

EIE eiendomsmegling

HVA SKAL VI BO I – OG HVOR SKAL VI BO?

Boligmarkedet i Asker og Røyken · Røyken Rotary, 16. november 2026

HVEM ER VI?



Trond-Ivar Olsen
Daglig leder | Partner
Eiendomsmegler MNEF · megler siden 1998



Per Olav Hess
Partner
Eiendomsmegler MNEF · 17 år i bransjen



Henrik Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Bachelor i eiendomsmegling, USN



Fredrik von Krogh
Partner
Eiendomsmegler · over 20 år i bransjen

AGENDA

1 Gjett prisen
2 Markedet i Asker
3 Slemmestad, Spikkestad og Sætre
4 TEK17 – hva koster kravene?
5 Fra enebolig til leilighet
6 Spørsmål

GJETT PRISEN: HVOR MYE HAR BOLIGPRISENE STEGET SIDEN 2006?

FASIT

ca. 150 %

Boligprisene i Norge, 2006–2025

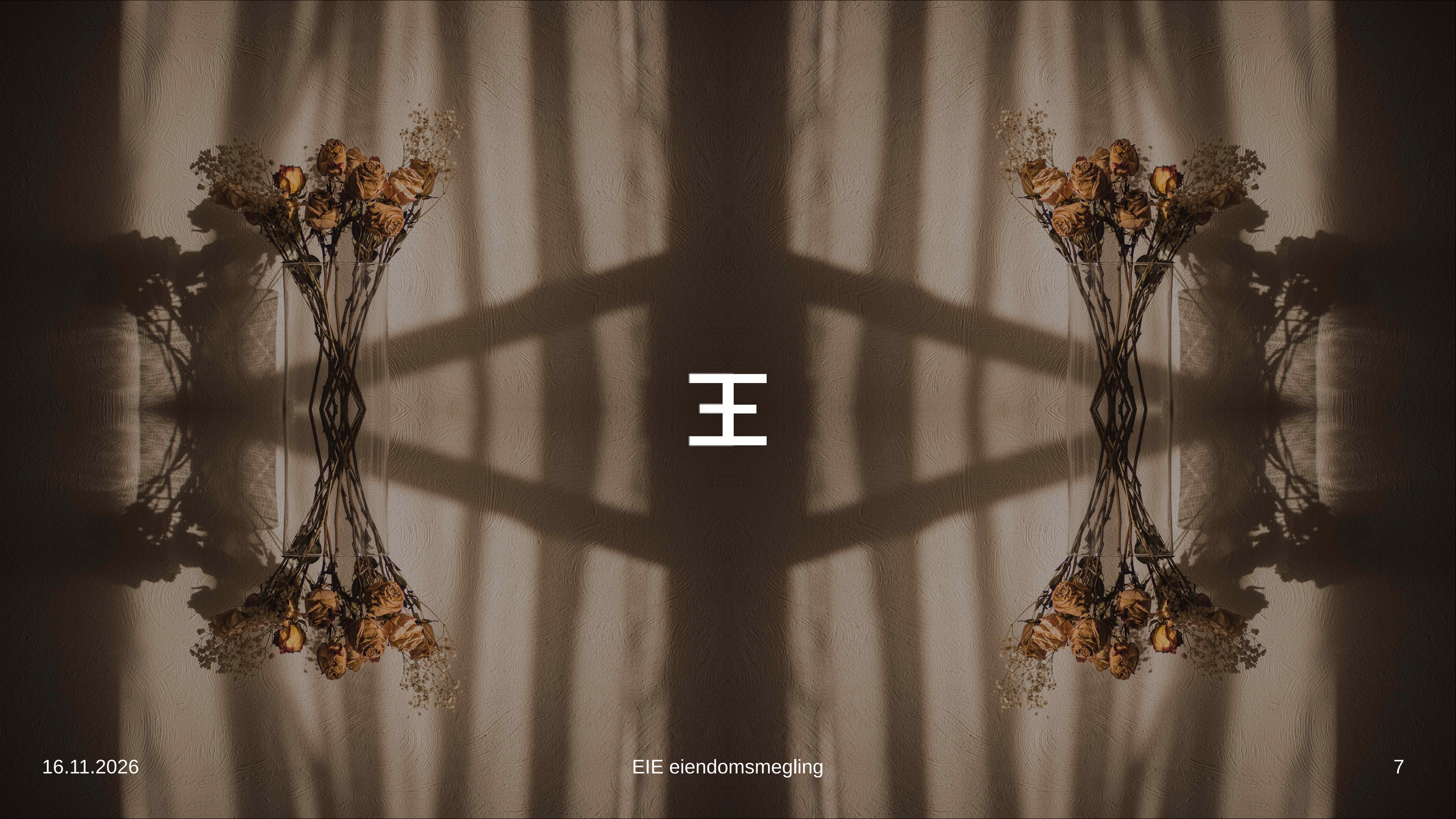
+16,7 %

Prisvekst i 2006 alene

+3,2 %

Hittil i 2026 (oktober)

Kilder: SSB boligprisindeks (årlige endringer 2007–2025 – EIEs anslag), SSB 29.01.2007, Eiendom Norge 04.11.2026. Nasjonale tall.



MARKEDET I ASKER AKKURAT NÅ

TRE TALL SOM FORTELLER MEST

−0,3 %

Prisendring siste 12 måneder, Asker

64 dager

Gjennomsnittlig salgstid, Asker

59 278 kr

Snittpris per m², alle boliger, Asker

Kilde: Krogsveen prisstatistikk Asker (Eiendom Norge, Eiendomsverdi, Finn), 3. kvartal 2026. Til sammenligning: Norge 50 dager i oktober 2026 (Eiendom Norge).

