

Høymyrveien 21



Velkommen til

Høymyrveien 21



Salgsoppgaven produsert 25. august 2025

Bjerkås

Familievennlig rekkehus med 3 soverom, 2 bad og parkering. Sydvendt uteplass. Nærhet til sjø, turstier, butikk og buss

Prisantydning	5 850 000,-
Omkostninger	162 300,-
Totalpris	6 012 300,-
BRA-i	131 kvm
Totalt BRA	142 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1968

Ansvarlig megler	Jostein Sommervoll
Telefon	995 93 420
E-post	j.sommervoll@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Høymyrveien 21, presentert av Jostein Sommervoll i Nordvik Asker.

Boligen ligger i et populært og familievennlig område på Bjerkås nær Vollen i Asker. Her bor du tett på sjø, strand, turstier og kyststi, med kort vei til butikker, skoler, barnehager og idrettsanlegg. Vollen byr på marina, spisesteder, gallerier og servicetilbud, mens Slemmestad og Asker gir større handelstilbud. Gode buss- og båtforbindelser til Oslo like ved.

Høydepunkter:

- 3 soverom samlet på ett plan
- 2 bad, et med badstue
- Sosial og åpen planløsning
- Peisovn i stuen og plassbygget peis i kjelleren
- Flott sydvendt terrasse
- Pent opparbeidet hage med plen og bærbusker
- Kjellerstue (ikke godkjent)
- Umiddelbar nærhet til ekspressbuss til Oslo
- Nærhet til strand og kyststi
- Én biloppstillingsplass

Arealer og innhold

BRA-i:	131 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	142 kvm
TBA:	31 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
Kjelleretasje 40 kvm: Gang, kjellerstue og bad/vaskerom m/badstue.
1. etasje 47 kvm: Entré, stue, spisestue og kjøkken.
2. etasje 44 kvm: Gang, toalettrom, baderom og 3 soverom.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
1. etasje 11 kvm: Utebod ved inngangspartiet på ca 3,8 kvm og frittstående bod i hagen på ca 7,2 kvm.

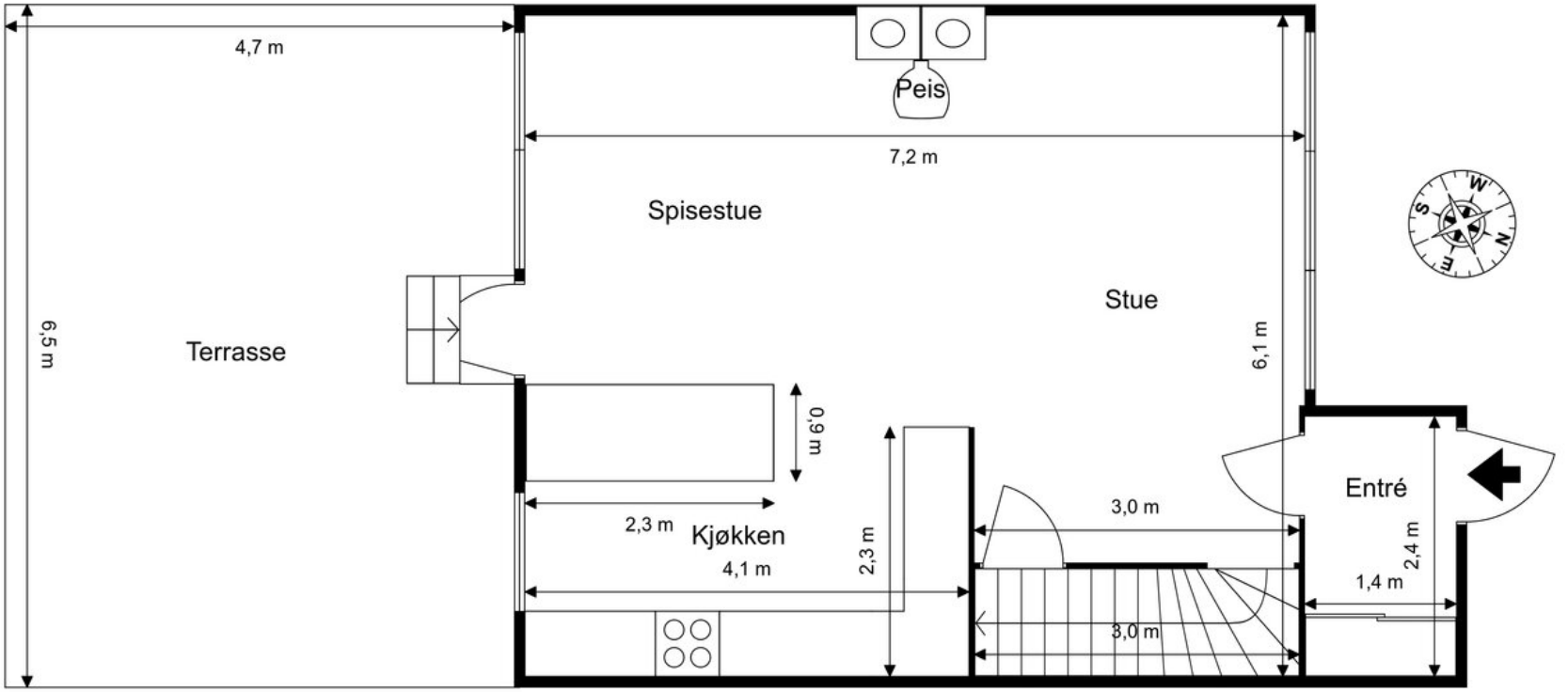
Terrasse- og balkongareal (TBA):
1. etasje 31 kvm: Sydvendt terrasse ved stuen på ca 30,6 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 24.08.2025, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kjellerstuen og deler av bad/vaskerom i kjelleretasje er ikke bruksendret. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

