

HEGGEDAL

TROLLSTEIN 25, 1389 HEGGEDAL



**HEGGEDAL - MEGET ATTRAKTIV MØBLERT ENEBOLIG
MED STOR GARASJE OG BASSENG. STOR HAGE. LEDIG
FRA CA 1/8-26 OG ETT ÅR FREM.**

LEIEPRIS:	Kr. 38 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.08.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 197 kvm. Antall rom: 7.
ANSVARLIG MEGLER:	Frode Gulbrandsen
TELEFON:	47 92 98 63
E-POST:	frode.gulbrandsen@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 66534
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/66534



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66534 - TROLLSTEIN 25, 1389 HEGGEDAL

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Frode Gulbrandsen

EIERFORHOLD

Fast eiendom

SAKSNUMMER

66534/0294-26

EIER

Christian Eraker Larssen og Maria Daniela Ricaurte Bermudez

EIENDOMMEN

Adresse: Trollstein 25, 1389 HEGGEDAL

Kommune: Asker

Areal: 197 kvm. **BRA-i**, totalt 197 kvm. **BRA**.

Antall rom: 7

Matrikkel: Gnr 77, Bnr 98, Boenhet H0101

LEIEBOERFORSIKRING

Leieboerforsikring – En enklere måte å leie bolig på!

Med Leieboerforsikring levert av If kan du flytte rett inn i ny bolig uten å tenke på hverken depositum eller innboforsikring.

Fordeler med Leieboerforsikring:

- Du slipper å innbetale depositum
- Innboforsikring som gjelder for alle som bor i boligen
- Unik uhellsdekning
- Månedlig betaling

Leieboerforsikring leveres av If Skadeforsikring. Ved mislighold av leiekontrakt vil leietaker holdes økonomisk ansvarlig av If for utleiers tap, på lik linje som ved en depositumskonto. Leieboerforsikring koster 2,6% (min. 300 kr, maks. 700 kr) av leieprisen, og legges til månedsleien.

ENERGIMERKING

Boligen har energikarakter B

Boligens energiattest, med oppvarmingskarakter, er tilgjengelig hos megler og utleveres ved forespørsel.

RADON

Utleier har radonmålt boligen og radonnivået er mellom 100 og 200 Bq/m³. Utleier har iverksatt tiltak for å få radonnivået under 100 Bq/m³. Resultatet av radonmålingen forefinnes på meglers kontor.

BELIGGENHET

Boligen ligger flott til på en høyde med utsikt over Gjellumvannet og med meget gode solforhold. Området er svært barnevennlig med nærhet til både barne- og ungdomsskole, samt barnehage.

Heggedal Torg ligger i nærheten og er hjertet av Heggedal sentrum som er nå ett av Askers fem tettsteder, og et viktig utbyggingsområde i kommunen. Heggedal er under stadig utvikling, og har de siste årene fått ny togstasjon, ny skole, nytt veisystem rundt stasjonen og ny sykkelpark for å nevne noe.

Heggedal kan by på et bredt tilbud av servicefunksjoner som blant annet dagligvarebutikker, kaféer, frisør, restauranter og togstasjon. Det gangavstand til det meste en måtte trenge av servicefunksjoner til daglig. Kun 5-6 minutters gange til Heggedal stasjon. Estimert reisetid til Nationalteateret er ca 45 min. Det er også kort vei til



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66534 - TROLLSTEIN 25, 1389 HEGGEDAL

Asker sentrum og Vollen i Asker.

Videre har Heggedal flotte turmuligheter sommer som vinter. Verdt å nevne er Blåfjellhytta som er omringet av flotte turstier og skiløyper. Flotte muligheter også i Vardåsen.

ADKOMST

Ref kartskisse.

BESKRIVELSE

Velkommen til Trollstein 25.

En nyere og romslig enebolig med god plass til en familie. Totalt fem soverom. Stor hage med basseng. Dobbeltgarasje og stor gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Innerst i blindvei.

Eiendommen har tre flotte uteplasser i tillegg til hagen. Terrassen ut fra stuen er av god størrelse med fine solforhold gjennom dagen. Det er installert pergola ved spiseplassen ved kjøkkenet, og her kan man nyte kveldssolen.

