på totalt ca. 19 m2. To biloppstillingsplasser på egen tomt, el-billader, ellers er det gateparkering etter gjeldende regler. Felles tomteareal 1.319 m2. Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga lav takhøyde. Arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-1



Støttemur ved biloppstillingsplasser.

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mindre skjevheter pga tele.

Beskrivelse:
Det er reist en støttemur mellom terrassen og biloppstillingsplassene hvor det er anlagt en blomsterbed. Støttemur en med jernbanesviller, som etter byggeår har forskjøvet seg noe.

Oppsummering — TG-1

Forstøtningsmuren er oppført med jernbanesviller mellom terrassen og biloppstillingsplassene, hvor det er anlagt et blomsterbed. Muren har forskjøvet seg noe etter oppføring. Registrert forskyvning vurderes som normal aldersslitasje uten vesentlig betydning for murens funksjon på befaringstidspunktet. Det anbefales å observere forholdene over tid og eventuelt avrette svillene hvis det blir større skjevheter.

6.2 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**

6.3 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**
Type byggegrunn	**Pukk/stein**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Grunnmuren er utført i betong med plate på mark fundamentert på pukk/stein. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i konstruksjonen ved befaringen. Bygningsdelen fremstår i normal tilstand i forhold til byggeår.

6.4 Terrengforhold — TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Terrenget rundt boligen er vurdert uten registrerte avvik, spesielt ettersom boligen ikke har noe rom under terreng. Bygningen er ikke utsatt for tilsig av overflatevann, og bortledning av takvann er tilfredsstillende. Terrengforholdene fremstår som normale for boligen.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Terrasse, Platting

Det er etablert en østvendt terrasse med tilgang fra stuen og terreng på ca. 23 m2, og en vestvendt platting med tilgang fra kjøkken og terreng på totalt ca. 19 m2. Uteplassene er med terrassebord og rekkverk til terrassen er i tre. Utelys og strømkontakten er installert, motorisert markise på terrassen.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Nye terrassebord på plattingen i 2026.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering	TG-1

Boligen har en østvendt terrasse på ca. 23 m² med tilgang fra stue og terreng, samt en vestvendt platting på ca. 19 m² med tilgang fra kjøkken og terreng. Uteplassene er utført med terrassebord, og terrassen har rekkverk i tre, utelys, strømkontakt og motorisert markise. Terrassebordene på plattingen er skiftet i 2026. Konstruksjonene ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.6 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Takvindu på soverom2 er fra 2010.

Er det påvist punkterte glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

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

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

Vinduer er ca. 33 år med usikker framtidig funksjon og levetid.

Oppsummering **TG-2**

Vinduer og balkongdør har 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, og takvinduet på soverom 2 er skiftet i 2010. Det er ikke påvist punkterte glass eller avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Det er registrert værslitte karmer, og vinduene er ca. 33 år med usikker framtidig funksjon og levetid. Spesielt takvinduene er utsatt for lekkasjer. Manglende vedlikehold av værslitte karmer kan over tid gi fuktinntrengning og utvikling av råteskader. Det må påregnes vedlikehold og etter hvert utskifting av vinduer med tanke på alder og gjenværende levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Takvinduer er spesielt utsatte og bør holdes under oppsyn. Det er behov for overflatebehandling av spesielt foringene til takvinduene. Flere av vinduene er fra byggeår og har etter hvert mistet en god del av sin isolasjonsevne.

6.7 Yttervegg og fasade TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Yttervegg er oppført i trekonstruksjon med utvendig liggende kledning. Det er tilfredsstillende lufting bak kledningen, og det er utført musetetting i nedkant. Det ble ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasade. Det er opplyst at det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår. Bygningsdelen fremstår i normal og påregnelig stand ut fra alder og byggemåte.

6.8 Renner og nedløp TG-1

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

Oppsummering **TG-1**

Takrenner og nedløp er utført i metall. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen, og bygningsdelen fremstår i normal stand ut fra alder.

6.9 Skorstein over tak — TG-1



Skorstein over tak.

Inspisert fra:	**Fra bakken**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**

Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

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

Oppsummering — **TG-1**

Skorsteinen er inspisert fra bakken, og det ble ikke registrert synlige avvik som avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler. Skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. Ettersom skorsteinen ikke er inspisert fra tak, er vurderingen basert på begrenset visuell kontroll, og skjulte avvik eller forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke utelukkes.

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Usikker lufting av konstruksjon

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

Observerte avvik:
- Tegn til kondens på overflater

Beskrivelse:
Loft med adkomst via takluke i gangen med skyvestige. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade, men med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

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

Oppsummering	TG-2

Taket er en saltakskonstruksjon med kaldt, uinnredet loft med adkomst via takluke med skyvestige. Ved inspeksjon ble det ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det er ikke observert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er synlige merker etter fuktpåkjenning i undertaket, men fuktmåling viser ingen forhøyede verdier i området, og forholdene vurderes som gamle. Ventilering/lufting av konstruksjonen vurderes som utilstrekkelig eller usikker. Utilstrekkelig lufting kan over tid gi økt risiko for kondens og fuktopphopning i konstruksjonen, med påfølgende fare for fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre lufting av konstruksjonen anbefales.

6.11 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Taket er blitt vasket for mose av tidligere eier.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

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

Oppsummering	TG-2

Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Tekkingen er inspisert fra bakken og fremstår uten synlige skader, deformasjoner eller begroing, og beslag/inndekning rundt pipe og øvrige gjennomføringer viser ingen synlige avvik. Taket ble nylig vasket for mose av tidligere eier. Alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er passert, ettersom tekkingen er eldre enn 18 år, og tilstandsgrad settes derfor til TG 2. Dette innebærer at det må påregnes utskiftning av taktekkingen på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Man bør undersøke undertak via kaldloft og med stige eller på taket på utsiden med jevne mellomrom for å sjekke eventuelle lekkasjer fra tak. En slik kontroll med avvik, kan resultere til at f. eks. enkelte takplater må byttes ut eller at taktekking skal vurderes i sin helhet.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2. utvalgte rom i hver etasje. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:
1. etasje
Stue – ca. 3mm
Kjøkken - ca. 6 mm

2. etasje
Loftsstue – ca. 3 mm
Soverom 1 – ca. 4 mm

Oppsummering — **TG-1**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er foretatt fuktmålinger i flere rom uten at det ble påvist nevneverdige avvik. Skjevhetsmålinger er gjennomført i to utvalgte rom i hver etasje, og disse viser høydeforskjeller på mellom 3 og 6 mm mellom høyeste og laveste punkt. Målingene ligger innenfor det som anses som normalt for boligens alder og byggemåte.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Vedovn plassert i stuen.

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

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra feievesenet med tilsynsdato 27.02.2026, uten avvik.

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

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.14 Innvendig trapp — TG-1



Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

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

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en lukket tretrapp for adkomst mellom etasjene. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje.

6.15 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Innredningen består av både under- og overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

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

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med både under- og overskap, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin, og området mellom benkeplate og overskap er malt. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp som stopper vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

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

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Omluftsfilter betyr at kjøkkenventilatoren ikke har avtrekk ut i friluft, men i stedet renser luften gjennom et filter og blåser den tilbake i rommet. Dette utløser automatisk en TG2 (vesentlig avvik) fordi løsningen har nedsatt funksjon sammenlignet med moderne forskrifter, og fordi filteret krever jevnlig vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere avtrekk over koketopp, fortrinnsvis med avtrekk til det fri eller via godkjent ventilasjonsløsning.

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
En lettvegg ble fjernet mellom stue og tidligere soverom. Endringen er ikke et søknadspliktig tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Rekkverk ved innvendig trapp er på ca. 92 cm i høyde noe som er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**
Det er ikke montert snøfanger i områder rundt boligen hvor mennesker og dyr ferdes. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.17 Avløpsrør — TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

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

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast og stammer fra byggeåret i 1993. Det er ikke registrert manglende lufting av avløpsanlegget over tak, og det ble ikke observert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Det er ikke gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår. Anlegget vurderes å ha en alder og tilstand som gir normal forventet funksjon.

6.18 Vannledninger — TG-2



Vannmåler og hovedstoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på vaskerom.

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering — **TG-2**

Vannledningene er utført i kobber og stammer fra byggeåret i 1993. Det er ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller andre funksjonssvikt, og stoppekranen ble testet og fungerer som tiltenkt. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer, og utskiftning må påregnes på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er etter min mening ingen umiddelbare behov for utskiftning av vannrør, men det anbefales å skifte disse ut med nyere vannrørssystem ved renovering av våtrom/kjøkken.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/vaskerom.



Kursfortegnelse i sikringsskap.

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

Det er foretatt en el-kontroll bolig i 27.07.2026. Kontrollen ble gjennomført av selskapet Hako Elektro AS.

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

Oppsummering

El-anlegget ble kontrollert uten registrerte feil eller mangler i juli 2026.

6.20 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	**Vaskerom**

Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2018**
Størrelse	**194 Lt**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Varmtvannsbereder på 194 liter er plassert på gulv i vaskerom og er fra 2018. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Rommet har lekkasjesikring. Berederen har ikke nådd en alder som gir vesentlig usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.21 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på baderom, omluftsfilter på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering TG-1

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene, med mekanisk avtrekk på bad og omluftsfilter på kjøkkenet. Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller kravene på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger. Utilstrekkelig luftutskifting kan over tid gi økt fukt- og kondensbelastning innendørs med risiko for redusert inneklima.

6.22 Våtrom: Baderom. TG-3



Baderomssluk plassert under dusjkabinet.

Generell beskrivelse

Baderommet er modernisert av tidligere eier og fremstår fortsatt som funksjonelt, forutsatt at dusjing skjer i et tett dusjkabinett.
Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Siden badet er oppført etter byggeforskrifter fra før 2000, gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskriftene på oppføringstidspunktet stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom. På bakgrunn av manglende dokumentasjon legges det derfor til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover datidens minstekrav.
Badet har flislagte gulv og vegger, med unntak av én vegg samt himling, som er utført med spilepanel. Rommet er utstyrt med servantskap med heldekkende servant, veggskap, speil med integrert belysning, gulvmontert klosett og dusjkabinett. Det er installert varmekabler i gulvet, og himlingen er nedsenket med innfelte downlights.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende kjøkken.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom (kjøkken) mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Selv om baderom er fra byggeår er trolig bruk av dusjkabinett som har medført til at gulvet ikke er blitt belastet med bruksvann over tid. Frem til baderommet renoveres anbefales fortsatt kun bruk av tett dusjkabinett til dusjing.

Oppsummering **TG-3**

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjon fornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Frem til baderommet renoveres anbefales fortsatt kun bruk av tett dusjkabinett til dusjing.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.23 Våtrom: Vaskerom. TG-2



Baderomssluk plassert i gulv ved vaskemaskin.

Generell beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv og malte overflater vegger og himling. Rommet er utstyrt med vaskekum i stål med ettgreps blandebatteri og opplegg vaskemaskin. Sikringsskap, varmtvannsbereder, vannmåler og stoppekran.

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

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Våtromstapet/belegg**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Baderommets vegger er kledd med våtromstapet/belegg. Det er ikke registrert vindu eller dør plassert i våtsonen. Ved befaringen ble det ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Vinylbelegg**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Nei**



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (gang) viser normale fuktverdier.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har overflate av vinylbelegg. Det er ikke registrert knirk i gulvet, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Rommet er et vaskerom uten dusj, og vurdering av fallforhold mot sluk i dusjsone er derfor ikke aktuelt. Det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men iom vinylbelegget på gulv er fra byggeår (33 år) bør man være klar over at det løper risiko for fuktskader over tid.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Vinylbelegg på gulv**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen klemring i sluk for tetting mellom sluk og tettesjikt
- Det er registrert noe slak i klemring rundt sluket.

Beskrivelse:
Rommet er fra byggeår (33 år) med vinyl belegg på gulv. Det er registrert noe slak i klemring rundt sluket, men vinylen er fortsatt bøyd inn i sluket.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

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

Badet har plastsluk og tettesjikt bestående av vinylbelegg på gulv fra byggeåret. Sluket har mulighet for renhold og inspeksjon, og vinylen er fortsatt bøyd inn i sluket, men det er registrert noe slakk i klemringen. Det er påvist manglende høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel, som ikke tilfredsstiller kravet om minimum 25 mm. Tettesjiktet har med sin alder på 33 år nådd et stadium som gir økt risiko for skader og påfølgende fuktskader. Alderen på tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert noe større avvik foreløpig, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Sanitærutstyr

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:

- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering av rommet bør utbedres. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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

Hultaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/e ler vannrør som kan kunne skades av hulsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hul på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

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

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

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hulsagen. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Vertikaltdel tomannsbolig

1. etasje



2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erling Hammerslund Skåland	9578-5997-4-2637125	2026-07-14 22:13:14

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
14. juli 2026

Oppdragsnummer
33-0157/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Høymyrmarka 183, 1391 VOLLEN

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Erling Skåland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

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?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent annet enn modernisering av tidligere eier

---

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 ordinært vedlikehold

---

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

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt med drenering på tomten

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Svigerfar byttet ut halogen spotter i stue til led og koblet opp to nye spotter i stue i forbindelse med åpning av stue

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier henviser til Elektrotjenester / Br Kolstad. Arbeider i 2007, 2014 og 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrotjenester / Br Kolstad

---

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: byttet toalett /dusjkabinett / servant (Asker/Røyken rør)

---

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?

Ja

Beskriv: Vanngjennomstrømningen grunnet tett anboring. Forundersøkelse m/sonde og fresing av anboringsklammer v /hovedvannsledning. Utbedret 2020.