BOLIGTAKSTMANNEN

Høymyrveien 21, 1391 Vollen
1. Etasje

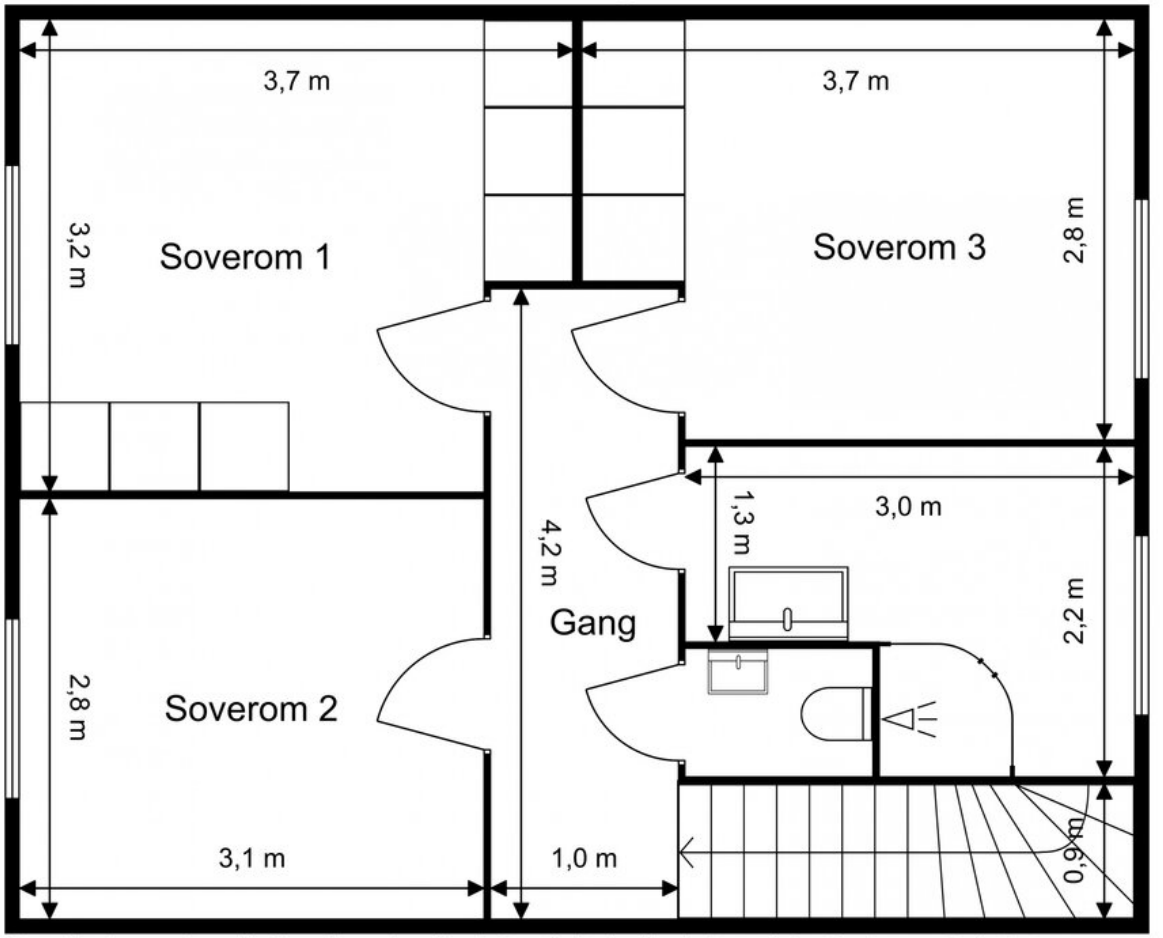


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Høymyrveien 21, 1391 Vollen

2. Etasje

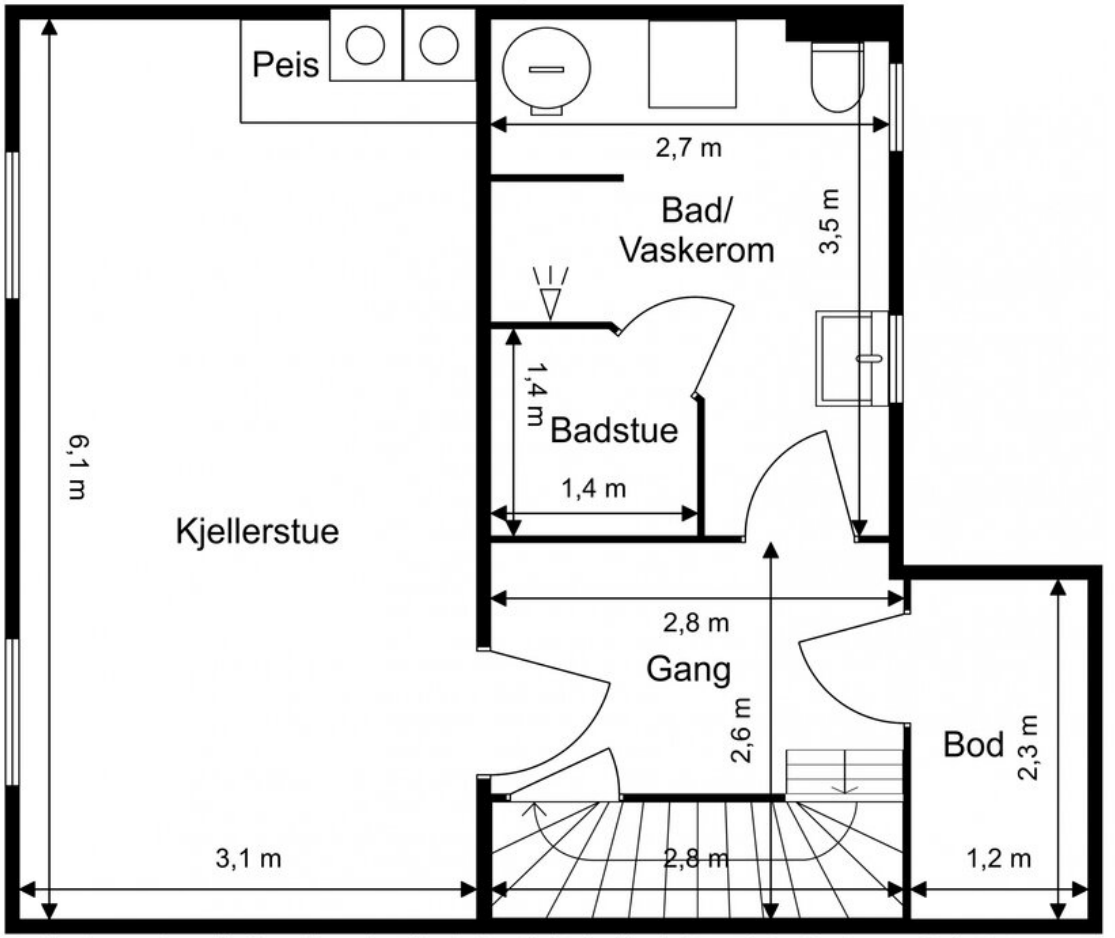


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Høymyrveien 21, 1391 Vollen

Kjeller



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

Ditt nye hjem – rom for rom

Entré
Boligen har adkomst via entré i 1. etasje. Her er det flislagt gulv med varmekabler som gir en praktisk og komfortabel løsning, spesielt i den kalde årstiden. Veggene er malt i lyse toner, og himlingen har et tiltalende preg med panel og lett skrå vinkling. Det er etablert en romslig skyvedørsgarderobe med speildører som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Stue og spisestue
Lys og innbydende stue med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Det er vinduer i begge ender av rommet, som gir et fint naturlig lys innendørs. Rommet har parkettgulv med varmefolie, malte overflater på vegger og malt panel i himling. En moderne vedovn med skiferomramming gir både varme og en lun stemning.

Kjøkken
Lyst og praktisk kjøkken fra IKEA (2012) med profilerte fronter og god skap- og benkeplass. Innredningen består av høyskap, over- og underskap, samt belysning under overskapene. Mellom benkeplate og overskap er det fliser i mørk utførelse. Benkeplaten er i heltre og har nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbart blandebatteri i krom. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. I tillegg er det plass til frittstående kjøleskap og fryser i full høyde. En praktisk kjøkkenøy gir ekstra arbeidsflate og fungerer som en naturlig barløsning med sitteplasser.

Soverom
Alle tre soverommene er samlet i 2. etasje, noe som gir en praktisk og familievennlig planløsning. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng. Rommet er utstyrt med garderobeskap og et stort vindu som gir godt dagslys. De to øvrige rommene egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene har plass til seng og skrivebord. Samtlige rom har garderobeskap, parkett på gulv, malte vegger og malte himlinger.

Bad i 2. etasje

Pent bad med flislagte gulv, våtroms plater på vegg, samt malt panel i himling. Rommet er utstyrt med servantskap med nedfelt servant i stein, speilskap med integrert belysning og dusjkabinett med flere funksjoner. Det er varmekabler i gulvet, og elektrisk avtrekk sørger for god ventilasjon.

Toalettrom i 2. etasje

Praktisk separat toalettrom i 2. etasje ved badet. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, malt panel på vegger og himling i lyse fargetoner som gir et rent og moderne uttrykk. Det er et servantskap med nedfelt servant, samt vegghengt klosett med innebygd sisterne. Rørfordelerskapet er også plassert her på en diskret måte.

Bad/vaskerom i kjeller

Boligens andre bad er i kjelleretasjen og er kombinert med vaskerommet. Rommet har flislagte gulv og vegger, varmekabler og nedsenket himling med downlights som gir et lunt preg. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys, samt vegghengt klosett med innebygd sisterne. Ved dusjsonen er det bygget en skillevegg i glassbyggerstein. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Som en ekstra bonus er det innredet en badstue. Deler av rommet er bruksendret til bruk for varig opphold.