Er du/dere interessert i en visning? Vennligst send meg en epost og fortell litt om deg/dere. Min epost: frode.gulbrandsen@utleiemegleren.no

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

1. etg.: Entré/hall, bad, vaskerom, soverom, stue og kjøkken. Utgang til terrasse fra stue.
2. etg.: 4 soverom og stort bad. Utgang til altan fra soverom.

Ytre rom:

Frittliggende garasje på 46 kvm med stor port. Gulvet i garasjen er dimensjonert for installasjon av løftebukk.

STANDARD

Boligen holder en meget god tilnærmet ny standard.

Kjøkkenet ligger med åpen løsning mot spisestuen. Pen innredning fra Blum med mørke fronter og svarte håndtak.

Hvitevarene er integrert og inkluderer platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn. Fra kjøkkenet er det adgang til matbod.

INVENTAR

Boligen leies ut møblert i henhold til inventarliste.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin, tørketrommel.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn.

FASILITETER

Boligen har terrasse, hage, peis/ildsted, lademulighet, opplegg for internett, alarm (inkludert).

Personlige abonnementer tegnes av leietaker og er ikke inkludert i husleien. Det tas forbehold om at lokale leverandører kan levere tjenesten.

PARKERING

Parkering i garasje. To el-ladere.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.

Varmepumper i bolig, garasje og for basseng.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66534 - TROLLSTEIN 25, 1389 HEGGEDAL

EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

VIKTIG INFORMASJON OM STRØMAVTALE VED INNFLYTTING

For å sikre at boligen har strøm fra første dag, må du som leietaker bestille strømvtales ved overtakelse. Dette er nødvendig for å unngå at boligen står uten strøm, noe som kan føre til skade på boligen og uforutsette kostnader for utleier.

Vi gjør samtidig oppmerksom på at de strømvtalene som tilbys, er valgt ut på grunn av et kommersielt samarbeid mellom oss og strømleverandøren. Dette innebærer at vi kan motta fordeler eller ytelser fra strømleverandøren for å markedsføre deres avtaler.

Det er ingen bindingstid på noen av strømvtalene som tilbys. Du står fritt til å bytte til ønsket strømleverandør når som helst, også samme dag som du overtar boligen.

HUSLEIE

Kr. 38 000 pr. måned.

Leietaker er ansvarlig for gebyrer som påløper ved å innbetale husleie fra utenlandsk konto.

UTLEIERS KRAV TIL SIKKERHET

Som sikkerhet i dette leieforholdet kan leietaker velge å kjøpe leieboerforsikring levert av IF eller opprette depositumskonto i SpareBank 1 SMN.

Sikkerhetsbeløpet for forsikring og depositum er fra 3 måneders husleie.

Velges leieboerforsikring fra IF er kostnaden 2,6% av løpende månedsløse, minimum kr 300,- og maksimalt beløp kr 700,- pr mnd. Forsikringspremien er en del av leien, og betales ved forfallstidspunktet for husleien. If vil kreve regress fra leietaker ved leietakers mislighold som medfører utbetaling fra forsikringen.

Ta kontakt med megler i Utleiemegleren for å finne ut om du tilfredsstiller vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 01.08.2026

Leietid: 01.08.2026 - 31.07.2027

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 30.04.2027, og dette er første mulige tidspunkt en oppsigelse kan ha virkning fra. Sies leieforholdet opp innen denne dato vil leieforholdet ha en minste leietid frem til 31.07.2027.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 30.04.2027 vil ha virkning den første dag i den påfølgende måneden etter at oppsigelsen er mottatt.

Tidligste opphør av leiekontrakten ved oppsigelse forutsetter at leiekontrakten starter på det tidspunktet som er nevnt ovenfor.

ADGANG TIL FREMLEIE AV BOLIGEN

Fremleie er ikke tillatt uten utleierens skriftlige samtykke, med mindre annet er skriftlig avtalt eller følger av husleieloven.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Boligen har ferdigattest

VILKÅR OM LEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Leietakeren skal for egen regning forestå det sedvanemessige indre vedlikehold av boligen og av ytre rom som tilhører boligen.