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

Eventuell kommentar: Forrige eier har observert mus på loft og i bod tidligere, men det er ikke observert siden vi flyttet inn

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0157/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Erling Hammerslund Skåland	**2026-07-14**

Identifikasjon

Erling Hammerslund Skåland

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 67, Bruksnr 413, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Høymyrmarka 183, gatenr 1546	**Grunnkrets:**	1404	Bjerkås
(fra bruksenhet)	1391 Vollen	**Valgkrets:**	7	Vollen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070301	Østenstad
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	07.07.1993	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	106/530
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 318,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/67/413	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/67/413/0/1	0,0
			Mottaker	3203/67/413/0/2	0,0
			Mottaker	3203/67/413/0/3	0,0
			Mottaker	3203/67/413/0/4	0,0
			Mottaker	3203/67/413/0/5	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/67/413	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/67/413/0/1	0,0
			Mottaker	3203/67/413/0/2	0,0
			Mottaker	3203/67/413/0/3	0,0
			Mottaker	3203/67/413/0/4	0,0
			Mottaker	3203/67/413/0/5	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høymyrmarka 183	Bolig	109,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.03.1993
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	218,0	Igangset.till.:	21.06.1993
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	218,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.10.1993
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16227080			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		142,0		142,0				
L01			76,0		76,0				

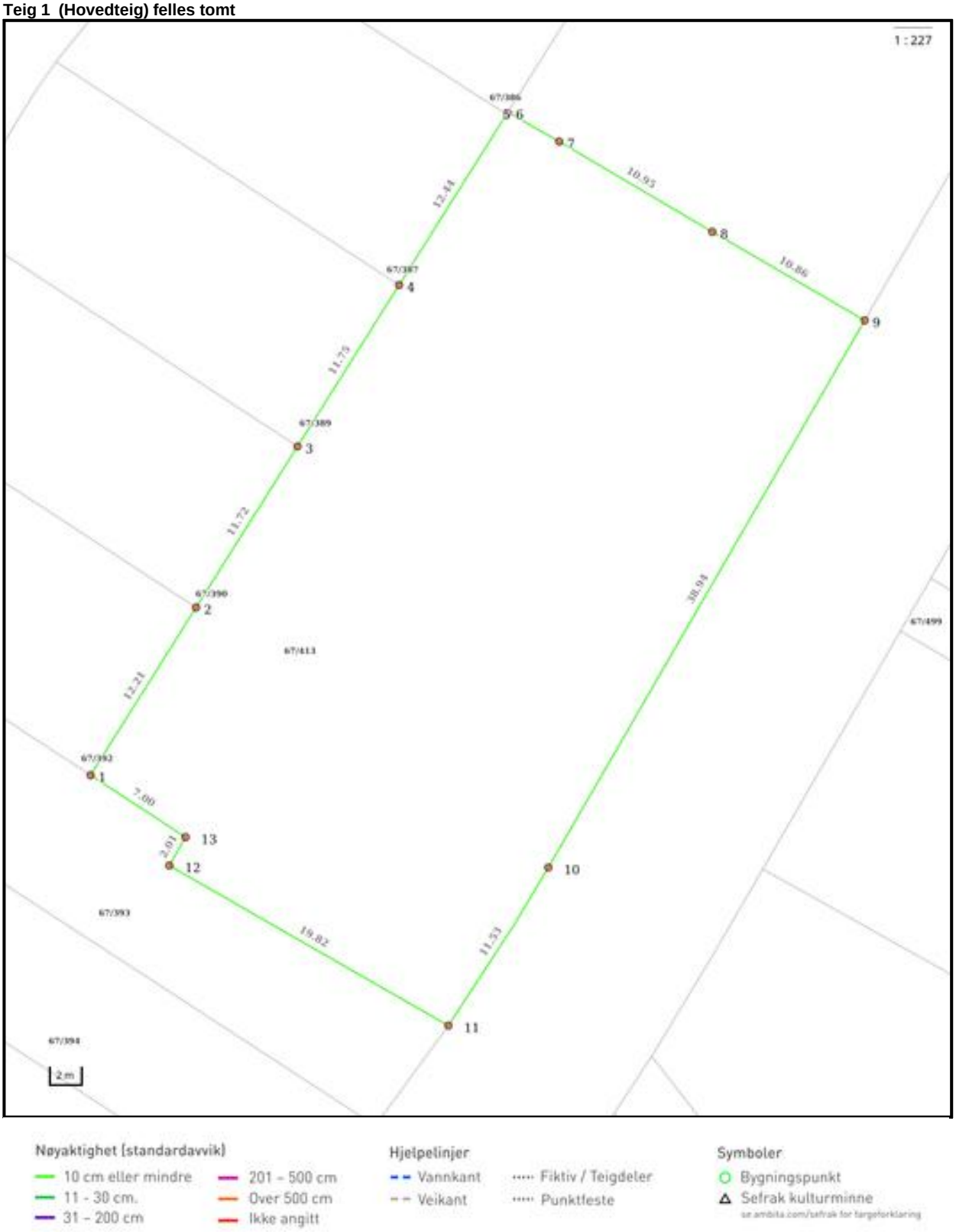
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 318,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 488,62	582 955,13	12,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 499,50	582 960,68	11,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 509,94	582 966,01	11,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 520,41	582 971,35	12,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 531,49	582 977,00	0,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 531,62	582 977,07	3,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 628 530,11	582 980,39	10,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 628 525,42	582 990,29	10,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 628 520,84	583 000,14	38,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 628 485,51	582 983,76	11,53m	Terrengmålt	10	145,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 628 475,25	582 978,50	19,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 628 483,51	582 960,48	2,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 628 485,34	582 961,31	7,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 01.07.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Høymyrmarka 183, 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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 929 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 1 318 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 318 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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** 86 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 234 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 997 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

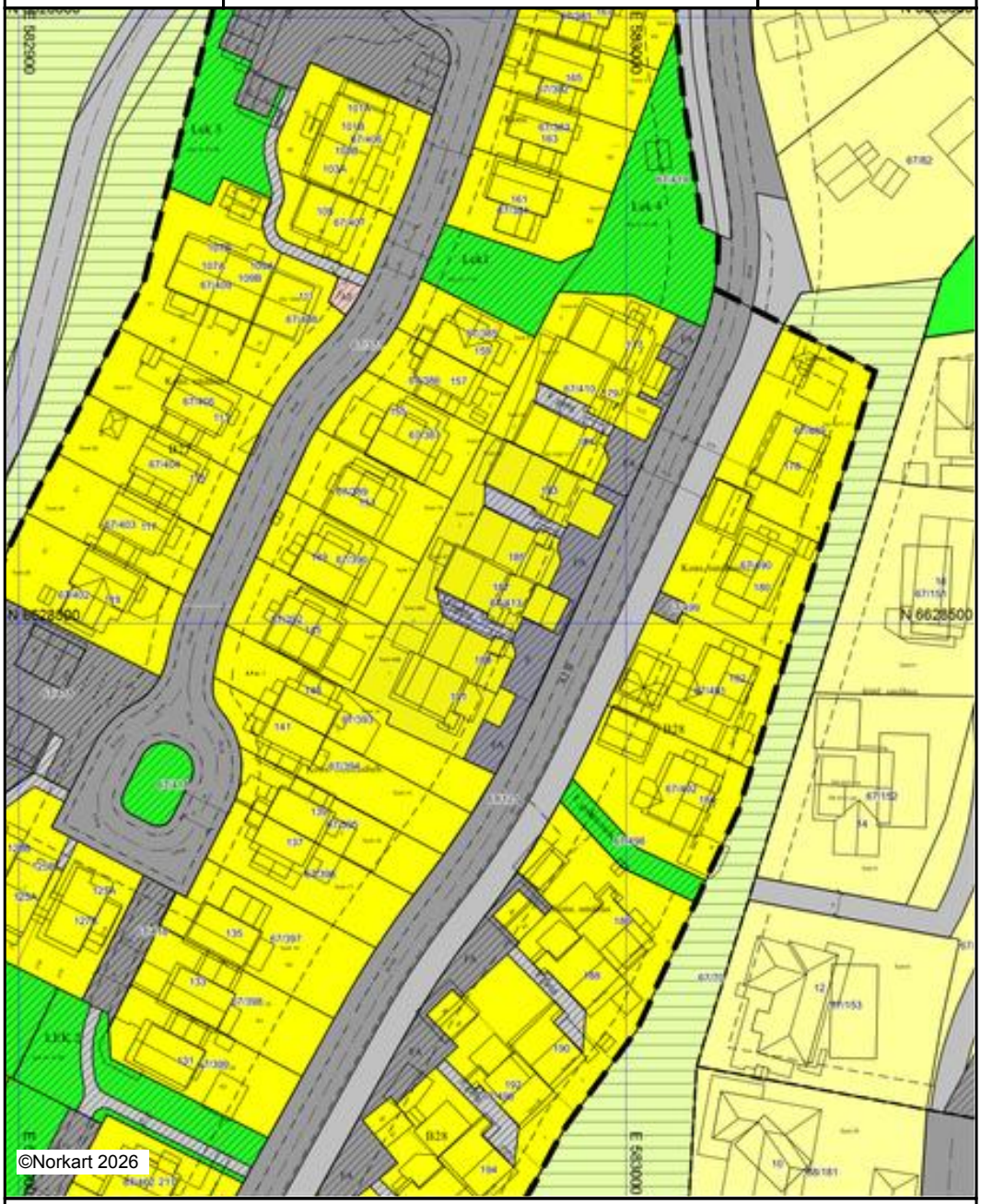
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 67/413/0/1
Adresse: Høymyrmarka 183
Dato: 01.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer

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
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

160f
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 7. mars 1990 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, punkt 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 15. mars 1990.

Karsten Krogsæter.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TORP-HØYMYR ASKER KOMMUNE

§ l. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder-		frittliggende boliger/konsentrert småhusbebyggelse
	-	forretninger/kontorer/boliger
	-	offentlige bygninger
Landbruksområder	-	jordbruk/skogbruk
	-	gartneri
Trafikkområder	-	kjørevei
	-	gangvei
Friområder	-	park/lek/ballslette
Spesialområder	-	friluftsområde
		trafokiosk
Fellesområder	-	felles adkomst
	-	felles leke-/oppholdsområde
	-	felles grøntområde

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2. Område for frittliggende boliger og konsentrert småhusbebyggelse.

2.1 Område A med felt B 2 - B 12, område B med felt B 13 - B 24 og område C med felt B 26 - B 33 kan bebygges med frittliggende boliger og konsentrert småhusbebyggelse.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 35 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje, bod o.l. regnes med i tillatt bebygd areal.
Gesimshøyden må på flat tomt ikke på noe punkt langs fasaden overstige 5,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.
I hellende terreng skal gesimshøyden ikke overstige 3,5 m på husets overside og 5,5 m på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng.

2.2 Felt B 1,.B 25 og B 34 - B 36 kan bebygges med frittliggende boliger.

Maks. tillatt bebygd areal BYA = 17 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
Gesimshøyden må på flat tomt ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 5,5 m over ferdig planert terreng.

2.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

2.4 I område A, B og C kan garasje plasseres frittliggende eller sammenbygd med bolighuset og plasseres i og sammenbygges over eiendomsgrense.
Ved innkjøring parallelt med vei kan garasjen plasseres med vegg inntil 1 m fra regulert veikant. Der garasjeporten vender mot veien skal garasjen ligge minimum 5 m fra regulert veikant. Disse minimumsavstandene gjelder også der garasjen er bygd sammen med bolighuset.

§ 3. Område for forretninger, kontorer og boliger.

3.1 Området kan bebygges med forretninger, kontorer og boliger med tilhørende anlegg.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 40 % av tomtens nettoareal.
Garasje, bod o.l. over markplanet regnes med i tillatt bebygd areal.

3.2 Gesimshøyden skal ikke overstige 8 m, regnet fra ferdig planert terreng.

3.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

3.4 Ved utbygging skal 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§ 4. Område for offentlige bygninger.

4.1 Område 01 skal nyttes til barneskole med tilhørende anlegg for lek og parkering.
Område 02 - 03 skal nyttes til barnehage med tilhørende anlegg for lek og parkering.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 30 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje, bod o.l. regnes med i tillatt bebygd areal.

4.2 Ved utbygging av område 01 skal eksisterende høyspentlinje over området legges i jordkabel.

4.3 I område 01 skal gesimshøyden ikke overstige 8 m, regnet fra ferdig planert terreng.
I område 02-03 skal gesimshøyden ikke overstige 5,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

4.4 Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

§ 5. Landbruksområder.

5.1 I område G 1 skal det drives gartneri.
Det kan oppføres bygninger knyttet til gartneridriften.

5.2 Områdene J 2 og J 4 avsettes til landbruksformål. Det kan oppføres bygninger knyttet til driften av områdene.

§ 6. Kjørevei.

6.1 Offentlig kjørevei er vist på plankartet med regulert bredde og byggegrenser.

6.2 Plassering og utforming av avkjørsler som ikke er vist
på plankartet, skal fastsettes i bebyggelsesplan.

§ 7. Gangvei.

7.1 Offentlig gangvei er vist på plankartet med regulert bredde og byggegrenser.

7.2 Bygningsrådet kan tillate kjøring på gangvei i forbindelse med adkomst til enkelteiendommer og offentlig og sosial tjenesteyting.

§ 8. Friområder.

8.1 Områdene Fr 1, 2 og 3 skal nyttes til park. områdene kan i nødvendig utstrekning gis en forsiktig parkmessig opparbeidelse.

8.2 Område Fr 4 skal nyttes til park med enkel ballslette.
Ballsletten skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i område A - B.
Område Fr 5 skal nyttes til park med enkel ballslette. Ballsletten skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i område C.