Kjellerstue

I underetasjen er det innredet en romslig kjellerstue som gir mange muligheter - enten som ekstra oppholdsrom, TV-stue, lekerom eller en sosial samlingsplass. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, malte vegger og malt panel i himlingen med integrerte downlights som gir en lun og behagelig belysning. Midtpunktet er den innmurte peisen, som gir både varme og en koselig stemning på mørke kvelder. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

























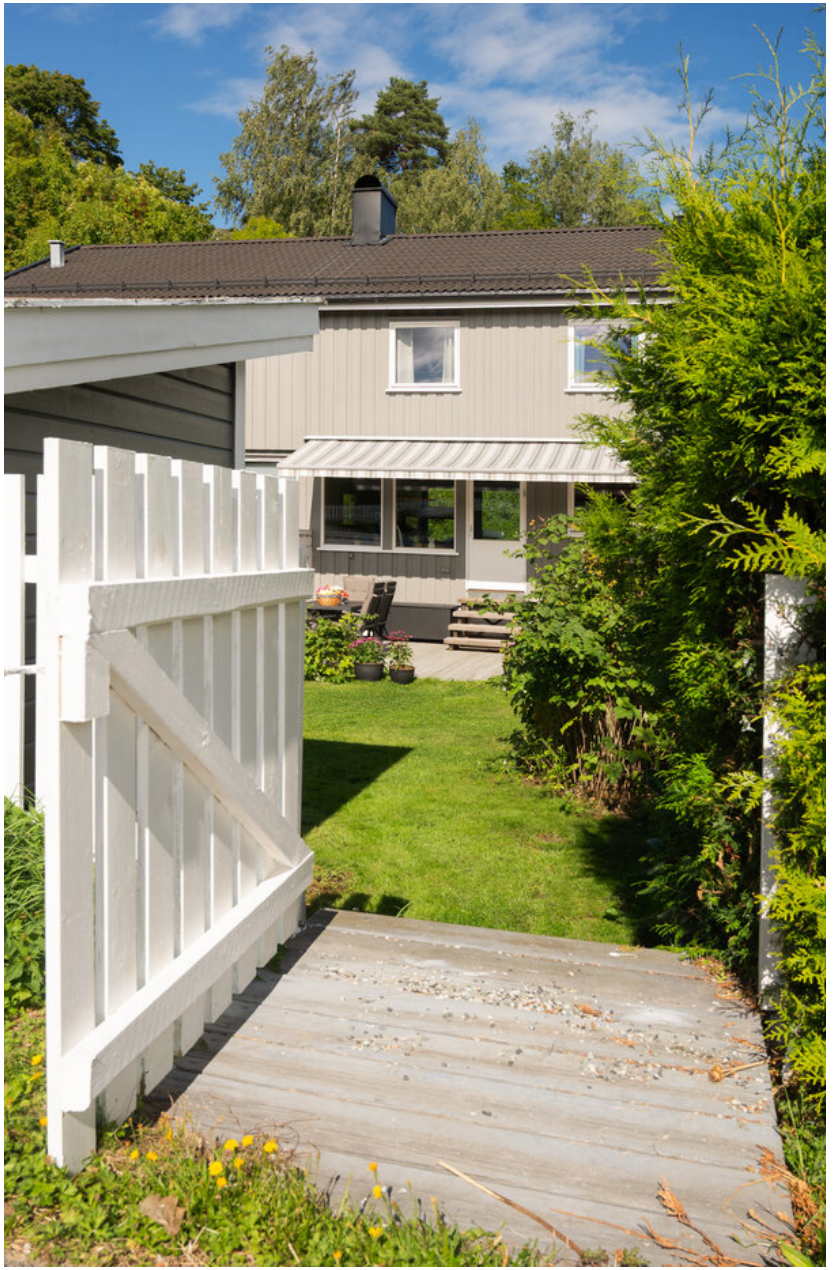




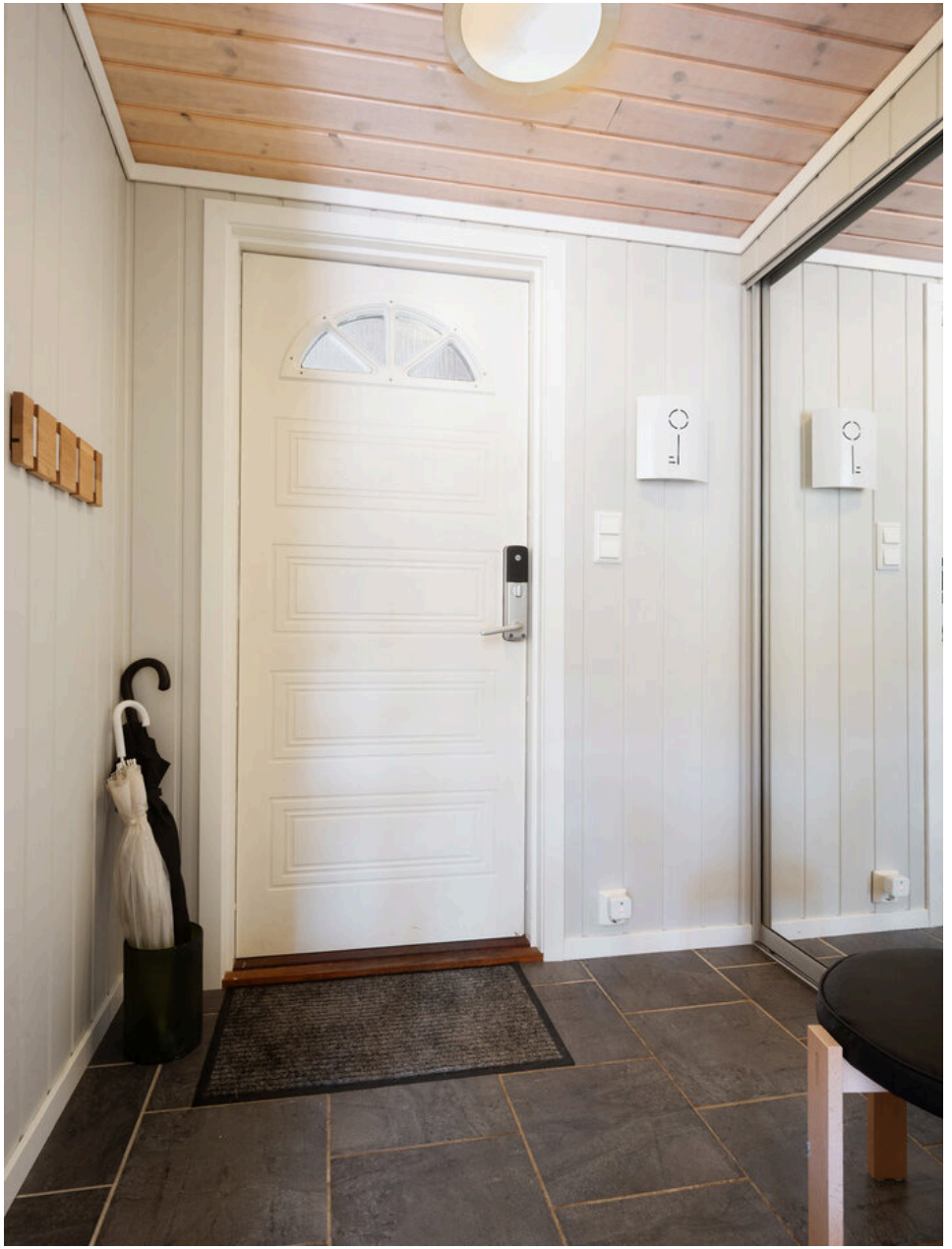


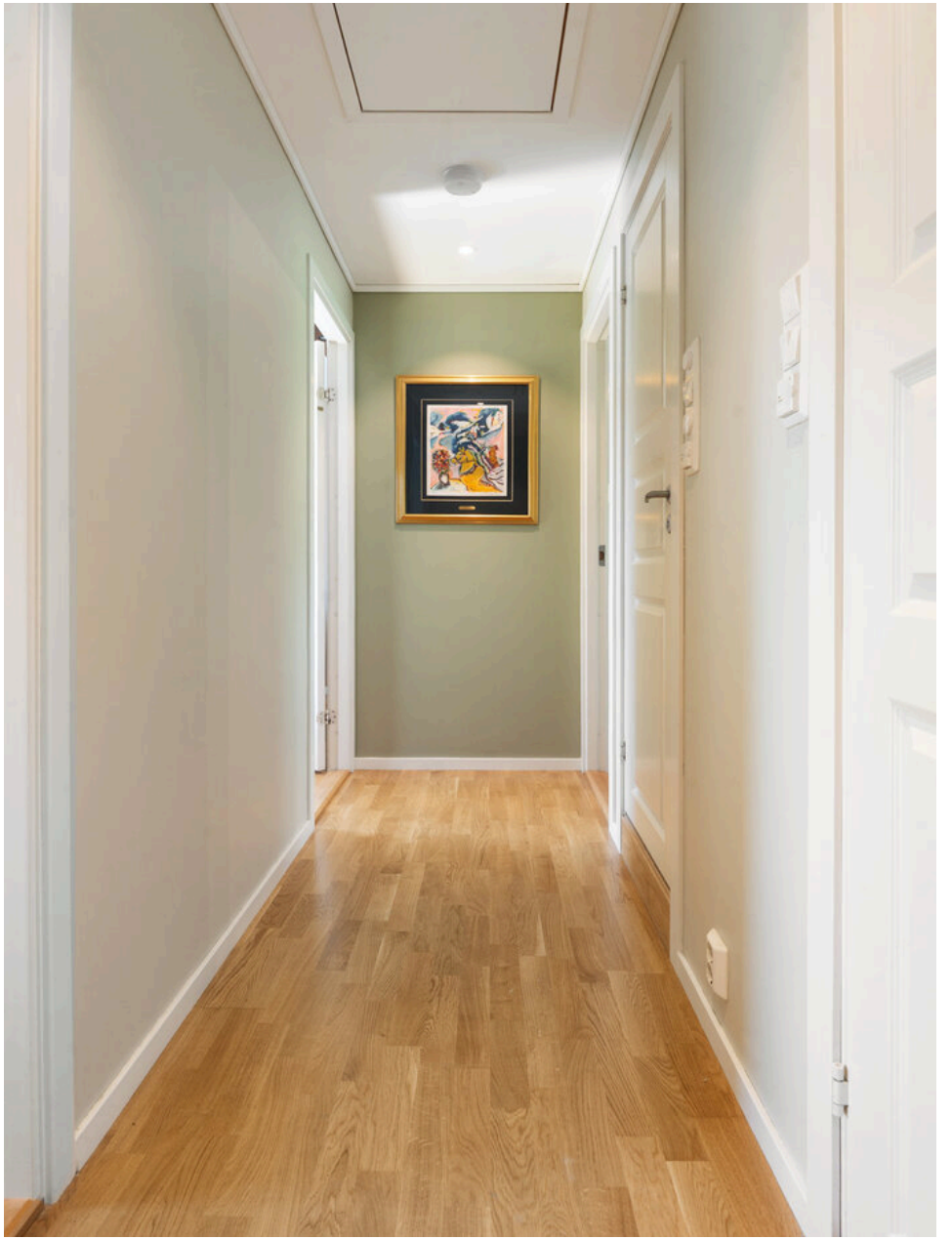













BEAUX PAPILLONS
dans le jardin














GRAHAM'S
PORT
TOMMASI













Ditt nye nabolag

Boligen ligger i et populært og familievennlig område på Bjerkås, like ved Vollen i Asker. Rett ved eiendommen finner du både skog og et fredet naturområde med dammer og turstier som leder ned til Sjøstrand, kjent for sin sandstrand og brygge.

Kyststien går langs fjorden og gir flotte turmuligheter hele året, enten man vil mot Vettre, Konglungen eller Slemmestad. Oslofjordmuseet, som ligger ved Maudbukta, er et fint stoppested for alle som er interessert i fjordlivets utvikling de siste hundre årene.

Vollen omtales ofte som Askers kystperle, og her bor du tett på både sjø og marka. Marinaen er et naturlig midtpunkt, med båtplasser, gjestehavn, restaurant ved vannkanten, samt dykkesenter og utleie av vannsportutstyr. Vollen sentrum byr på et bredt utvalg av butikker, gallerier, spisesteder og små nisjeforretninger. Senteret har åpent de fleste dager i året, og skaper et levende og trivelig miljø med tydelige røtter i lokal historie og kystkultur.

I nærområdet finner man både skoler, barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Vollen idrettspark ligger like ved skolen og fungerer som samlingspunkt for lokale idrettslag, med blant annet fotball- og volleyballbaner. Til daglig handel kan man velge mellom butikker som Coop Prix Bjerkås, Rema 1000 og Coop Extra, mens et større utvalg finnes på Rortunet i Slemmestad. Det er også kort kjøretur til Trekanten i Asker, Holmen Senter og Sandvika Storsenter.

Transportmessig er området godt dekket med hyppige bussavganger fra holdeplassen på Bjerkås, kun ca. 200 meter unna. Det er også gode ekspressbussforbindelser fra Slemmestadveien, og matebuss til Vollen for hurtigbåten inn til Aker Brygge. Med bil bruker du omtrent 3 minutter til Rortunet, 14 minutter til Asker sentrum, 13 minutter til Holmen og rundt 20 minutter til Sandvika.



Fra eiendommen er det cirka 1,5 km til Arnestad barneskole og 1,3 km til Vollen ungdomsskole. Det finnes også alternativer som Sjøskolen og Montessoriskole i området. For videregående opplæring er Asker og Bleiker de nærmeste skolene. Asker kommune har ellers et bredt utvalg av barnehager.