ENEBOLIG MOT LEILIGHET I ASKER

45 426 kr

Enebolig, pris per m² (2025)

70 359 kr

Leilighet, pris per m² (2025)

≈ 130 m²

leilighet for en enebolig på 200 m², med snittpriser

Kilde: SSB, kvadratmeterpris selveierboliger i Asker 2025 (gjengitt av Smarte Penger 12.02.2026). Snittall – den enkelte bolig kan avvike mye.

HVA BETYR DET FOR DEG?

- **Det vi ser:** Rolig marked i Asker – flate priser og litt lengre salgstid.
- **Det vi tror:** SSB venter 3,5 % prisvekst i 2027, Norges Bank at veksten tar seg opp.
- **Renten:** Styringsrenten er 4,5 % – uendret på møtet 4. november.
- **Det betyr for deg:** Du kan planlegge i ro – uten å måtte treffe toppen.

FEM NABOLAG

Slemmestad sentrum

Eldre hus og nyere blokker. Den gamle skolen ble bygget om til leiligheter i 2022.

Ved sjøen

Kystbyen Slemmestad. Nye selveierleiligheter med heis og balkong. Rundt 1 300 boliger er planlagt.

Rortunet

Leiligheter fra 2021–22 på taket av kjøpesenteret. Heis ned til butikk og garasje.

Kirkealleen

Fire leilighetsbygg i Kirkealleen 116–122, like ved Rortunet.

Heimannsåsen

Leilighetsbyggene langs Heimansåsen, mellom Slemmestadveien og Boligveien.