Leietakeren skal vedlikeholde bl.a maling, tapeter, gulvbelegg, innvendige dører samt den innvendige delen av utgangsdører, ildsteder, låser og nøkler, sikringer, ledninger, ruter, kraner, brytere, kontakter, brannvarslings- og



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66534 - TROLLSTEIN 25, 1389 HEGGEDAL

slukningsutstyr og lignende forbruksmateriell. Leietakeren skal forestå vedlikehold, herunder oppsteking av rør til og med vannlås og sluk. For møblerte leieforhold omfattes også vedlikehold av møblene av leierens vedlikeholdsplikt.

Medfører vedlikeholdet forandringer i boligen, skal det gis et skriftlig forhåndssamtykke fra utleier som godkjenner forandringene. Slikt forhåndssamtykke gir ikke leietakeren rett til å kreve vederlag for forbedringer jf. husleielovens § 10-5.

Medfører vedlikeholdet at gjenstander må skiftes ut, påhviler utskiftning utleier med mindre gjenstanden er installert av leietakeren eller gjenstanden er ødelagt, grunnet leierens bruk eller av manglende vedlikehold fra leierens side.

Dersom boligen har utvendige fasader/terrasser skal utleier, uansett hvor lenge leieforholdet varer, ivareta normalt utvendig vedlikehold.

Leietakeren er likevel ansvarlig for å etterse og vedlikeholde hageanlegg, tak, balkonger, terrasser, takrenner, nedløpsrør, innkjørsel/parkeringsområde. Leietakeren plikter også å holde eiendommen ryddet og rengjort og forestå egen snømåking.

Alle arbeider som leietakeren plikter å utføre etter denne kontrakt, må utføres uten ugrunnet opphold og håndverksmessig forsvarlig og iht. Norsk Standard.

TYPE UTLEIEOBJEKT

Denne utleieboligen er utleiers egen bolig og leies ut ved et midlertidig fravær på inntil fem år. Det opplyses om at leieren har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Bestemmelsen i husleieloven § 7-3 om framleie av del av bolig og husleieloven § 7-4 om framleie ved midlertidig fravær gjelder ikke. Av bestemmelsene i husleieloven kapittel 9 skal bare husleieloven § 9-10 om leierens død gjelde. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i husleieloven § 9-6. Har utleieren ikke sagt opp leieavtalen eller oppfordret leieren til å flytte før utleierens fravær har vart i fem år, gjelder lovens bestemmelser fullt ut for leieavtalen.

UTLEIEMEGLERENS VEDERLAG

Utleiemegleren fakturerer oppdragsgiver (utleier) følgende vederlag for formidlingen:

Etableringsvederlag 50,00% av 1 måneds leie

Visning kr. 1 200,00

Annonsering og tilrettelegging kr. 3 500,00

De opplyste vederlagene er inklusive mva.

Leietakeren betaler ikke for Utleiemeglerens tjenester.

Utleier har gitt Utleiemegleren Forvaltning AS i oppdrag å kreve inn og motta leie samt etablere avtalte sikkerheter. Leietaker aksepterer at innbetalt forskudd på første måneds husleie, kan benyttes til betaling av utleiers kostnader til Utleiemegleren.

BOLIGENS STAND VED OVERTAKELSE

Boligen leies ut i den stand den er ved overtakelsen jfr. Husleielovens § 2-5.

KONTRAKTSINNGÅELSE

Etter kontraktsinngåelse forfaller en måneds husleie til betaling.

Leietaker vil bli avkrevd en signatur på tilstandsrapport av boligen ved inn- og utflytting.

Felles gjennomgang av boligen utføres kun mandag til fredag mellom klokken 0900 og 1600, og ikke på lørdager, søndager, offentlige helligdager, julaften eller nyttårsaften.

LOV OM HVITVASKING

Utleiemegleren og våre meglere er underlagt lov om hvitvasking av 1. juni 2018 i utøvelsen av vårt yrke og således forpliktet til å foreta kundekontroll av alle våre kunder og parter i et kundeforhold. Vi har rapporteringsplikt til myndighetene om det foreligger mistanke om hvitvasking og/eller terrorfinansiering. Kundekontroll vil gjennomføres ved inngåelse av et kundeforhold og løpende i kundeforholdet. Kontrollen inkl. blant annet



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66534 - TROLLSTEIN 25, 1389 HEGGEDAL

legitimasjonskontroll, opplysninger om formål med kundeforholdet, reelle rettighetshavere og midlenes opprinnelse. Der partenes representanter opptrer i henhold til fullmakt vil identitetskontroll gjøres også for fullmaktsgiver. Kundekontroll skal gjennomføres før eller senest samtidig med inngåelse av kundeforholdet, samt senere, hvis det oppstår mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom tilfredsstillende kundekontroll etter hvitvaskingsloven ikke kan gjennomføres, er det ikke tillatt for Utleiemegleren eller megler å påta seg/gjennomføre oppdraget.