Selger forteller at nærheten til butikk, Kyststien og badestrand er blant de største kvalitetene ved området, sammen med turmuligheter som lysløypa mot Vollen og stien via Høymyrdammen til Bødalen. Nabolaget beskrives som trygt med en god blanding av småbarnsfamilier og etablerte beboere. Dagligvare, skole og barnehage ligger i gangavstand, servicetilbud finnes i både Slemmestad, Rortunet og Vollen, og bussene til Oslo går hyppig. Området byr også på flotte skiløyper ved Gullhella og Torvbråten skole.






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





Høymyrveien 21

Nabolaget Bjerkås - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Arnestad skole (1-7 kl.) 414 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km	gå
Slemmestad barneskole (1-7 kl.... 276 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km	gå
Vollen Montessoriskole (1-7 kl... 91 elever, 7 klasser	4 min 2.6 km	bil
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km	gå
Slemmestad ungdomsskole (8-10 ... 334 elever, 20 klasser	3 min 2 km	bil
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	11 min 7.5 km	bil
Asker videregående skole 486 elever	12 min 7.9 km	bil

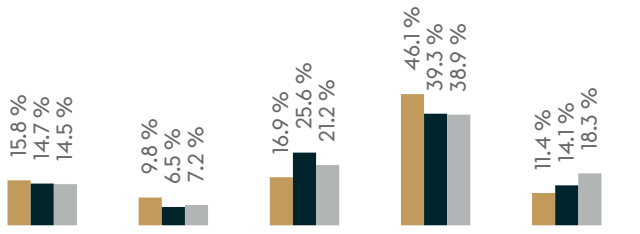
Offentlig transport

Bjerkås Totalt 6 ulike linjer	3 min 0.2 km	gå
Heggedal stasjon Linje L1	9 min 5.9 km	bil
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 29.2 km	bil
Oslo Gardermoen	1 t 2 min	bil

Barnehager

Bjerkås barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.5 km	gå
Vollen kystkulturbarnehage (1-... 37 barn	15 min 1.3 km	gå
Slemmestad barnehage (1-5 år) 60 barn	19 min 1.7 km	gå

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

Øvre Bjerkås ballplass	4 min
Nedre Bjerkås Vel ballbinge	8 min
Actic Slemmestad	12 min
SATS Slemmestad	3 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



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


21

Informasjon

Høymyrveien 21

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0179/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Høymyrveien 21, 1391 VOLLEN
Gnr 68, bnr 152 / Gnr 68, bnr 119 (ideell andel 1/16) i Asker kommune

Selger
Arne Jensen

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
14 700,- (Boligkjøperpakke rekkehus* (valgfritt))
146 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
147 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke rekkehus))
162 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke rekkehus))
---
5 997 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke rekkehus))
6 012 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke rekkehus))

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
1968

Antall soverom
3

Parkering
Boligen disponerer én biloppstillingsplass utendørs på fellesområdet. Selger opplyser om at plassen er merket med nr. 21.

Det er infrastruktur for montering av ladestasjon. Selger opplyser om at man selv mmå betale for installasjon, ladeabbonement og strøm. Montering inkludert boks har ligget på omkring kr 20 000,-. Ladeabonnement koster ca. kr 100,- i måneden, samt at man faktureres for strømforbruket.