§ 9. Spesialområde for friluftsformål.

9.1 Områdene Sf 1 - Sf 5 skal nyttes til friluftsformål.

9.2 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt.

Bygningsrådet kan gjøre unntak for spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av områdene etter egen detaljplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverksettes.

§ 10. Felles adkomst.

10.1 Områdene skal nyttes til fellesadkomst for de på plankartet, med pil, særskilt angitte eiendommene. Områdene skal etableres som felles eiendommer, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen av de tilhørende boligområdene i enkelt parseller. Adkomstene skal ferdigstilles samtidig med den tilhørende bebyggelsen.

§ 11. Felles leke-/oppholdsområde.

11.1 Felleslekeplass innen felt B 35 skal nyttes til felles leke-/oppholdsområde for dette feltet.

11.2 Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen av det tilhørende boligfelt i enkeltparseller.

§ 12. Felles grøntområde.

12.1 Felles grøntområder, for de på plankartet særskilt angitte boligfeltene, skal etableres som felleseiendommer, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, samtidig med ferdigstillelsen av den tilhørende bebyggelsen.

§ 13. Fellesbestemmelser.

13.1 Før byggemelding behandles, skal det utarbeides bebyggelsesplan og situasjonskart for det enkelte byggefelt. Dette planmaterialet skal vise tomtegrenser, plassering av bebyggelse (bolig, garasje, bod, forretning, kontor, skole eller barnehage), parkeringsplasser, nødvendige offentlige og felles private adkomstveier private enkeltavkjørsler og felles lekeplasser i boligfeltene, samt detaljutforming av forutsatte støyskjermingstiltak.
Før bebyggelse tas i bruk skal utomhusarealene, herunder også lekeplasser og veianlegg som inngår i bebyggelsesplanen være opparbeidet.
Til veianlegg hører også de trafikksikkerhetstiltak som bygningsrådet måtte kreve.

13.2 Del av område A, særskilt avmerket på plankartet, kan ikke påbegynnes før området er frigitt for utbygging av Universitetets Oldsaksamling.
Tiltak for støyskjerming av eksisterende bebyggelse, særskilt avmerket på plankartet, skal ferdigstilles samtidig med den tilhørende støykilden.
Tiltak for støyskjerming av planlagt bebyggelse, særskilt avmerket på plankartet, skal ferdigstilles samtidig med denne bebyggelsen.

Planområdet kan ikke bebygges før bygging av ny skole er igangsatt etter vedtatt reguleringsplan for barneskole på Arnestad.
Første byggetrinn i område A - B kan ikke ferdigstilles før planlagt gangvei langs Rustadveien, på strekningen fram til Torpveiens vestende, er bygd i henhold til stadfestet reg.plan og adkomsten fra Rustadveien er rustet opp i henhold til regulert standard.

Første byggetrinn i område C kan ikke ferdigstilles før nytt kryss med Slemmestadveien, inkludert fotgjengerundergang under denne, er bygd i henhold til regulert standard.

13.3 Før byggetillatelse gis, skal bygningsrådet godkjenne utomhusplan for det enkelte delområde. På utomhusplanen, og på fasadetegninger ved byggemelding skal eksisterende og fremtidige terrenghøyder være inntegnet. Terrengsnitt som klargjør eventuelt behov for sikring av leke- og oppholdsareal skal inngå i planen.
Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad og i anleggsperioden skal det treffes sikringstiltak for vern av denne.

13.4 Antall garasje- og biloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens veinormaler. Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig og byggemeldes samtidig med denne.

13.5 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

13.6 Ingen araealer må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Ubebygde tomtearealer må gis en tiltalende form og behandling.

13.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 over tilhørende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

13.8 Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt å inngå private avtaler som strider mot planen eller dens bestemmelser.

13.9 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker kommune.

Reguleringssjefen i Asker, den 4. september 1989.

Helge Johnsen.

Rettet Asker bygningsråd 9/1-90.
Reguleringssjefen i Asker, 25.1.90.
Asker kommunestyre 7. mars 1990.

160f
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 7. mars 1990 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, punkt 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 15. mars 1990.

Karsten Krogsæter.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TORP-HØYMYR ASKER KOMMUNE

§ l. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder-		frittliggende boliger/konsentrert småhusbebyggelse
	-	forretninger/kontorer/boliger
	-	offentlige bygninger
Landbruksområder	-	jordbruk/skogbruk
	-	gartneri
Trafikkområder	-	kjørevei
	-	gangvei
Friområder	-	park/lek/ballslette
Spesialområder	-	friluftsområde
		trafokiosk
Fellesområder	-	felles adkomst
	-	felles leke-/oppholdsområde
	-	felles grøntområde

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2. Område for frittliggende boliger og konsentrert småhusbebyggelse.

2.1 Område A med felt B 2 - B 12, område B med felt B 13 - B 24 og område C med felt B 26 - B 33 kan bebygges med frittliggende boliger og konsentrert småhusbebyggelse.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 35 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje, bod o.l. regnes med i tillatt bebygd areal.
Gesimshøyden må på flat tomt ikke på noe punkt langs fasaden overstige 5,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.
I hellende terreng skal gesimshøyden ikke overstige 3,5 m på husets overside og 5,5 m på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng.

2.2 Felt B 1,.B 25 og B 34 - B 36 kan bebygges med frittliggende boliger.

Maks. tillatt bebygd areal BYA = 17 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
Gesimshøyden må på flat tomt ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 5,5 m over ferdig planert terreng.

2.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

2.4 I område A, B og C kan garasje plasseres frittliggende eller sammenbygd med bolighuset og plasseres i og sammenbygges over eiendomsgrense.
Ved innkjøring parallelt med vei kan garasjen plasseres med vegg inntil 1 m fra regulert veikant. Der garasjeporten vender mot veien skal garasjen ligge minimum 5 m fra regulert veikant. Disse minimumsavstandene gjelder også der garasjen er bygd sammen med bolighuset.

§ 3. Område for forretninger, kontorer og boliger.

3.1 Området kan bebygges med forretninger, kontorer og boliger med tilhørende anlegg.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 40 % av tomtens nettoareal.
Garasje, bod o.l. over markplanet regnes med i tillatt bebygd areal.

3.2 Gesimshøyden skal ikke overstige 8 m, regnet fra ferdig planert terreng.

3.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

3.4 Ved utbygging skal 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§ 4. Område for offentlige bygninger.

4.1 Område 01 skal nyttes til barneskole med tilhørende anlegg for lek og parkering.
Område 02 - 03 skal nyttes til barnehage med tilhørende anlegg for lek og parkering.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 30 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje, bod o.l. regnes med i tillatt bebygd areal.

4.2 Ved utbygging av område 01 skal eksisterende høyspentlinje over området legges i jordkabel.

4.3 I område 01 skal gesimshøyden ikke overstige 8 m, regnet fra ferdig planert terreng.
I område 02-03 skal gesimshøyden ikke overstige 5,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

4.4 Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

§ 5. Landbruksområder.

5.1 I område G 1 skal det drives gartneri.
Det kan oppføres bygninger knyttet til gartneridriften.

5.2 Områdene J 2 og J 4 avsettes til landbruksformål. Det kan oppføres bygninger knyttet til driften av områdene.

§ 6. Kjørevei.

6.1 Offentlig kjørevei er vist på plankartet med regulert bredde og byggegrenser.

6.2 Plassering og utforming av avkjørsler som ikke er vist
på plankartet, skal fastsettes i bebyggelsesplan.

§ 7. Gangvei.

7.1 Offentlig gangvei er vist på plankartet med regulert bredde og byggegrenser.

7.2 Bygningsrådet kan tillate kjøring på gangvei i forbindelse med adkomst til enkelteiendommer og offentlig og sosial tjenesteyting.

§ 8. Friområder.

8.1 Områdene Fr 1, 2 og 3 skal nyttes til park. områdene kan i nødvendig utstrekning gis en forsiktig parkmessig opparbeidelse.

8.2 Område Fr 4 skal nyttes til park med enkel ballslette.
Ballsletten skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i område A - B.
Område Fr 5 skal nyttes til park med enkel ballslette. Ballsletten skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i område C.

§ 9. Spesialområde for friluftsformål.

9.1 Områdene Sf 1 - Sf 5 skal nyttes til friluftsformål.

9.2 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt.

Bygningsrådet kan gjøre unntak for spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av områdene etter egen detaljplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverksettes.

§ 10. Felles adkomst.

10.1 Områdene skal nyttes til fellesadkomst for de på plankartet, med pil, særskilt angitte eiendommene. Områdene skal etableres som felles eiendommer, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen av de tilhørende boligområdene i enkelt parseller. Adkomstene skal ferdigstilles samtidig med den tilhørende bebyggelsen.

§ 11. Felles leke-/oppholdsområde.

11.1 Felleslekeplass innen felt B 35 skal nyttes til felles leke-/oppholdsområde for dette feltet.

11.2 Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen av det tilhørende boligfelt i enkeltparseller.

§ 12. Felles grøntområde.

12.1 Felles grøntområder, for de på plankartet særskilt angitte boligfeltene, skal etableres som felleseiendommer, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, samtidig med ferdigstillelsen av den tilhørende bebyggelsen.

§ 13. Fellesbestemmelser.

13.1 Før byggemelding behandles, skal det utarbeides bebyggelsesplan og situasjonskart for det enkelte byggefelt. Dette planmaterialet skal vise tomtegrenser, plassering av bebyggelse (bolig, garasje, bod, forretning, kontor, skole eller barnehage), parkeringsplasser, nødvendige offentlige og felles private adkomstveier private enkeltavkjørsler og felles lekeplasser i boligfeltene, samt detaljutforming av forutsatte støyskjermingstiltak.
Før bebyggelse tas i bruk skal utomhusarealene, herunder også lekeplasser og veianlegg som inngår i bebyggelsesplanen være opparbeidet.
Til veianlegg hører også de trafikksikkerhetstiltak som bygningsrådet måtte kreve.

13.2 Del av område A, særskilt avmerket på plankartet, kan ikke påbegynnes før området er frigitt for utbygging av Universitetets Oldsaksamling.
Tiltak for støyskjerming av eksisterende bebyggelse, særskilt avmerket på plankartet, skal ferdigstilles samtidig med den tilhørende støykilden.
Tiltak for støyskjerming av planlagt bebyggelse, særskilt avmerket på plankartet, skal ferdigstilles samtidig med denne bebyggelsen.

Planområdet kan ikke bebygges før bygging av ny skole er igangsatt etter vedtatt reguleringsplan for barneskole på Arnestad.
Første byggetrinn i område A - B kan ikke ferdigstilles før planlagt gangvei langs Rustadveien, på strekningen fram til Torpveiens vestende, er bygd i henhold til stadfestet reg.plan og adkomsten fra Rustadveien er rustet opp i henhold til regulert standard.

Første byggetrinn i område C kan ikke ferdigstilles før nytt kryss med Slemmestadveien, inkludert fotgjengerundergang under denne, er bygd i henhold til regulert standard.

13.3 Før byggetillatelse gis, skal bygningsrådet godkjenne utomhusplan for det enkelte delområde. På utomhusplanen, og på fasadetegninger ved byggemelding skal eksisterende og fremtidige terrenghøyder være inntegnet. Terrengsnitt som klargjør eventuelt behov for sikring av leke- og oppholdsareal skal inngå i planen.
Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad og i anleggsperioden skal det treffes sikringstiltak for vern av denne.

13.4 Antall garasje- og biloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens veinormaler. Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig og byggemeldes samtidig med denne.

13.5 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

13.6 Ingen araealer må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Ubebygde tomtearealer må gis en tiltalende form og behandling.

13.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 over tilhørende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

13.8 Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt å inngå private avtaler som strider mot planen eller dens bestemmelser.

13.9 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker kommune.

Reguleringssjefen i Asker, den 4. september 1989.

Helge Johnsen.

Rettet Asker bygningsråd 9/1-90.
Reguleringssjefen i Asker, 25.1.90.
Asker kommunestyre 7. mars 1990.