KYSTBYEN SLEMMESTAD

1 300

Nye boliger planlagt i Kystbyen

66

Leiligheter i Vaterlandskvartalet 1

2027/28

Første innflytting

Ny hurtigbåtkai (nov. 2025) · Sekkefabrikken blir kultursenter · Fabrikktomta: ca. 600 boliger, regulering ventet 2026

Kilder: Avantor, Asker kommune (Askermagasinet 06.06.2025), Estate Nyheter 09.03.2026



Slemmestad sentrum

Rortunet og sameiene rundt Kirkealleen

Foto: EIE, fra annonsen for Kirkealleen 118

16.11.2026

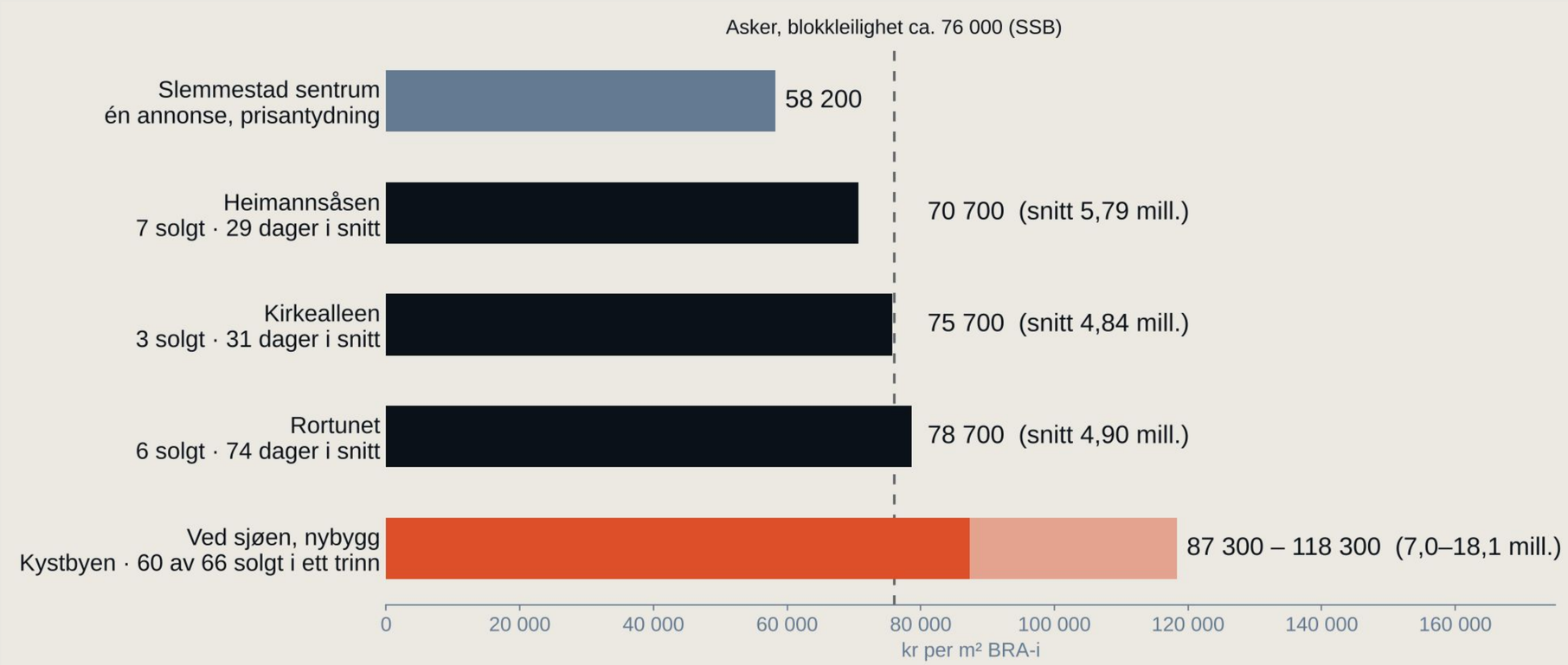


Kirkealleen 120–122 sameie

88 seksjoner, bygget 2017-2020 – heis fra garasjen

16.11.2026

KVADRATMETERPRIS



Heimannsåsen, Kirkealleen, Rortunet: snitt solgte leiligheter 13.11.2025–13.11.2026 (Eiendomsverdi). Sentrum og Kystbyen: FINN. Linje: SSB tabell 06035 fremskrevet.

HVEM BOR HER?