Det er gjesteparkering på fellesområdet.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om at følgende har blitt gjort over tid:
- Gulv lagt på loft
- Vinduer og dører har blitt byttet
- Alle lamper og lys blitt byttet

- Alle innvendige tak byttet bortsett fra kjellerstuen
- Trapper malt
- Bad i 2 etg oppusset
- Kjøkkenet åpnet opp og byttet
- Varmefolie lagt i stue men nytt parkett
- Bod bygget ved inngang med tak over inngangs partiet
- Vedovn installert
- Pipeløp kled med skifer
- Byttet det elektriske anlegget med nytt sikringsskap
- Toalettet i 2 etg byttet
- Rør i rør installert fra kjeller opp til 2 etg
- Bygget om vaskerom til bad i kjeller
- Nye varmekabler installert i kjellerstue, bad, entre og toalett
- Takket er byttet
- Bod i hage bygget
- Installert elektrisk markise mot hagen

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i september 2003. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Bærum rørlegger bedrift lagt rør i kjeller.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært. Norsk membran service la membran i 2 etasje. Smøre membran i kjeller, lagt selv.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Tak byttet, satt ut til godkjent firme. Bod ved inngang og hage bygget selv med hjelp fra snekker. Terrasse bygget selv. Ovnen instalert av godkjent personel med bekreftelse til asker brannvesenet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Tidligere eier drenerte mot hage. Ca år 2001-2.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. El anlegg byttet av el-it elektro Samsvarserklæring er gått tapt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Oktober 2015.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Opplegg klar for installasjon på parkeringsplassen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Vann rør inn til sameiet er byttet. Har ikke navn på firma.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av degeller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Vaskerom endret til bad. Bod i hagen og inngangspartiet bygget. Tak over inngangspartiet utvidet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Noe skjevhet i kjellerstue gulv, kommer av støping av gulv.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Rekkehus over tre plan, herav en kjelleretasje. Byggeår er 1968. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket her flatt tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger i kobber og rør i rør system. Vannrør og innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i kjelleren. Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 2006 plassert på bad/vaskerom. Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Elektrisk vifte på baderom, mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

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: 1
TG-1: 21
TG-2: 9
TG-3: 0
TG-IU: 2

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Drenering: Boligen mangler grunnmursplast. Økt risiko for fuktskader i grunnmur.
- Rom under terreng: Fuktmåling viste verdier over faregrensen. Feil byggemåte med plastfolie som dampsperre kan føre til fuktskader. Anbefalt å overvåke.
- Yttervegger: Brukt klosser som musesperre bak kledning. Dette gir stedvis redusert lufting.
- Ildsted/skorstein: Pipen er kledd med skifer/fasadestein og kan ikke inspiseres. Slike kledninger gjør det vanskelig å oppdage sprekker. Ildsted ikke funksjonstestet av takstmann.
- Trapp: Mangler håndløper langs vegg (krav i dag). Rekkverk har åpninger over 10 cm, risiko for barn/dyr.
- Kjellertrapp: Mangler stedvis rekkverk. Anbefales etablert for bedre sikkerhet.
- Bad/vaskerom: Tettesjikt/overflater fra 2006, restlevetid usikker. Fuktskadet dør grunnet manglende ventilasjon. Kun naturlig avtrekk (lovlig etter byggeår, men utilstrekkelig etter dagens standard). Mekanisk avtrekk anbefales.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Grunnmur: Ikke synlig for kontroll.
- Bad/vaskerom: Hulltaking ikke mulig pga. betongvegger. Det ble kun gjort

fuktsøk fra tilstøtende rom og mot gulvbelegg. Ingen skadelig fukt påvist, men full kontroll ikke mulig.

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 medfølger ved salg:
- Kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin på kjøkkenet

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Lampe over spisebord
- Vaskemaskin og tørketrommel

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

F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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 ved bruk av elektrisitet kombinert med vedfyring. Det er vedovn i stuen og plassbygget peis i kjellerstuen. Det er varmekabler i entré, kjellerstue og på begge bad. I stuen i 1. etasje er det varmefolie og i øvrige rom har panelovner vært benyttet.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. I tillegg har selger benyttet ca 1,2 kubikk med ved å året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 777,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Det er ikke installert vannmåler i dag og boligen blir fakturert ut fra antall kvadratmeter. Det har blitt vedtatt av kommunen at alle husstander må ha montert digital vannmåler. Én gode grunn til å montere vannmåler at du får en måling basert på faktisk forbruk: Dette sikrer en mest mulig rettferdig fordeling av kostnadene ved at du betaler for ditt faktiske vannforbruk, og ikke ut fra areal og størrelse på eiendom. Kjøper overtar ansvar og kostnader med å få installert vannmåler.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 11 283,- pr år + kr 2 655m,- i innbo pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox/Viken Fiber kr 1 340,- pr mnd.
- Drift av fellesareal ca kr 3 000,- pr år.
- Nedre Bjerkås velforening kr 500,- pr år.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 589 290
Som sekundærbolig: kr 6 357 159

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 81699701

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 174 kvm (Eiertomt)
Tomten er flat og pent opparbeidet med plen og hekk. Steinbelagt innkjørsel til boligen. Hagen er pent opparbeidet med grønn plen, blomsterbed og bærbusker, og byr på god plass til lek, dyrking eller avslapning. På eiendommen er det også et uthus/bod for praktisk lagring.

Det er etablert en sydvendt markterrasse på ca. 31,6 kvm, oppført i impregnert trevirke. Terrassen har direkte adkomst fra stuen og videre nedgang til hagen, noe som skaper en fin flyt mellom inne- og utearealene. Det er installert flere stikkontakter, og en motorisert markise sørger for fleksibel skjerming på solrike

dager. Terrassen fikk nye impregnerte terrassebord i 2006, og gulvet ble sist beiset i 2022.

Selger forteller at det er sol fra tidlig morgen i hagen til rundt kl 19 midtsommers. Videre får du solen ved inngangspartiet fra rundt kl 18 til 21 i samme tidsperiode.

Det gjøres oppmerksom på at deler av utebord og overbygg ved inngangspartiet er plassert over tomtegrense mot nord. Uteboden i hagen er oppført på tomtegrensen/muligens litt over mot sør.

Det medfølger en ideell andel på 1/16 i realsameie på gbnr. 68/119 som omfatetr fellesområdet med internvei og parkering.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Skoler og barnehager

Bjerkås barnehage
Bjerkåsholmen barnehage
Høymyrmarka familiebarnehage

Arnestad barneskole
Vollen ungdomsskole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har ikke lyktes med å finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen i kommunens arkiver. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Dog foreligger det byggetillatelse for nybygg firemannsbolig datert 16.03.1963 og byggetegninger stemplet av kommunen samme dato.

Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Kjellerstuen og deler av bad/vaskerom i kjelleretasjen er byggemeldt som uinnredet hobbyrom og vedbod/matbod. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv

risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det er i senere tid bygget en utebod i hagen, samt tak over inngangspartiet med bod. Dette er ikke byggemeldt eller godkjent hos kommunen. Deler av dette er oppført på eller utenfor tomtegrensen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst fra offentlig vei, via privat stikkvei. Den private veien er organisert som et realsameie, der eiendommen har en ideell andel på 1/16. Det innbetales en årlig sum på rundt kr 3 000,- for drift av fellesarealet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Nedre Bjerkås datert 04.02.1965.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035.

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

Dagboknr 569319, tinglyst 21.05.2025, type heftelse: Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening. Rettighetshaver er Huseierforeningen Høymyrveien 1-31 - Megler har ikke mottatt servitutten i posten fra Kartverket pr. 25.08.2025.