U9432858

Trykt på selvkopierende papir

Kommune
Asker

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

Anmelder (navn, adresse)
Block Watne
Pustutveien 18
1362 Billingstad

Byggherre (navn, adresse)
Eier: Tomas Aspheim
Høymyrmarka 183
1390 Vollen

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Høymyrmarka 183	67	410		44

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
14.01.93	Nybygg	del av tomannsbolig + boder

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen etter delegert myndighet	02.03.93	S9300108

Merknader

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

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

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

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Asker bygningsvesen,	
Dato 03.11.94	Jørgen Rustan

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Asle Kristiansen, c/o Block Watne,	Pustutveien 18, 1362 Billingstad
☐ andre		

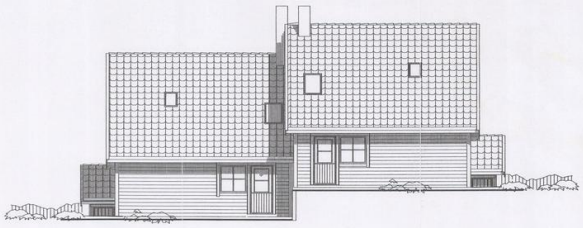
K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90



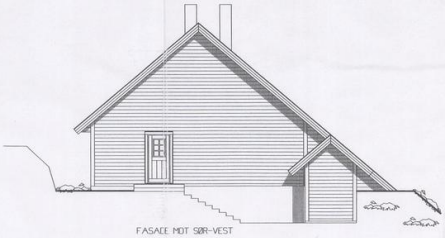
FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



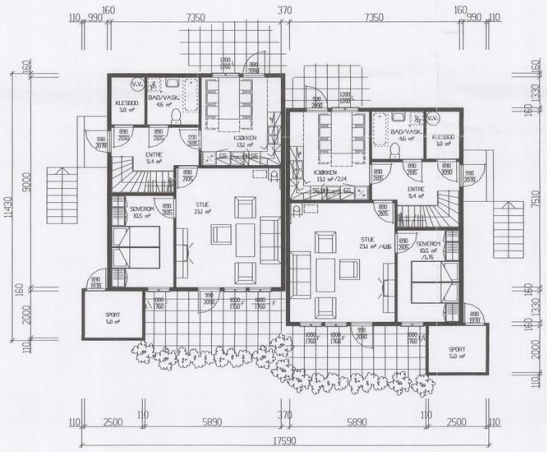
FASADE MOT SØR-VEST

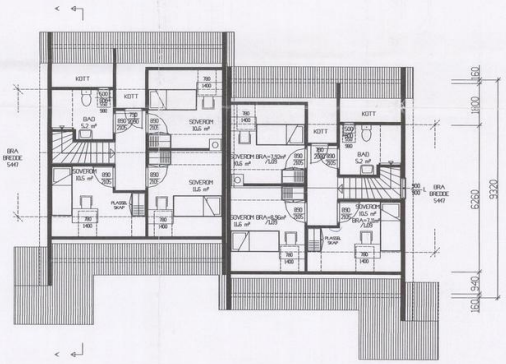
07

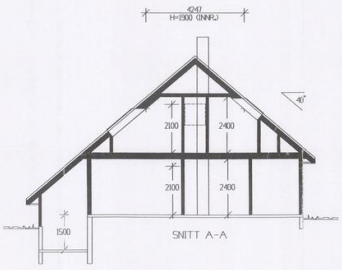
mott: 14. 01. 93
93009A7 S9300108
67/40, 413 2142
Rev 43-44-45-46

SOMMEREIK	*BJERKASTUNET T. 43,44,45,46*		
FASADER	*ASKER*		
Block Watne	KONSULENT: A.K.	OBJEKT NR. ZG281	HUSTYPE EGEN
	MÅLESTOKK: 1:100	U.O.L.S: 972	
	SISTE TEGNDATO: 31.12.92	TEGNNR. 604407	
ARKITEKT: Viggo Hartmann Sivilarkitekt MNAL	BEARBEIDET AV ARKITEKT: *V.H. Hartoff*	NORSK BYGGPLAN as TLF. 04 47350 FAX 04 47500	

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE AS IKKE MEDVIRKER I.







LYSAREAL = BRUTTO KARM-MÅL

UTREGNINGER :

HOVEDPLAN =	66,15m² X 1,0 =	66,15m²
UTV.BOD =	5,00m² X 0,6 =	3,00m²
ETASJEPLAN =	31,22m² X 0,6 =	18,73m²
TOTALT =	102,37m²	87,88m²

BRA = 102 m² BA = 88 m²

BRA-K = 97 m²

SOMMEREIK *BJERKASTUNET T. 43,44,45,46*

PLANER/SNITT *ASKER*

Block Watne

KONSULENT: AJK. | DISKETT NR. ZG281 | HUSTYPE EGEN

MÅLESTOKK: 1:100 | U.O.S.: 972

SISTE TEGNDATO: 31.12.92 | TEGN.NR. 604406

ARKITEKT: Viggo Hartmann Sivilarkitekt MNAL

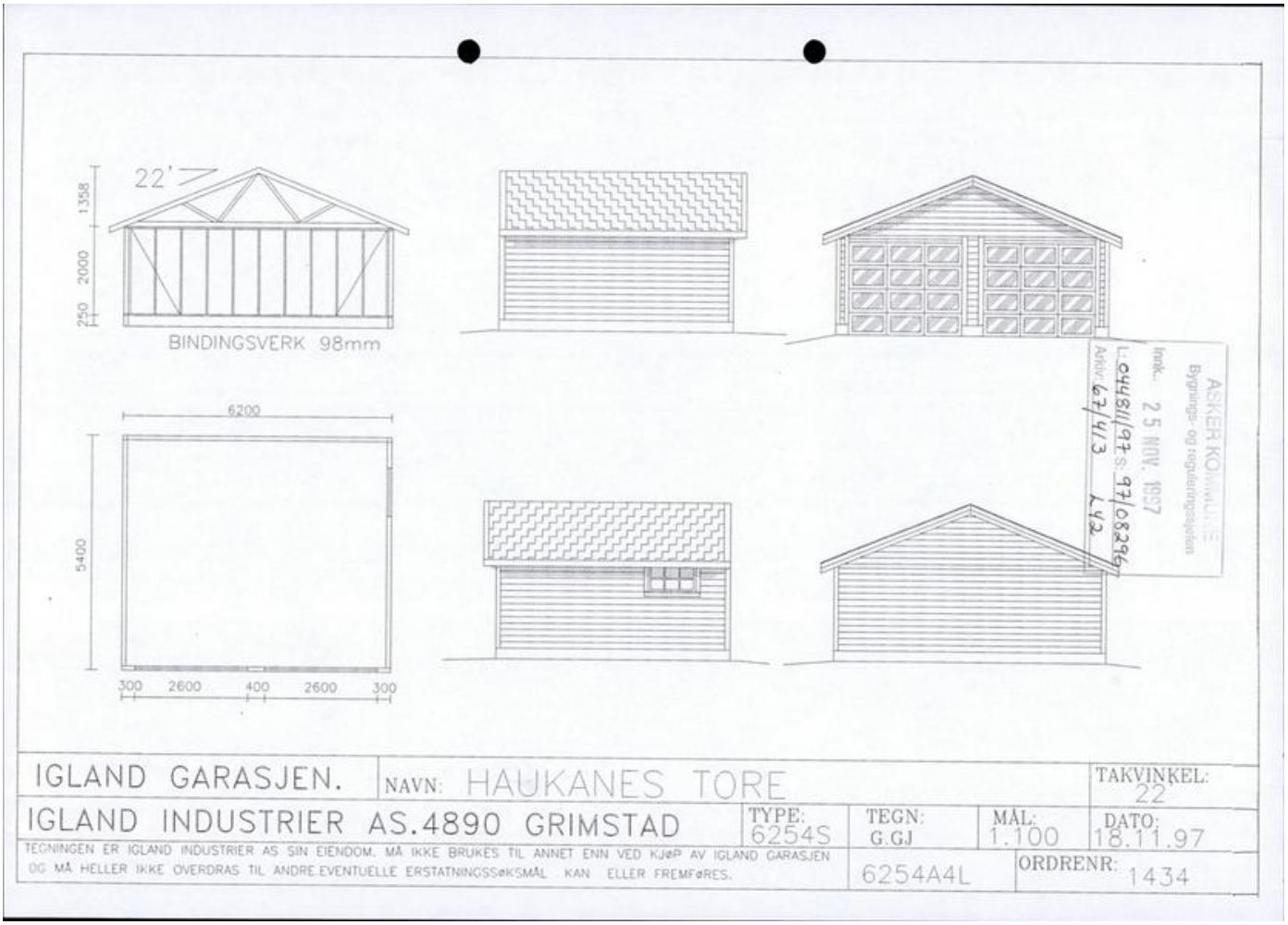
BEARBEIDET AV ARKITEKT: V.H.Hartmann

NORSK BYGGPLAN AS TLF. 04 42350 FAX 04 42500

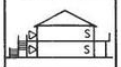
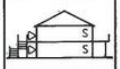
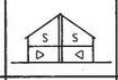
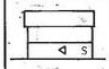
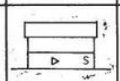
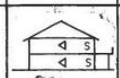
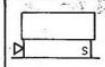
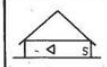
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE AS IKKE HEDVIRKER I.

14. 01. 93
9300947 59300108
67/410, 413, 442

90


22°
1358
2000
250
BINDINGSVERK 98mm
6200
5400
300
2600
400
2600
300
ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringssjefen
Innk. 25 NOV. 1997
Løpenr/gnr.s: 97/08296
Arkiv: 67/4/3 7.42
IGLAND GARASJEN.
NAVN: HAUKANES TORE
TAKVINKEL: 22°
IGLAND INDUSTRIER AS.4890 GRIMSTAD
TYPE: 6254S
TEGN: G.GJ
MÅL: 1.100
DATO: 18.11.97
TEGNINGEN ER IGLAND INDUSTRIER AS SIN EIENDOM. MÅ IKKE BRUKES TIL ANNET ENN VED KJØP AV IGLAND GARASJEN OG MÅ HELLER IKKE OVERDRAS TIL ANDRE.EVENTUELLE ERSTATNINGSSøKSMÅL KAN ELLER FREMFøRES.
6254A4L
ORDRENR: 1434

DELFELT I

TYPE	SNITT	STØRRELSE	LEIL.NUMMER	ANTALL
A		2-ROMS	31,32,37,38	4
B1		3-ROMS	35,36	2
B2		3-ROMS	33,34,39,40	4
C		3-ROMS	6,7, 12-15	6
E1		4-ROMS	27-30	4
E2		4-ROMS	1-5,16-18	8
F		3-ROMS	19-26	8
I		5-ROMS	8-11	4
J		5-ROMS	41-48	8
				48

DELFELT II

LIVSLØPSTANDARD

DELFELT I - LEIL.NR. 8,9,10,11,19,21,23,25,31,33,35,36,37,39 -14
DELFELT II - LEIL.NR. 49-63,66 -67,75-77 -20

LEKEPLASS FELLES FOR:

1	LEIL.NR. 1-10
2	LEIL.NR. 11-30
3	LEIL.NR. 31-40
4	LEIL.NR. 41-48
5	LEIL.NR. 56-67
6	LEIL.NR. 49-55,68-77

DEFINISJON AV BYA

TILLATT BEBYGD AREAL PR. BOLIGTOMT INKL. GARASJE/CARPORT/BOD.
TOMT NR. 6-7,12-15. HUSTYPE C - BYA=80M²
TOMT NR. 1-5,16-18,27-30. HUSTYPE E - BYA=105M²

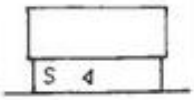
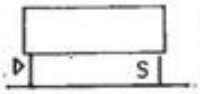
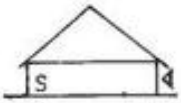
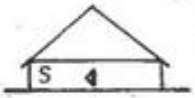
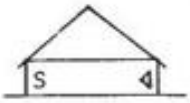
FOR RESTEN AV BEBYGGELSEN BYA SOM VIST.

[S] – SØPPELOPPSTILLINGSPLASS

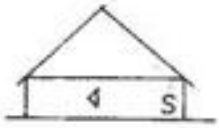
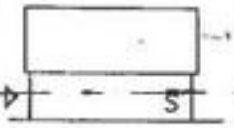
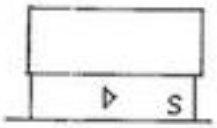
[T] - TRAFO

B - UTVENDIG BOD

DELFELT II

TYPE	SNITT	STØRRELSE	LEIL.NUMMER	ANTALL
D		5-ROMS	53	1
G		5-ROMS	54,55	2
H		5-ROMS	56,57	2
I		5-ROMS	49-52	4
K		5-ROMS	58-62	5
L		4-ROMS	63-67,75-77	8
M		5-ROMS	68-74	7
				29

DELFELT III

TYPE	SNITT	STØRRELSE	LEIL.NUMMER	ANTALL
J		5.-ROMS	82-89	8
N		5-ROMS	78-81	4
O		5-ROMS	90-92	3
				15

S=STUE
D=INNG.

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 67/413/0/1
Adresse: Høymyrmarka 183
Dato: 01.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 03.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**67**	Bnr:	**413**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Høymyrmarka 183, 1391 VOLLEN**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 03.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**67**	Bnr:	**413**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Høymyrmarka 183, 1391 VOLLEN**						

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

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

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

Utskriftsdato: 01.07.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Høymyrmarka 183, 1391 VOLLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 040,28 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	4 339,20 kr
Vann	5 762,07 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 03.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**67**	Bnr:	**413**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Høymyrmarka 183, 1391 VOLLEN**						

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

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

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

TINGLYST
DAGBOKNR: 184569
- 1 DES. 2005
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING/AVTALE VEDRØRENDE OPPFØRING AV DOBBEL GARASJE PÅ GNR. 67, BNR. 413

Mellom undertegnede som hjemmelshavere til gnr. 67, bnr. 413, snr. 1, og snr. 2 i Asker kommune er det inngått følgende avtale om garasje.

1. Hjemmelshaver av gnr. 67, bnr. 413, snr. 1, Anita Listhaug Eriksen, gis tillatelse av hjemmelshaver av gnr. 67, bnr. 413, snr. 2, Cecilie Hjelmeseth og André Walgren til å sette opp dobbelgarasje på eiendommenes felles adkomst/parkeringsareal, (mot øst).
2. Kostnader forbundet med oppføringen dekkes forskuddsvis av Anita Listhaug Eriksen. som disponerer hele garasjen og dekker alle utgifter forbundet med driften av denne.
3. Snr. 2, har når som helst rett til å kjøpe ½ part av garasjen til kostpris + konsumprisindeksjustering fra dato for ferdigstillelse.
   Snr. 1 vil da disponere plass mot nord og snr. 2 plass mot syd.
4. Ansvaret for garasjens vedlikehold og driftsutgifter vil når snr. 2 har kjøpt sin ½ part, dekkes av begge seksjonseiere i fellesskap.

Denne avtalen gjelder for alle senere eiere av Gnr. 67, bnr. 413, snr. 1 og 2 i Asker kommune og kan tinglyses på eiendommen. Kostnader forbundet med tinglysingen dekkes av begge parter.