PERSONVERN

I tråd med reglene i personopplysningsloven og GDPR gjør vi oppmerksom på at kunder som registrerer seg som interessent på en bolig, vil bli registret i våre systemer for det formål å følges opp i forbindelse med utleie eller leie av bolig.

For nærmere redegjørelse om personvernregler hos Utleiemegleren, se vår hjemmeside;
<http://www.utleiemegleren.no/personvern>.

VISNING

Meld interesse via vårt digitale interessentskjema.

MEGLERFORETAK

Utleiemegleren Asker og Bærum AS
Lysaker Torg 45, 1366 LYSAKER
Tel +47 67 11 55 10
Organisasjonsnummer 992876913



INFORMASJON OM BOLIGEN

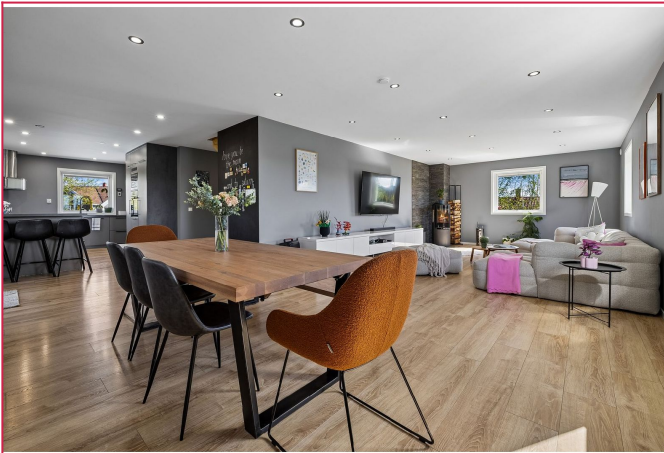
SAKSNUMMER 66534 - TROLLSTEIN 25, 1389 HEGGEDAL



Terrasse med overbygg



Svømmebasseng



Stue mot kjøkken



Kjøkken



Bad



Bad 2

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66534 - TROLLSTEIN 25, 1389 HEGGEDAL



Kontor/soverom



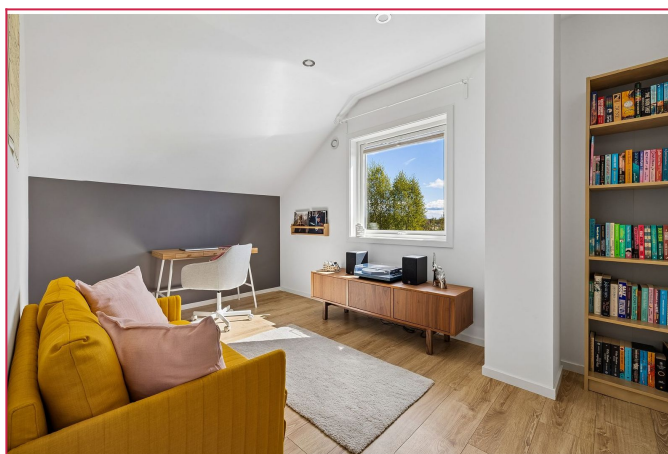
Soverom 1



Soverom 3



Soverom 4



Soverom 5

UTLEIEMEGLEREN

Utleiemegleren

Mægler
Eiendomsmeglerfullmektig
99.99.99.99 [Send melding](#)

[Flere annonser fra annonser](#)

Skal du leie ut bolig?
Har du flere utleieboliger?

[Interessentskjema](#)

Dersom du er interessert i visning eller ønsker mer informasjon om boligen, ber vi deg fylle ut interessentskjemaet.

Der registrerer du opplysninger som gjør det enklere for oss å ta kontakt med deg.

Tusen takk for interessen.

Interessentskjema