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. august 2025

Ansvarlig megler

Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

Meglerforetaket

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

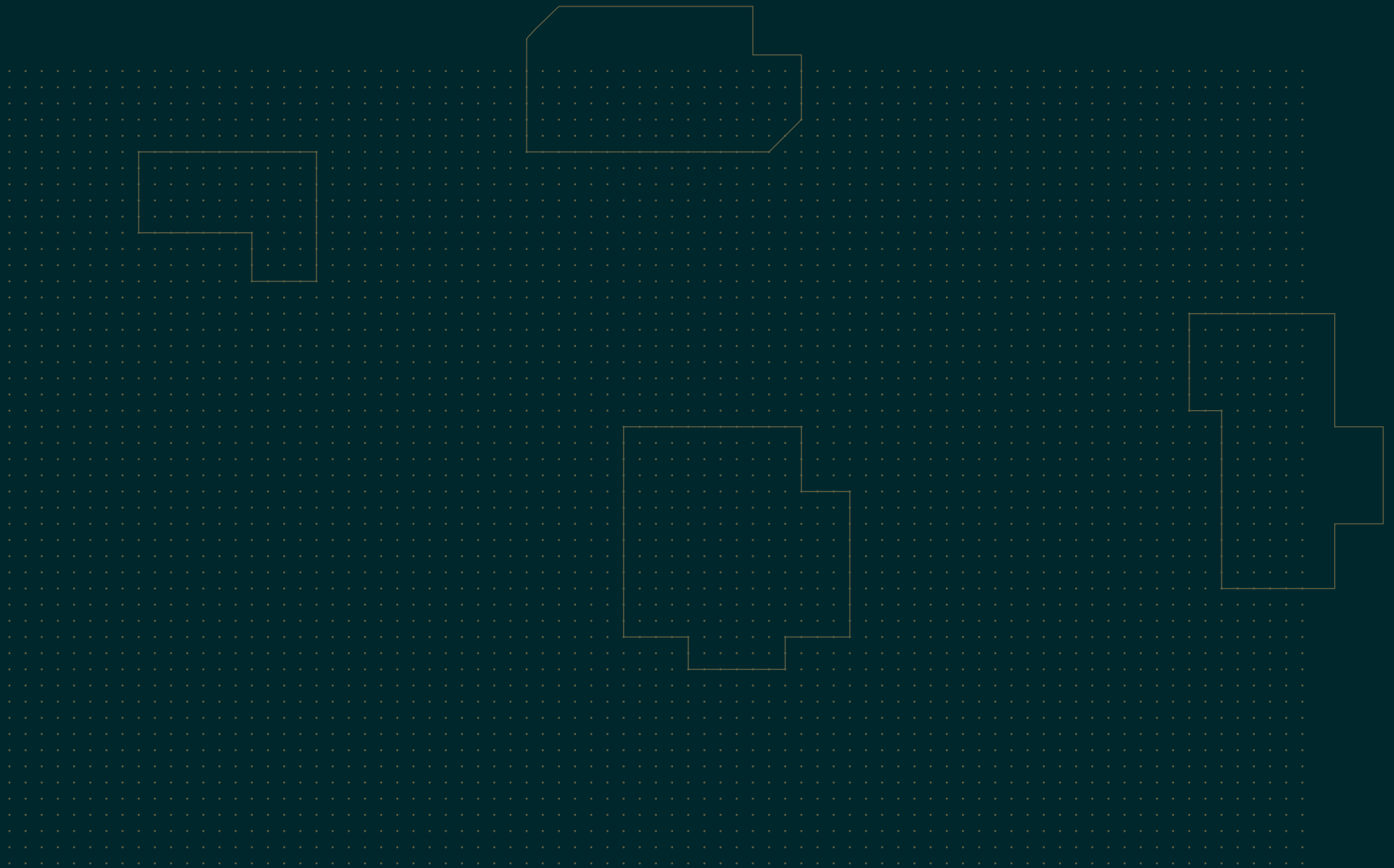
Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr

produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Høymyrveien 21

Høymyrveien 21
1391 VOLLEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1968
BRA: 142 m^2
BRA-i: 131 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	21	9	0	2

Supertakst
GNR: 68 BNR: 152
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lilima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Høymyrveien 21
1391 Vollen

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers 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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34682

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se "rom under terreng"

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er noe over faregrensen for utvikling av skader. Utforende vegger under terreng er en skadeutsatt konstruksjon. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd med bl.a. skifer og ikke mulig å inspisere. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen. Feieren kontrollerte anlegget i 2022.

Anbefalte tiltak

Pipa er kledd med fasadestein. Kledninger med sterk styrke eller overflater som gjør det vanskelig å oppdage sprekker i skorsteinen, kan ikke benyttes.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering
Trappen mangler stedvis rekkverk.

Anbefalte tiltak
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Våtrom: Bad/vaskerom m/badstue.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr
På grunn av manglende ventilasjon er døren til våtrommet blitt fuktskadet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Fuktskadet dør (nederst) bør behandles.

Oppsummering av ventilasjon
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 ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk samt etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering
Grunnmuren er ikke synlig for kontroll.

Våtrom: Bad/vaskerom m/badstue.

Oppsummering av fukt
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er av betong. Det er utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Boder i kjelleren er blitt innredet til kjellerstue, bad/vaskerom m/badstue. Endringene er et søknadspliktig tiltak. Det opplyses at det er ikke søkt kommunen om endringer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.8.2025	**24.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Arne Jensen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Medlem av NITO

Om bygningssakkyndig:
Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. 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 er NITO medlem. Lima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:
Boligens kaldloft er med skråtak og 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." Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av det ovenfornevnte samt den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." 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: **Høymyrveien 21, 1391 Vollen**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	68	Bruksnr:	152	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0101		

Byggeår: **1968**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket her flatt tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2003	Himlingen i 2 etg ble bekledd med gipsplater. Parkett ble lagt til i 2 etg.	Nei
2005/06	Lekkasje i kjelleren (som skyldtes spyling av rør hos naboen) medførte til nytt isolert gulv, og bod med opprinnelig vaskerom ble bygd om til baderom/badstue. Ny vedovn ble montert i stuen. Stikkledninger for vann ble fornyet i sameie. Nytt sikringsskap og elektrisk anlegg i kjelleren samt i 2 etg. Nye innerdører ble montert.	Ja
2008	Bod i hagen ble bygd. Entre ble flislagt og det ble lagt varmekabler.	Nei
2009	Nye vinduer og inngangsdør ble montert.	Nei
2011	Taket ble renovert.	Ja

2012	Det ble lagt gulv i hele loftet. Nytt kjøkken ble montert.	Nei
2015	Det ble trukket nye elektriske ledninger i 1 etg (med unntak av ledningene til komfyrvakt og panelovn i stue). Boden ved inngangspartiet ble utvidet og med nytt tak. Det ble lagt varmefolje og nytt gulv i stuen. Baderommet i 2 etg ble totalrenovert.	Ja
2025	Fasadene ble malt. Ny parkett på kjøkkenet.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	40	40	0	0	0
1. etasje	58	47	11	0	31
2. etasje	44	44	0	0	0
Totalt m²	**142**	**131**	**11**	**0**	**31**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	40	37	3	Gang, kjellerstue, bad/vaskerom m/badstue.	
1. etasje	47	47	0	Entre, stue, spisestue og kjøkken.	
2. etasje	44	44	0	Gang, WC-rom, baderom og 3 soverom.	
Totalt m²	**131**	**128**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Sydvendt terrasse med tilgang fra stuen på ca. 30,6 m2. Det følger med to uteboder, en ved inngangspartiet på ca. 3,8 m2 og en frittstående i enden av hagen mot sør på ca. 7,2 m2. Kott under trapp brukes til lagring. Biloppstillingsplass ved inngangen til boligen samt en merket med nr, 21 i felles uteparkeringsområde. Flere gjesteparkeringsplasser. Tomt på ca. 175,1 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering — **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se "rom under terreng"

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament — **TG-IU**

Grunnmuren er ikke synlig for kontroll.

6.3 Rom under terreng



Hulltaking med fuktmåling i utforende yttervegg under terreng (kjellerstue) viser fuktverdier over grenseverdier på fukt på 20%.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Kjelleren ble innredet med ny bad/ vaskerom m/badstue i 2006.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng — **TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er noe over faregrensen for utvikling av skader. Utforende vegger under terreng er en skadeutsatt konstruksjon. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Det er etablert en sydvendt markterrasse på ca. 31 m2, i impregnert trevirke. En del av terrassen er under tak. Terrassen er med tilgang fra stuen og det er installert flere strømkontakter og en motorisert markise.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble lagt nye impregnerte terrassebord i 2006. Gulvet ble beiset i 2022.

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

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

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør fra 2009 med kodelås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene og balkongdør ble byttet i 2009.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble malt i 2025.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldloft med gulv, brukes til lagring. Tilgang via takluke i gangen i 2 etg.	

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**
Loft med adkomst via takluke med skyvestige. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ved renovering av tak i 2011.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Via stige

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket ble renovert i 2011.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Største avvik på ca. 15 mm ble målt langs gangen i 2. etg, noe som kan skyldes at gulvets underlag ikke ble riktig disposisjonert når gulvet ble lagt. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

6.13 Ildsted/Skorstein



Vedovn plassert i stuen.



Plassbygd peis i kjellerstuen.

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

Pipa er innkledd med bl.a. skifer og ikke mulig å inspisere. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen. Feieren kontrollerte anlegget i 2022.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipa er kledd med fasadestein. Kledninger med sterk styrke eller overflater som gjør det vanskelig å oppdage sprekker i skorsteinen, kan ikke benyttes.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

IKEA Kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte fronter. Innredningen består av både høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i heltre, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Boder i kjelleren er blitt innredet til kjellerstue, bad/vaskerom m/badstue. Endringene er et søknadspliktig tiltak. Det opplyses at det er ikke søkt kommunen om endringer.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.17 Trapp



Innvendig trapp er en lukket, hvitmalt tretrapp.

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.18 Trapp: Kjellertrapp



Innvendig kjellertrapp er en lukket, hvitmalt tretrapp.