Rortunet

74 år

median alder, voksne beboere

82 % av eierne er over 55 år
Flest seniorpar, 43 %
Snittinntekt: 415 000 kr

Kirkealleen

73,5 år

median alder, voksne beboere

89 % av eierne er over 55 år
Flest enslige seniorer, 34 %
Snittinntekt: 393 000 kr

Heimannsåsen

76 år

median alder, voksne beboere

94 % av eierne er over 55 år
Flest seniorpar, 38 %
Snittinntekt: 386 000 kr

Kjøperne kommer i hovedsak fra nærområdet: Ødegården, Østskogen og Fossum.

Kilde: Eiendomsverdi evKart 13.11.2026, innbyggerdata fra DataFactory.

KIRKEALLEEN 116–122 – DE DYRESTE SALGENE

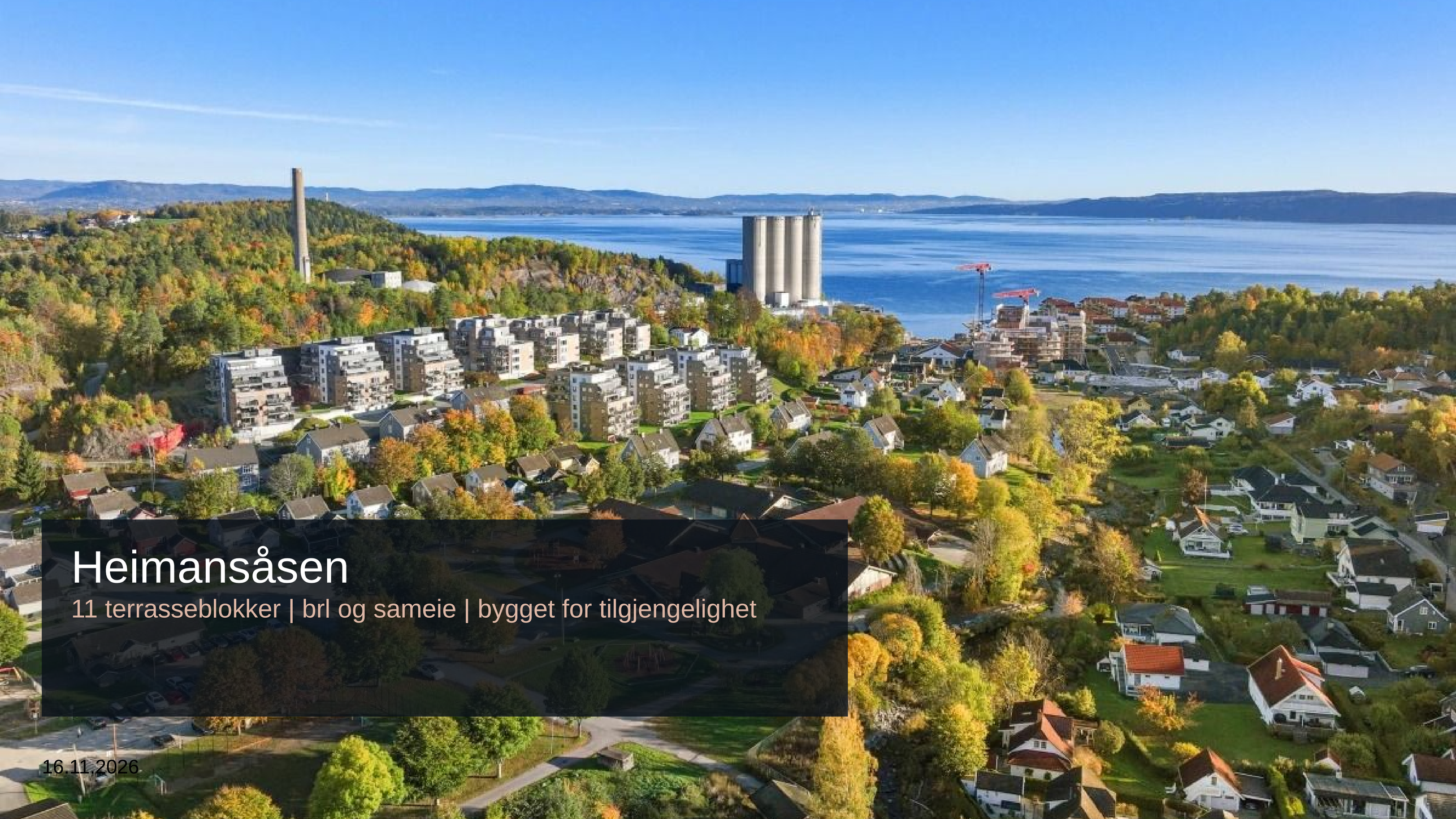
Adresse	Etasje	m²	Salgssum	Dato	kr/m²
Kirkealleen 116	5.	102	12 400 000	04.06.2026	121 568
Kirkealleen 120	5.	101	11 900 000	28.10.2025	117 800
Kirkealleen 120	5.	86	10 490 000	25.09.2026	122 000
Kirkealleen 116	5.	82	9 600 000	21.05.2025	117 100
Kirkealleen 116	4.	100	9 190 000	30.05.2025	91 900
Kirkealleen 118	5.	72	8 590 000	21.05.2026	119 300
Kirkealleen 116	2.	100	8 090 000	28.04.2025	80 090
Kirkealleen 118	3.	103	7 250 000	12.12.2024	70 400