Asker, 17.10.2005

Doknr: 184569 Tinglyst: 01.12.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Asker, 17.10.2005

Cecilie Hjelmeseth
Cecilie Hjelmeseth
Fnr. 260771 [redacted]

Anita Listhaug Eriksen
Anita Listhaug Eriksen
Fnr. 170464 [redacted]
Hjemmelshaver
Gnr. 67, bnr. 413, snr. 1

André Walgren
André Walgren
Fnr. 300168 [redacted]

Hjemmelshavere
Gnr. 67, bnr. 413, snr. 2

Returneres til:

Block Watne A/S v/Asle Kristiansen
P.b. 430, 1371 Asker

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

14309

Reg. -7 JULI 1993

Asker og Bærum herredsrett

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0220	Asker	67	413	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
29 09 39 [redacted]	Sjur Haustvelt	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	106	11			21			31			41			51		
2	B	106	12			22			32			42			52		
3	B	106	13			23			33			43			53		
4	B	106	14			24			34			44			54		
5	B	106	15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 530 = nevner: 530

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 14309 Tinglyst: 07.07.1993 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☐ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg.

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

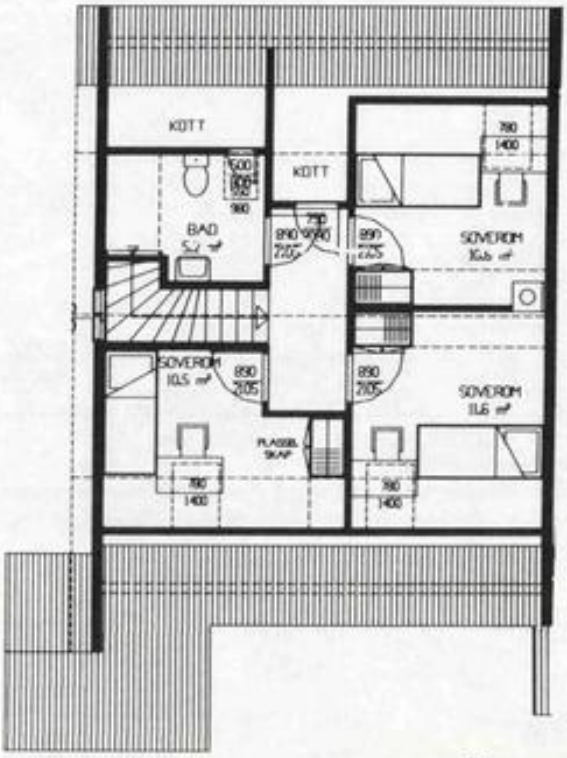
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

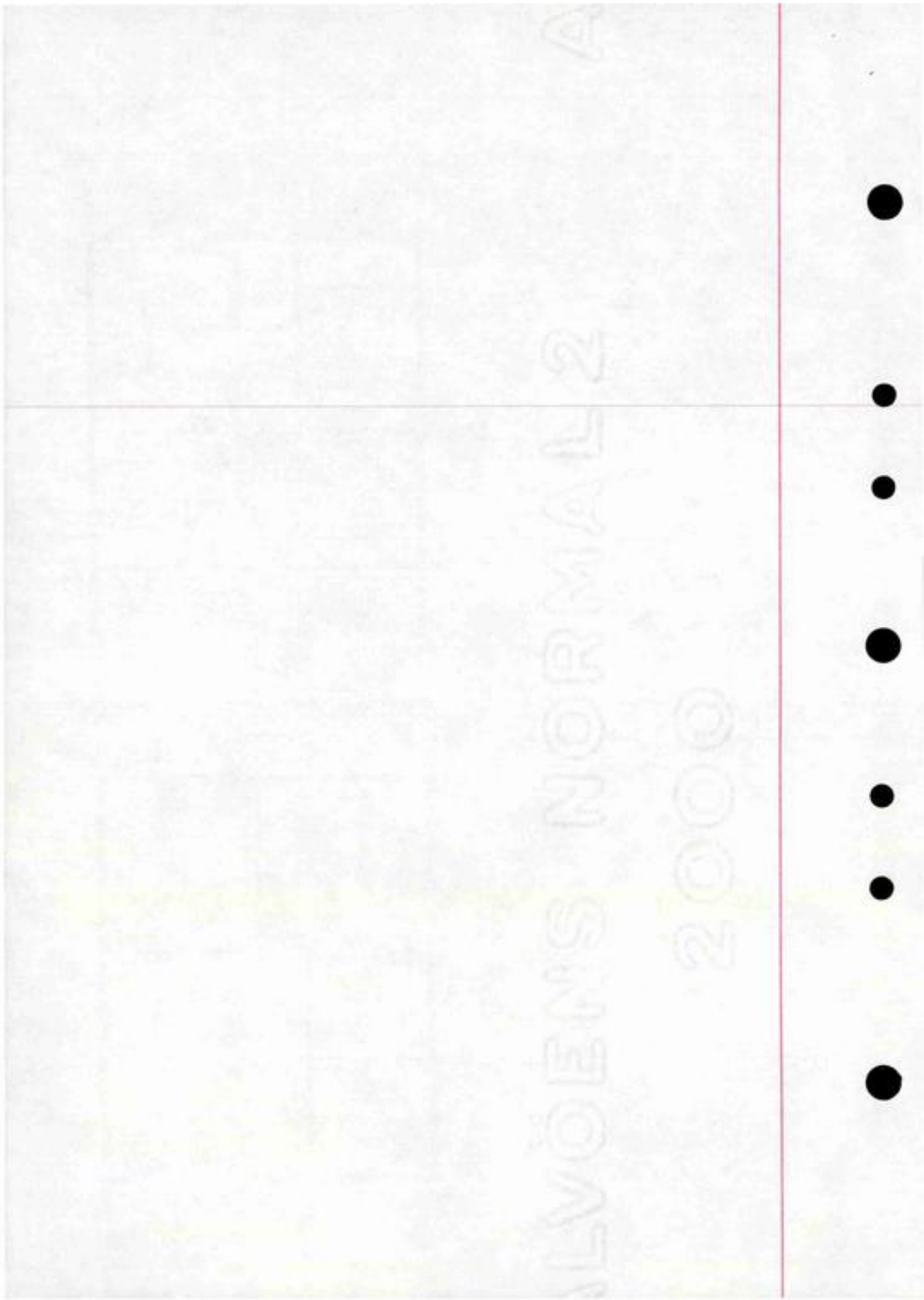
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 7/7-93	[signature]

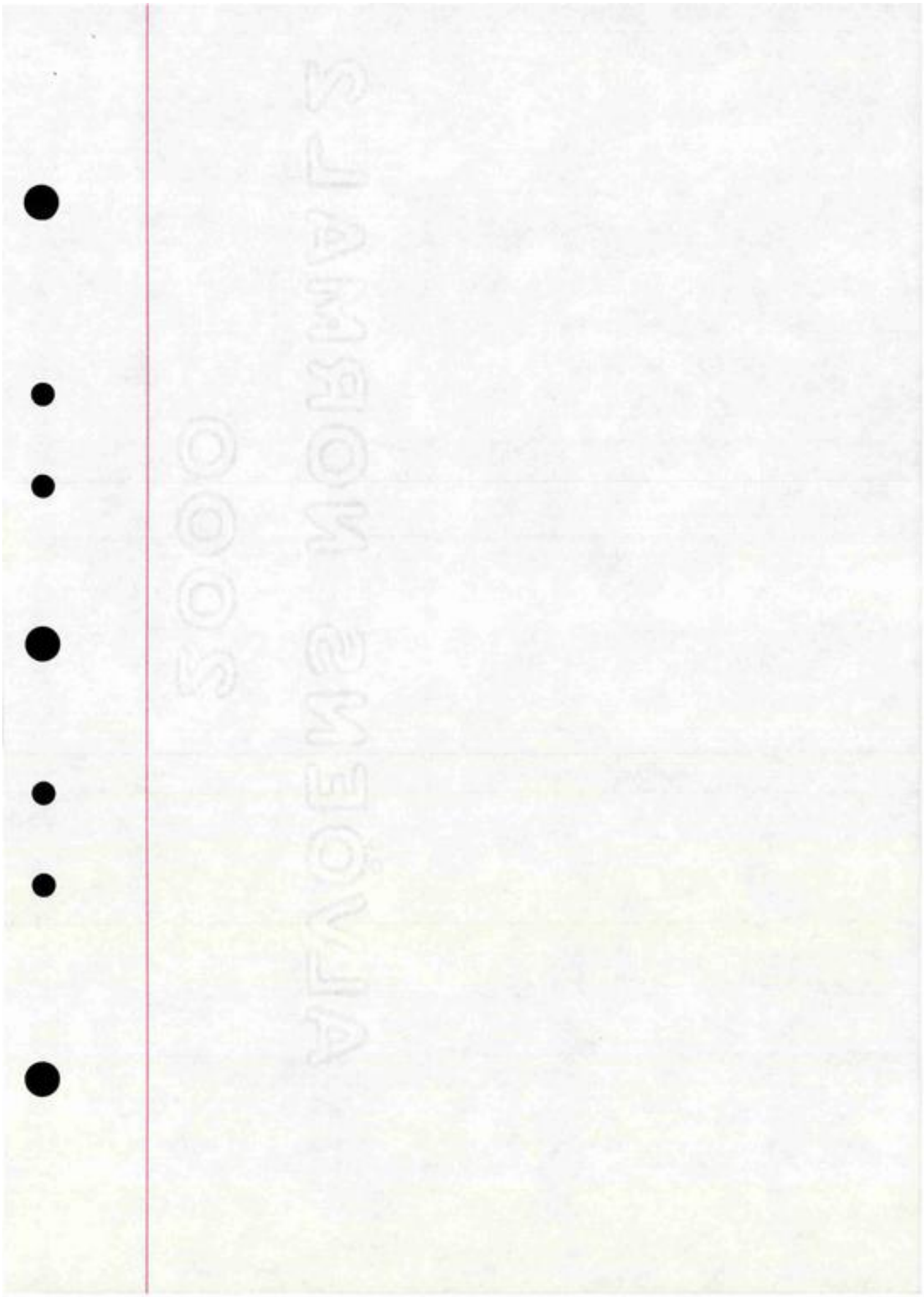
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

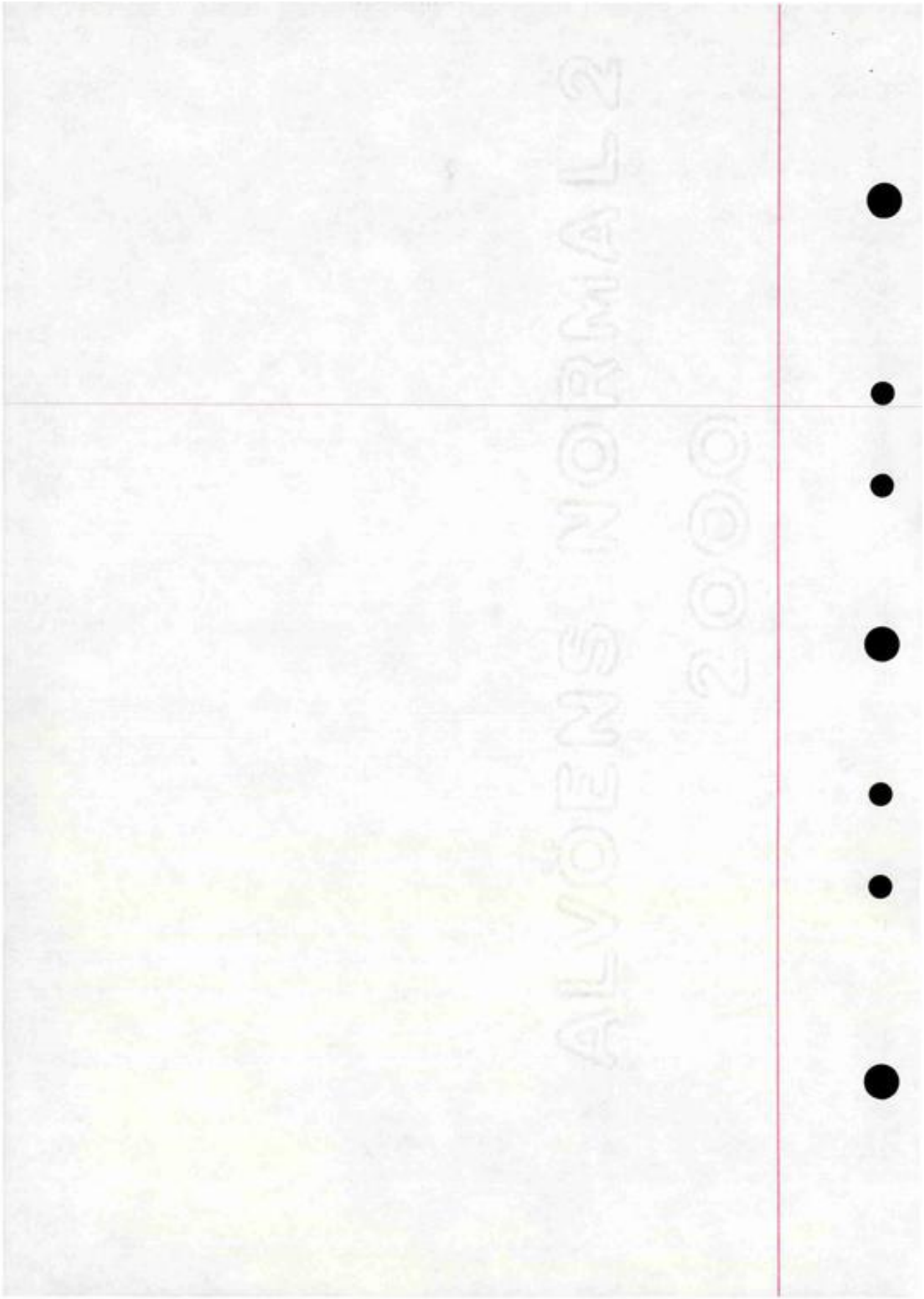
UTBYGGINGSPROSJEKT		AREAL M2		ETASJE	SEKSJON NR.
BJERKÅSTUNET 41 - 48		106		1 - 2	1