Beskrivelse
Kjellertrapp er en malt, lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

6.19 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.20 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	



Rørfordelerskap plassert i WC-rom.

6.21 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i kjelleren.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det ble i 2006 etablert nytt sikringsskap og elektrisk anlegg i kjelleren samt i 2 etg. Det ble i 2015 trukket nye ledninger også i 1. etg, (med unntak av ledningene til komfyrvakt og panelovn i stue).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Kursfortegnelse sikringsskap.

Oppsummering av elektrisk	TG-1

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

6.22 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i bad/vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
Ca. 200 lt.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Elektrisk vifte på baderom, mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.24 Våtrom: Bad 2 etg.



Baderomssluk plassert under dusjkabinett.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble totalrenovert i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er plassert under dusjkabinett, som må flyttes noe for å komme til sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant i stein, veggskap med speildører og dusjkabinett. Varmekabler i gulv og elektrisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen av membran.	

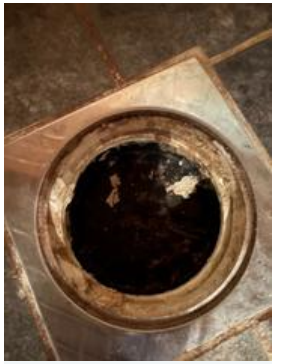
6.25 Våtrom: Bad/vaskerom m/badstue.



Baderomssluk plassert i vaskesone.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hjelpesluk plassert i badstue.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrommet ble ifølge eier etablert i 2006.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er montert sluk i vaskesone og i dusjsone. Hjelpesluk i badstue.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, åpen dusjsone. Deler av rommet er adskilt vaskenisje med skillevegg i glassbyggerstein, samt en innredet badstue. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
På grunn av manglende ventilasjon er døren til våtrommet blitt fuktskadet.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Fuktskadet dør (nederst) bør behandles.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av 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 ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk samt etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er av betong. Det er utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Rekkehus

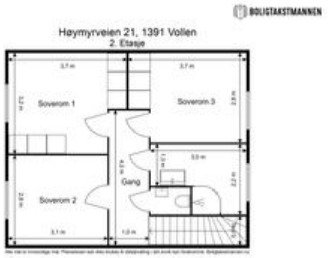
Kjeller



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jensen, Arne	9578-5998-4-852574	2025-08-12 12:13:23

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
12. aug. 2025

Oppdragsnummer
33-0179/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Høymyrveien 21, 1391 VOLLEN

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Arne Jensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. september 2003

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81699701
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rørlegger bedrift lagt rør i kjeller.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk membran service la membran i 2 etasje. Smøre membran i kjeller, lagt selv.

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak byttet, satt ut til godkjent firme. Bod ved inngang og hage bygget selv med hjelp fra snekker. Terrasse bygget selv. Ovnen instalert av godkjent personel med bekreftelse til asker brannvesenet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier drenerte mot hage. Ca år 2001-2

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: El anlegg byttet av el-it elektro Samsvarserklæring er gått tapt

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Oktober 2015

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

Nei

Eventuell kommentar: Opplegg klar for installasjon på parkeringsplassen

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: Vann rør inn til sameiet er byttet. Har ikke navn på firma.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vaskerom endret til bad. Bod i hagen og inngangspartiet bygget. Tak over inngangspartiet utvidet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig tilknyttet vann og avløp

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?

Ja

Beskriv: Noe skjevhet i kjellerstue gulv, kommer av støping av gulv.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Eventuell kommentar: Dokumentasjonen har gått tapt

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?
Ja

Beskriv: Lån på bolig

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: 33-0179/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jensen, Arne	**2025-08-12**

Identifikasjon

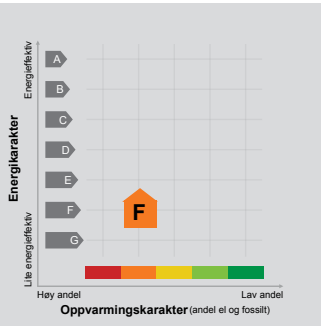
bankID Jensen, Arne

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Høymyrveien 21
Postnummer	1391
Sted	VOLLEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	68
Bruksnummer	152
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149920730
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154114
Dato	12.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 11 679 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 265 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 067 liter ved

Boligdata som er grunnlag for energimerket

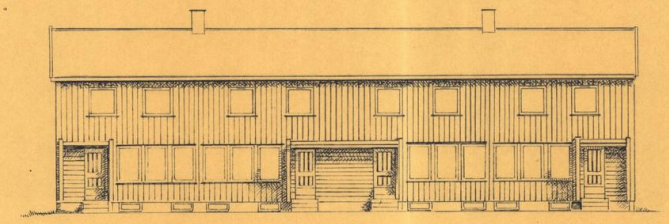
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

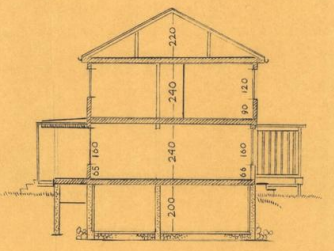
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

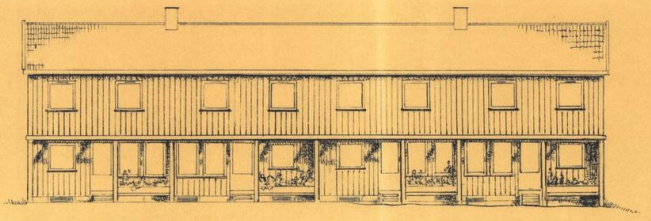
Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



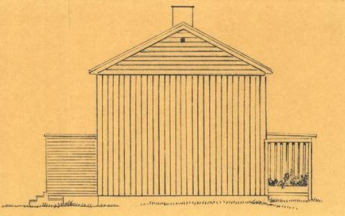
FASADE MOT NORDVEST



SNITT A-B



FASADE MOT SYDØST

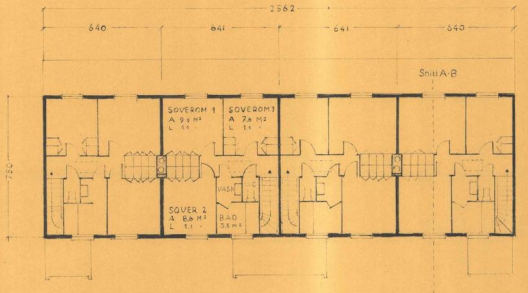


GAVLER

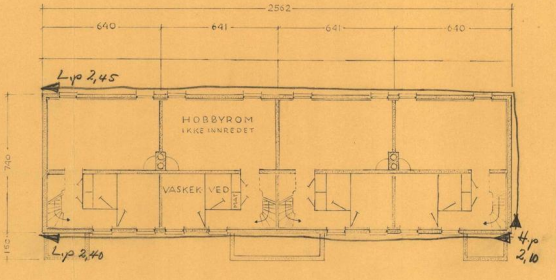
ASKER BYGNINGSVESEN
00382 16.3.67

JOHANSEN og SØNNER A/S
BJERKÅS

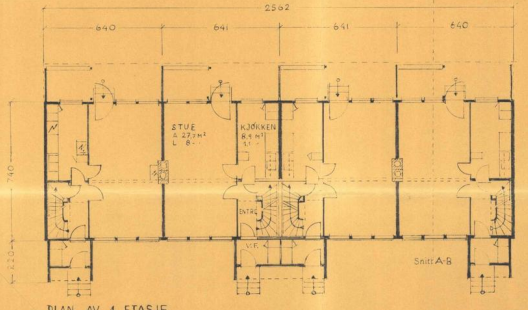
27/2-67
MÅL: 1:100
TEGNER:
Arne Christensen