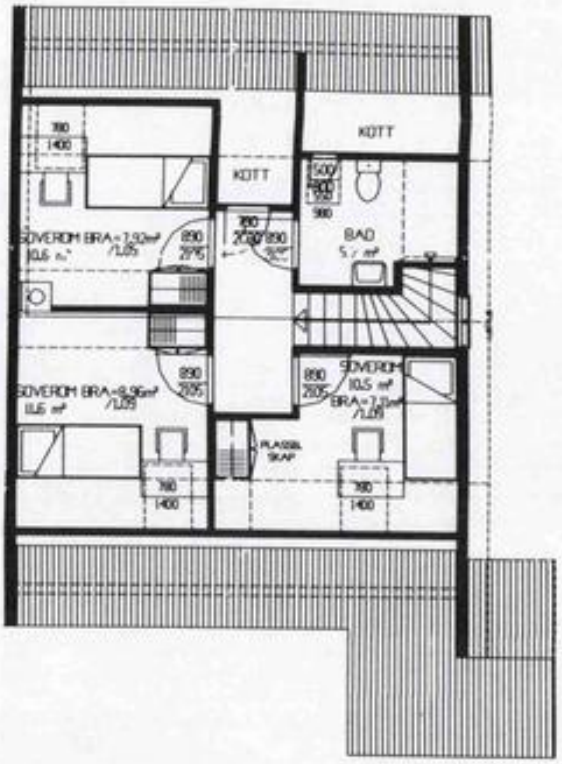


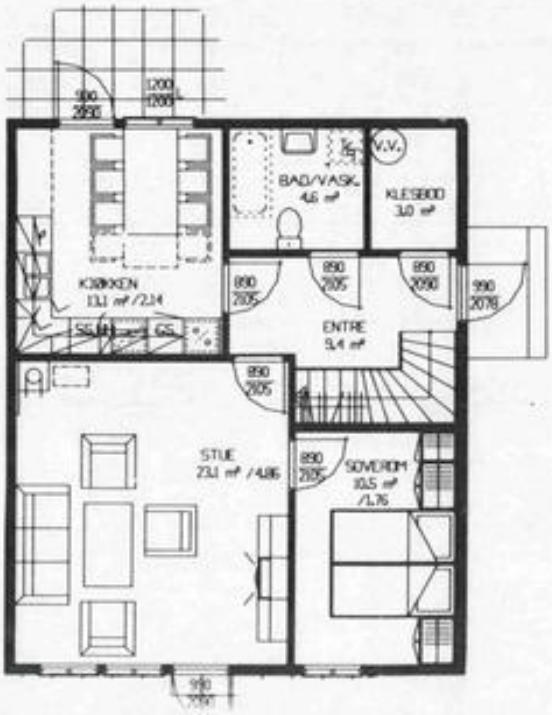


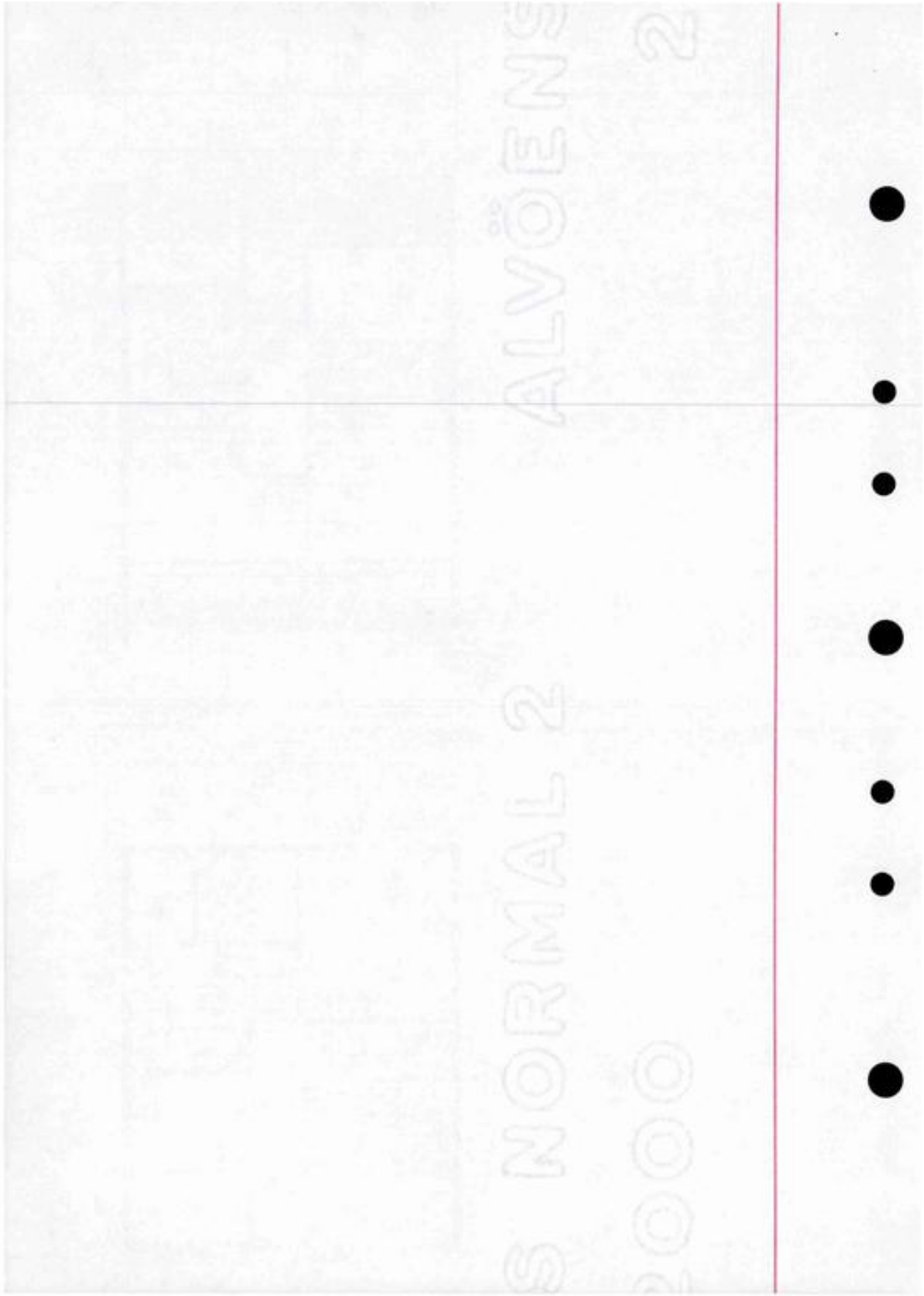

AFJORDSKART
1:5000


ALVDENSNORMAL2

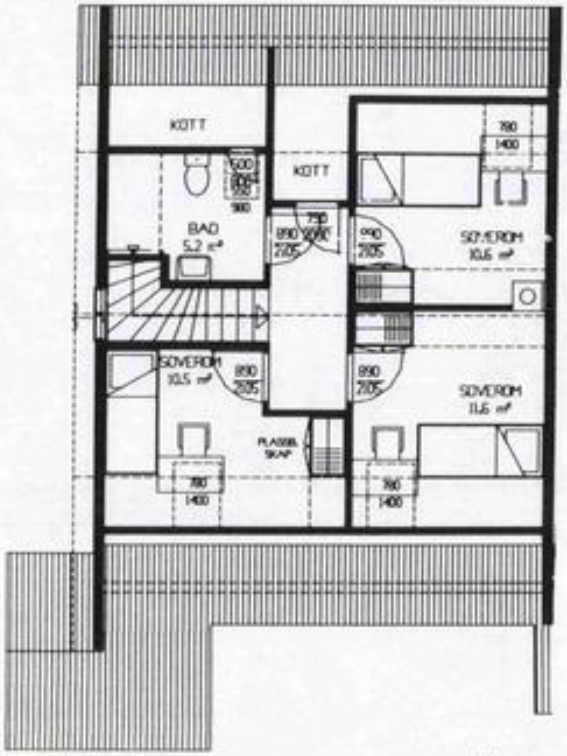
UTBYGGINGSPROSJEKT		AREAL M2		ETASJE	SEKSJON NR.
BJERKÅSTUNET 41 - 48		106		1 - 2	2

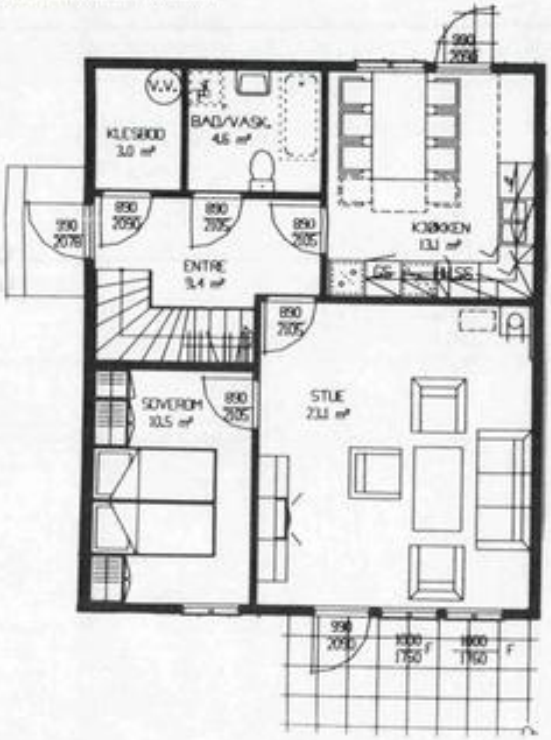


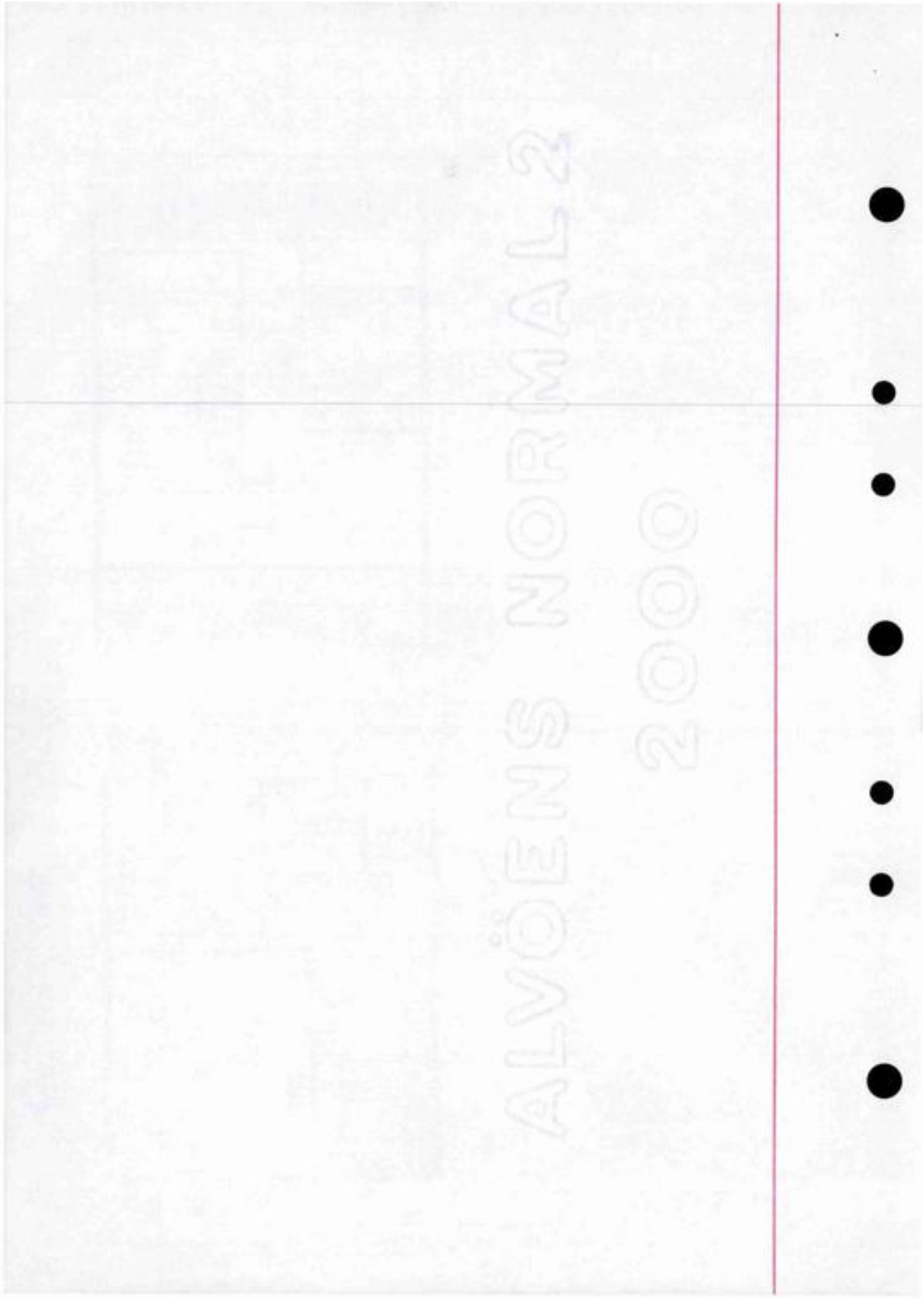



ALVÖENS
NORMAL 2
5000

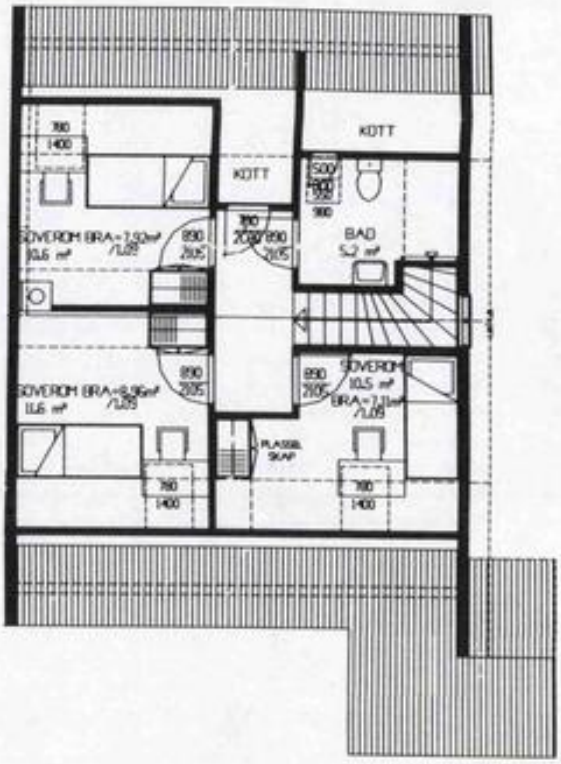
UTBYGGINGSPROSJEKT		AREAL M2		ETASJE	SEKSJON NR.
BJERKÅSTUNET 41 - 48		106		1 - 2	3

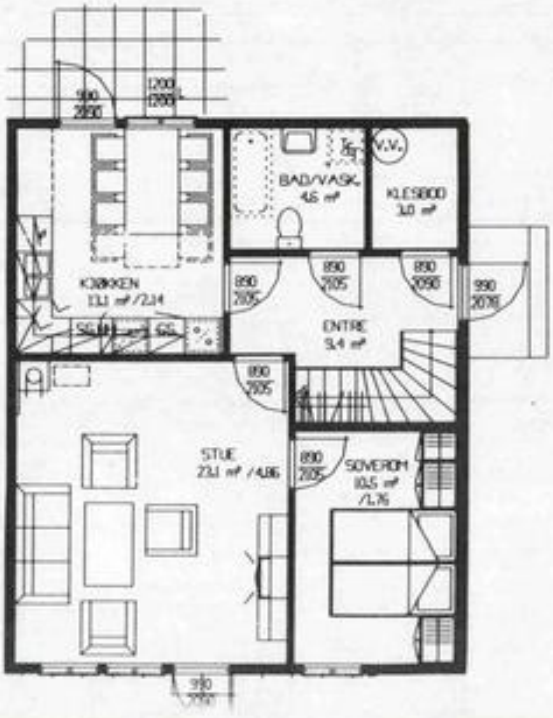




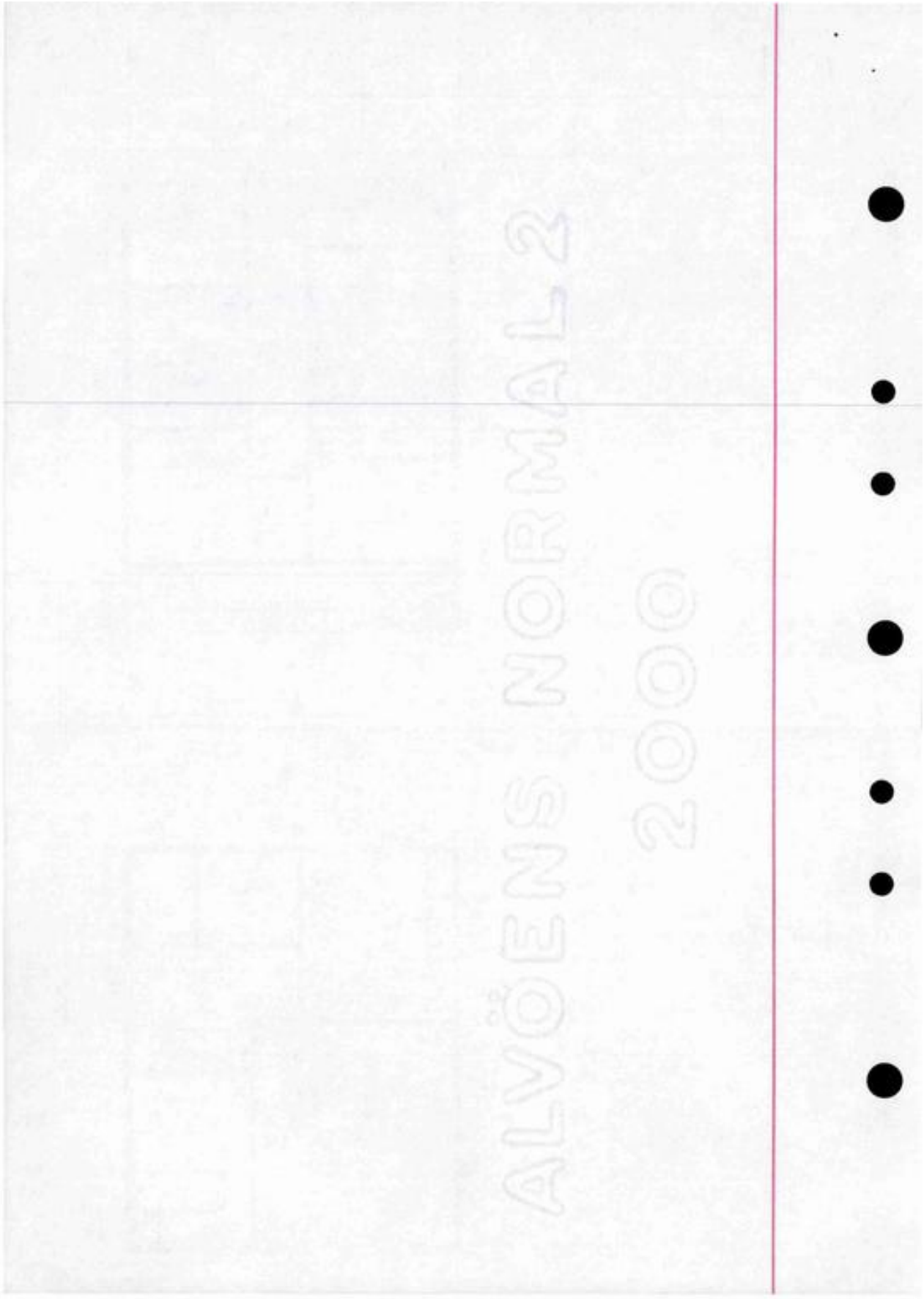

ALVÖENS NORMAL 2

UTBYGGINGSPROSJEKT		AREAL M2		ETASJE	SEKSJON NR.
BJERKÅSTUNET 41 - 48		106		1 - 2	4

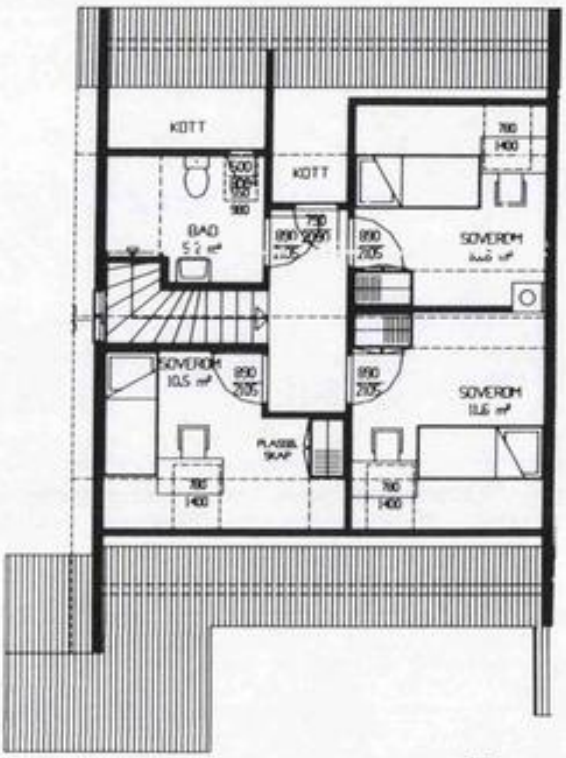


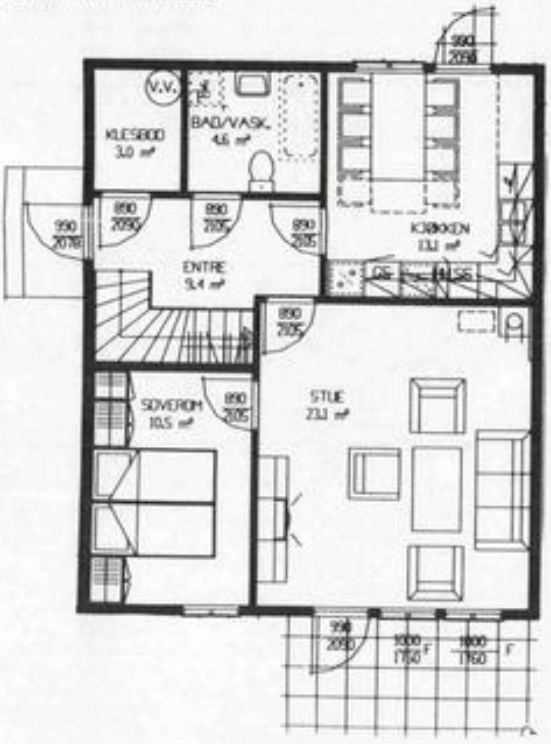


SOGN NORGMANS

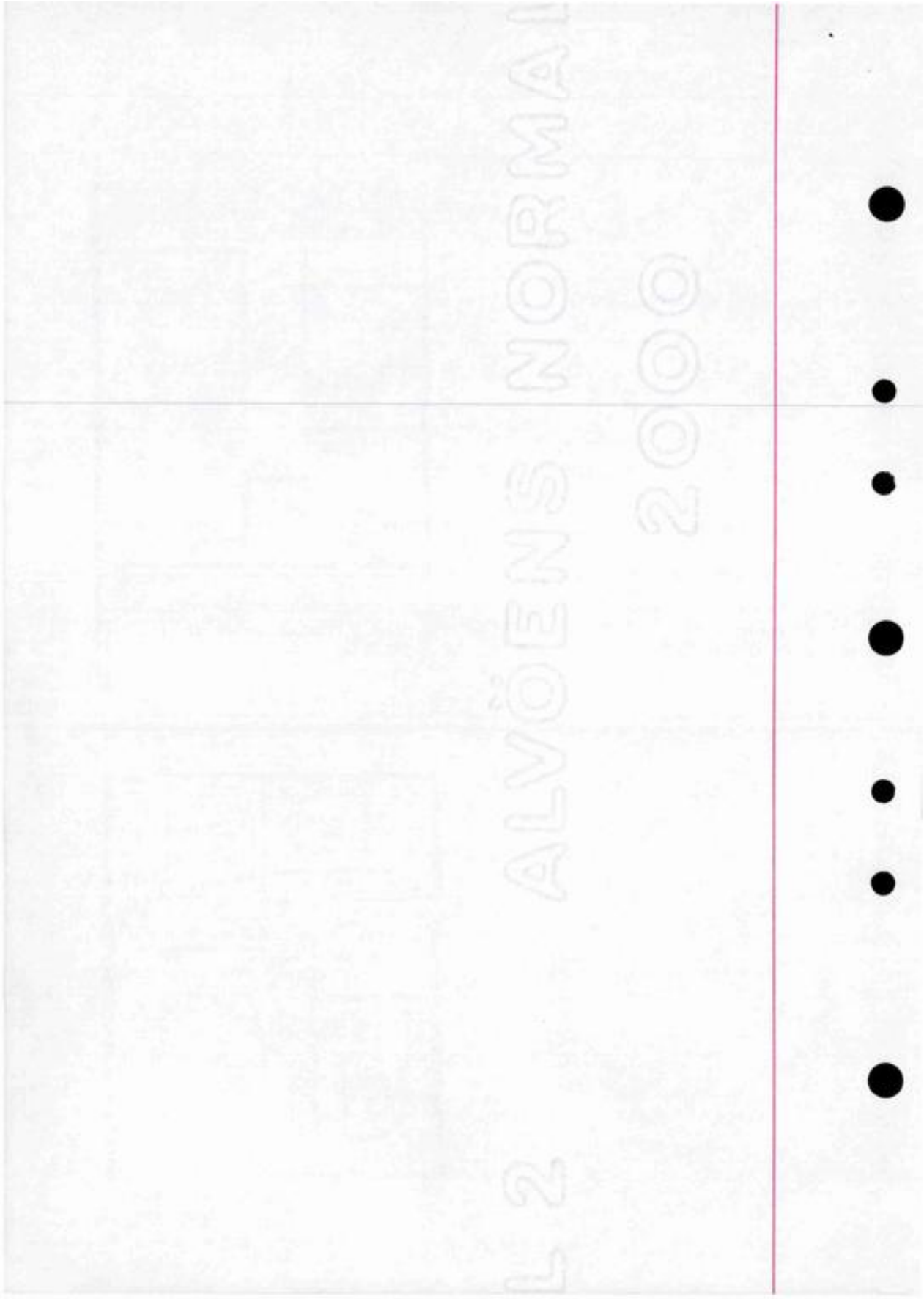

ALVÖENS NORMAL 2
2000

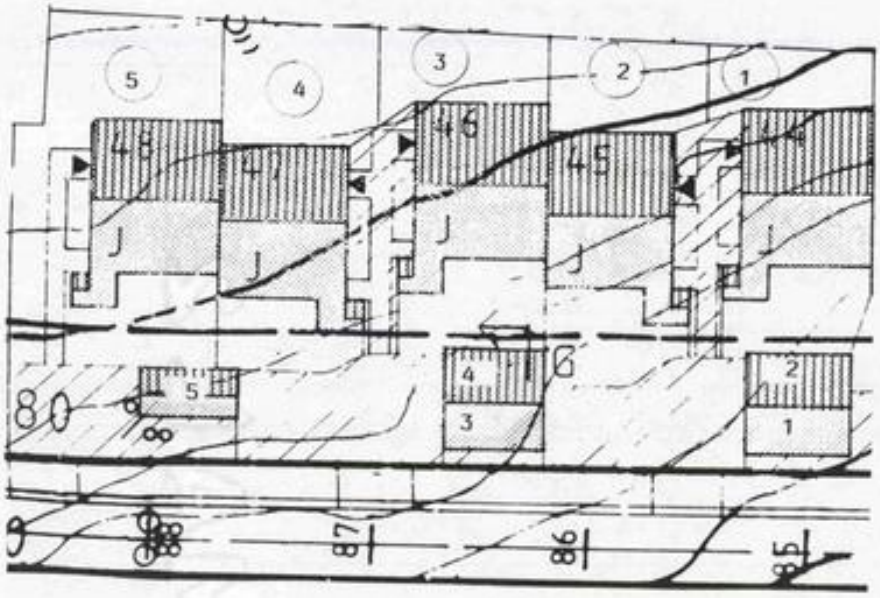
UTBYGGINGSPROSJEKT		AREAL M2		ETASJE	SEKSJON NR.
BJERKÅSTUNET 41 - 48		106		1 - 2	5