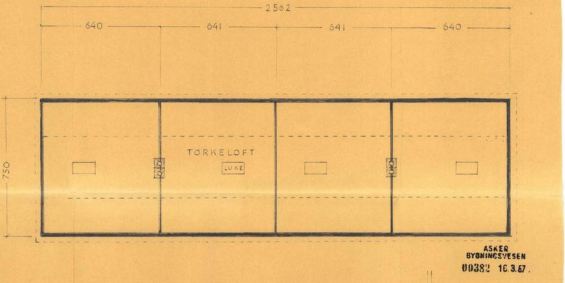
PLAN AV 2 ETASJE



KJELLERPLAN



PLAN AV 1 ETASJE



LOFTPLAN

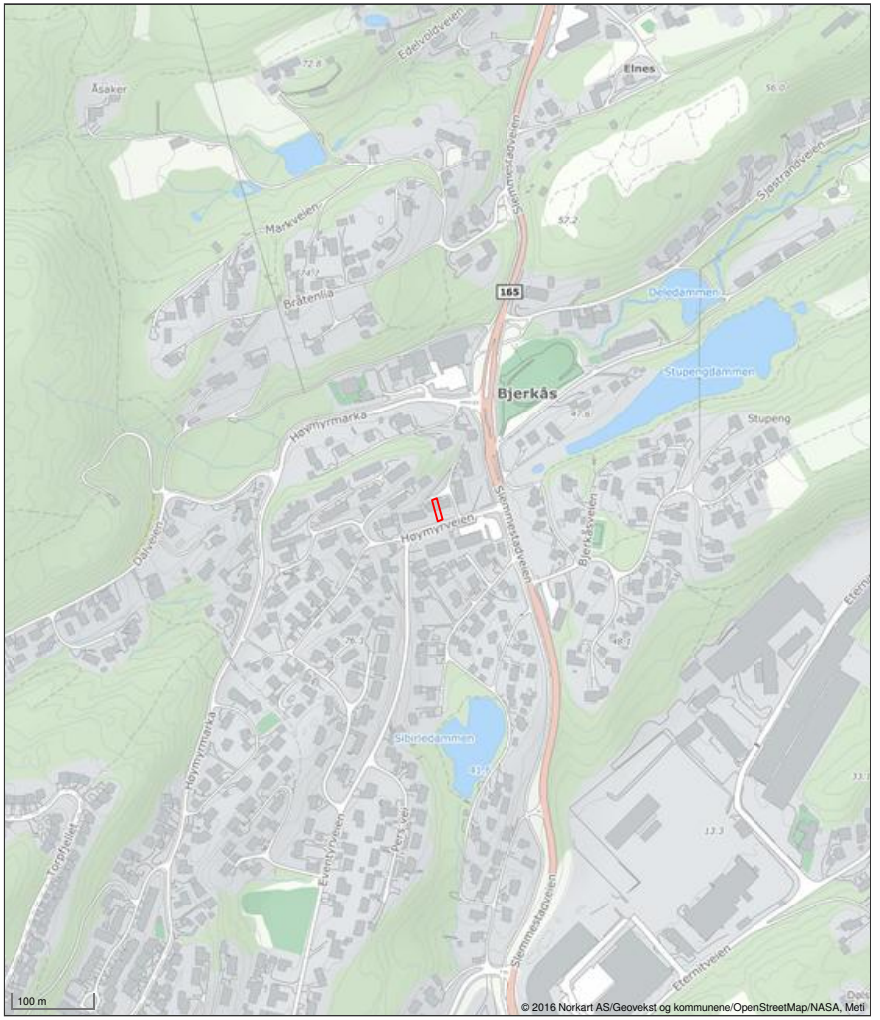
ASKER BYGNINGSVESEN
00382 16.3.67

JOHANSEN og SØNNER A/S
BJERKÅS

27/2-67
MÅL: 1:100
TEGNER:
Arne Christensen

Utskriftsdato: 19.08.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 68/152//



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

Grunnkart

Asker kommune

Eiendom: 68/152
Adresse: Høymyrveien 21
Dato: 19.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

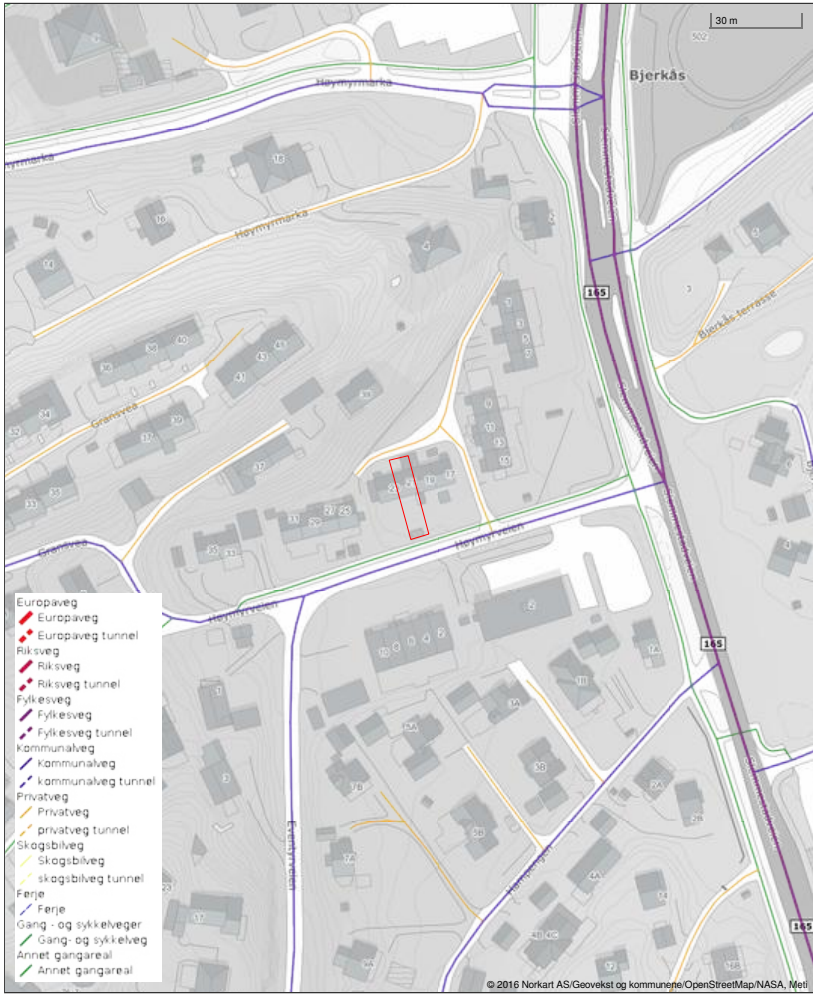
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 19.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 68/152//



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

Ledningskart

Asker kommune

Eiendom: 68/152
Adresse: Høymyrveien 21
Dato: 19.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

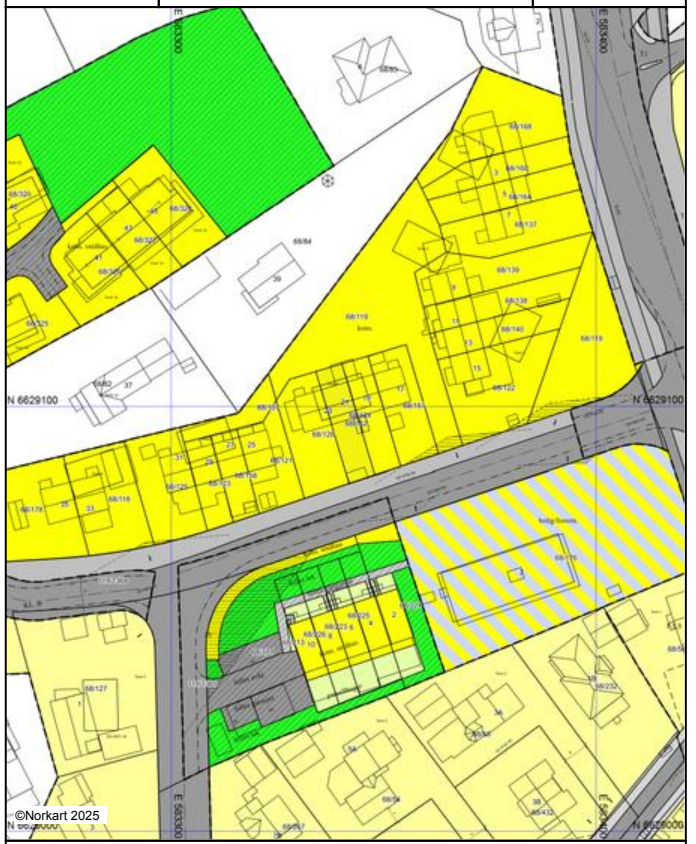
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 68/152
Adresse: Høymyrveien 21
Dato: 19.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for parsellhager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Bolig/Forretning
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Smuget 1, 1383 ASKER

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

nordvikbolig.no/kontorer/asker

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

66 78 71 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 33-0179/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Høymyrveien 21 1391 VOLLEN

Betegnelse: Gnr 68, bnr 152 / Gnr 68, bnr 119 (ideell andel 1/16) i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no