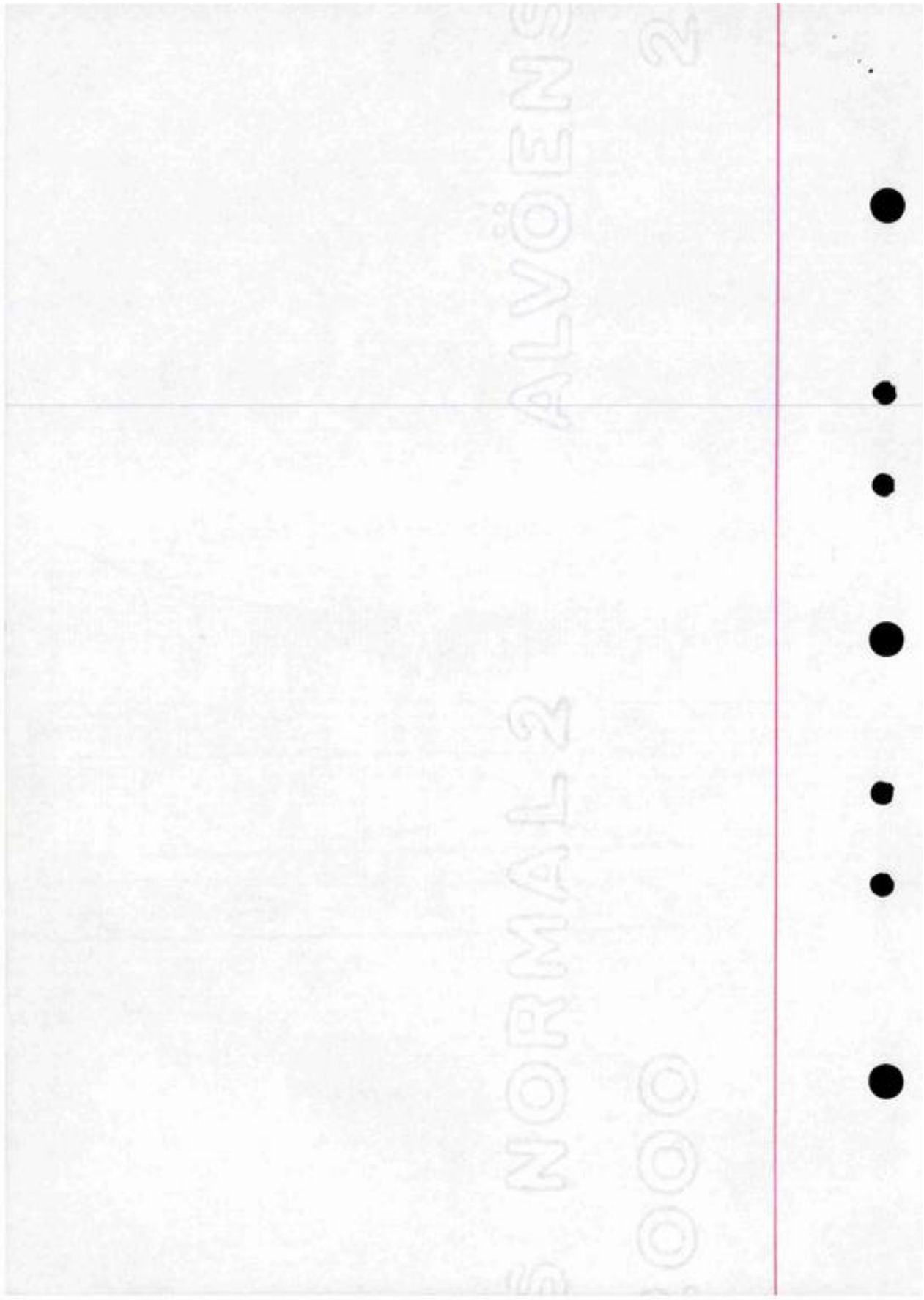




SOOO MODA AFVOEMSLO


ALVÖENS NORMAL
2000


5
4
3
2
1
48
47
46
45
44
J
5
4
3
2
1
87
86
85


ALVÖENS
NORMAL 2
1000

Block Watne A/S
Nye Vakåsvei 80
1360 Nesbru

Skjøte[1]

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i [illegible]boken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Ideell andel
0220	ASKER	67	413		1	

Dbnr. 25837

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Reg. 02 NOV. 1993

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Asker og Bærum herredsrett

Anvendelse av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Fritligg enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [X] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 615.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 80.000,- Overskjøting gjelder førstegangs overføring av i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	Block Watne A/S	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
30 01 65 [redacted]	TOMAS ASPHEIM	

Doknr. 25837 Tinglyst 02.11.1993 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eieren er gjort oppmerksom på, og aksepterer at eiendomen krysses av tekniske installasjoner og anlegg, og at det i den anledning gis adgang til eiendommen i forbindelse med reprasjonsarbeid og vedlikehold av anleggene. Eieren er videre innforstått med at han/hun må dekkesin forholds-messige andel av utgiftene som knytter seg til felles-anlegg som ikke blir overtatt for offentlig vedlikehold. Eieren er også gjort oppmerksom på at det påhviler ham/henne medlemsskap i områdets velforening.

For vedlikehold av arealer som grenser til naboens eiendom har huseier rett til å stå på naboens eiendom.

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato: Asker, 13/9-93

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TOMAS ASPHEIM

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utstederes underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: BLOCK WAYNE AS – Lars Dahlmann Nilsen

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Brit Søgård – BRIT SØGÅRD

Adresse: Kommerudgt. 111A, 3046 DRAMMEN

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TRONS WAKSVIK

Adresse: BUSKERUDVEIEN 105 B, 3027 DRAMMEN

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt for dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
5) Det er bare opplysninger som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt føres på skjøtets side 2.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte.
Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jf. ektefelleloven.
7) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg til overdragelsen.

Asker, den 07.05.92.

Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig for meg og min ektefelle. Heller ikke er min ektefelles eller vårt ervervsvirke knyttet til eiendommen.

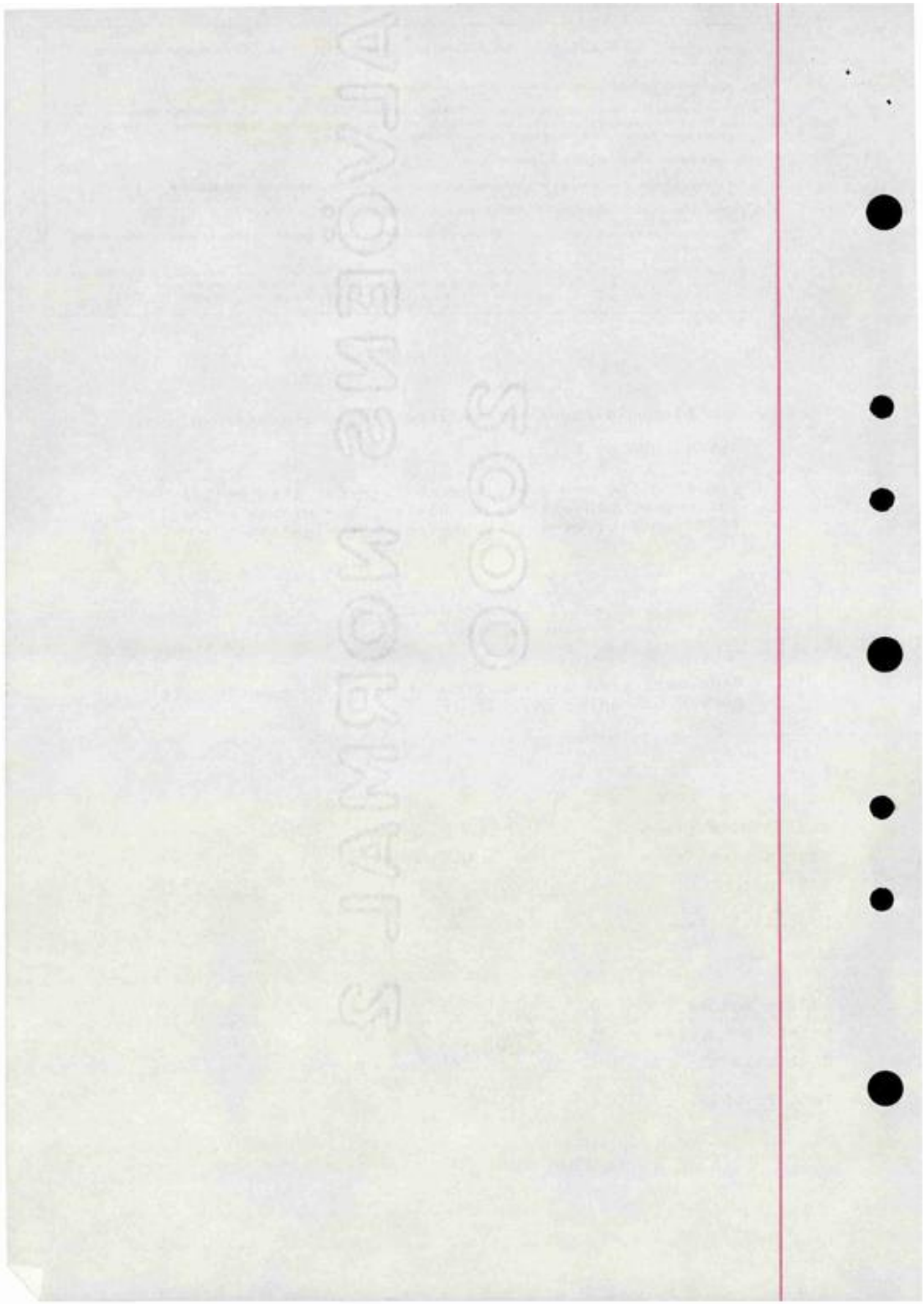
Sjur Haustveit

Underskriveren har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og han er over 18 år.

Torill H. Nielsen
Lachmannsvei 1
0494 Oslo
Født 21.12.49.

Torill H. Nielsen
Lachmannsvei 1
0494 Oslo
Født 21.12.49

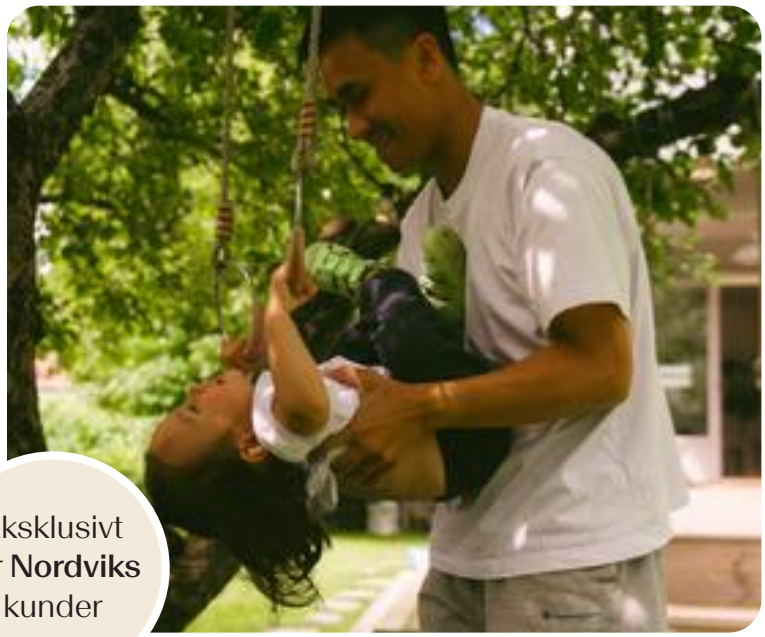
Oddvin Eggebø
Krist. Bonnevies v. 26
0592 Oslo
Født 21.05.66.



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0157/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Høymyrmarka 183 1391 VOLLEN
Matrikkel: Gnr 67, bnr 413, snr 1 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Nadia Strand

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
n.strand@nordvikbolig.no
970 98 060