Kilde: Eiendomsverdi (tinglyste salg), hentet 12.11.2026. «–» = areal ikke registrert. kr/m² = salgssum / m², avrundet.

RORTUNET – DE DYRESTE SALGENE

Adresse	Etasje	m²	Salgssum	Dato	kr/m²
Rortunet 6	9.	120	12 800 000	26.09.2022	106 700
Rortunet 8	9.	117	11 550 000	23.02.2022	98 700
Rortunet 10	9.	122	11 300 000	26.04.2024	92 600
Rortunet 2	9.	97	9 950 000	22.02.2022	102 577
Rortunet 4	9.	106	9 565 000	21.02.2022	90 235
Rortunet 2	9.	94	9 475 000	01.03.2022	100 797
Rortunet 6	8.	94	9 000 000	02.06.2025	95 744
Rortunet 10	8.	80	7 590 000	11.02.2022	94 900
Rortunet 4	5.	104	7 300 000	27.10.2025	70 200

Kilde: Eiendomsverdi (tinglyste salg), hentet 12.11.2026. Salgene i 2022 er i hovedsak førstegangssalg da prosjektet ble ferdig. «–» = areal ikke registrert.



Heimansåsen

11 terrasseblokker | brl og sameie | bygget for tilgjengelighet

16.11.2026

HEIMANSÅSEN – FAKTISKE SALG

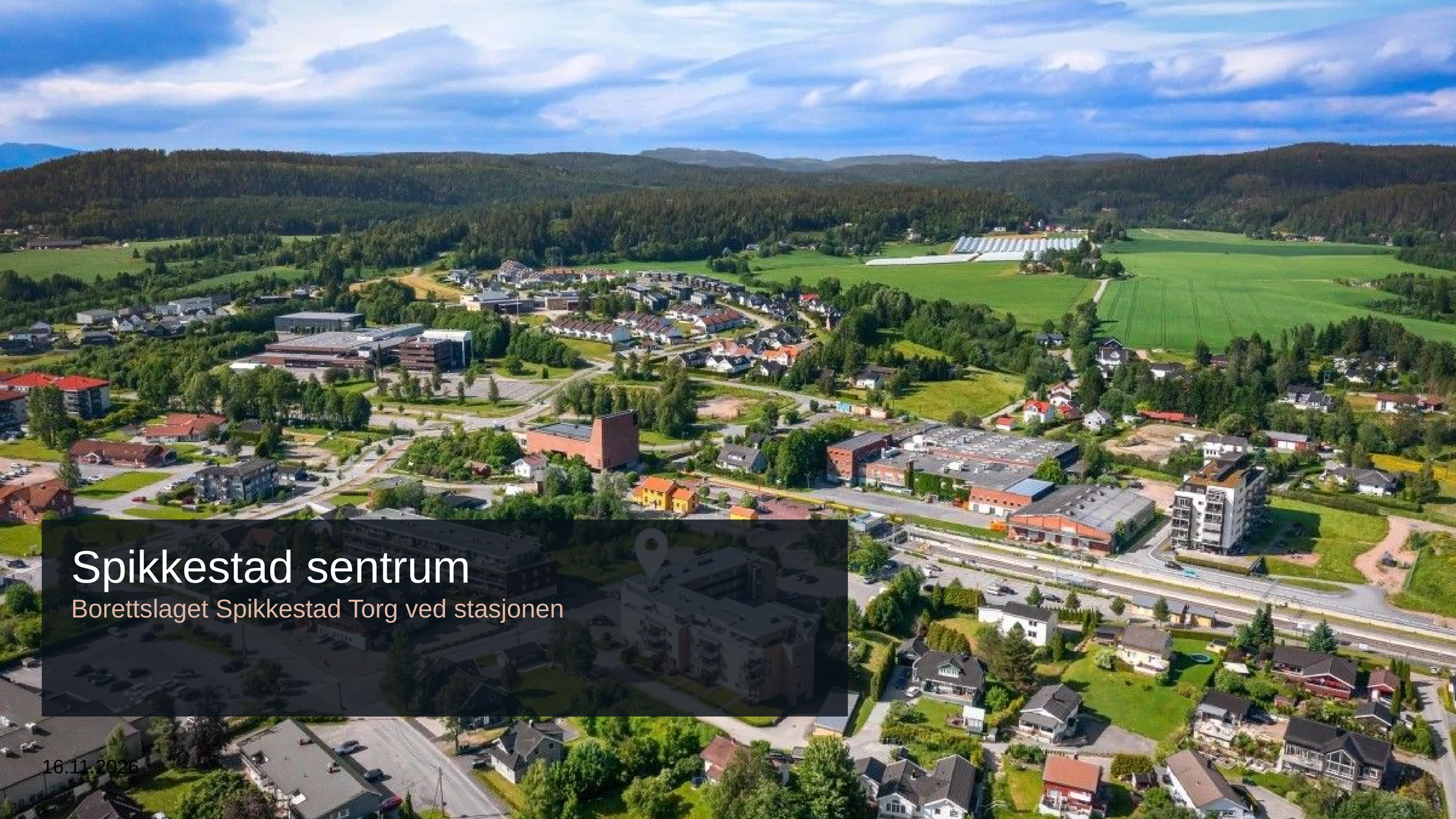
Adresse	Etasje	m²	Salgssum	Dato	kr/m²
Heimansåsen 14	4.	93	8 400 000	21.05.2025	90 323
Heimansåsen 12	3.	93	6 500 000	03.06.2025	69 892
Heimansåsen 5	2.	99	6 360 000	24.08.2026	64 200
Heimansåsen 4	2.	99	6 500 000	18.02.2025	65 657
Heimansåsen 7	2.	87	5 690 000	21.07.2026	65 400
Heimansåsen 7	6.	74	5 050 000	23.03.2026	68 200
Heimansåsen 7	1.	99	5 900 000	23.03.2026	59 600
Heimansåsen 9	4.	87	5 450 000	28.08.2024	62 600

Kilde: Eiendomsverdi (tinglyste salg), hentet 12.11.2026. Borettslag: eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg. kr/m² = salgssum / m², avrundet.

HVA KOSTER EN CA 85 KVM I SLEMMESTAD?

Prosjekt	Byggeår	m² BRA-i	Prisantydning	kr/m²	Felleskost./mnd
Kystbyen, Vaterlandskv. 2	Nybygg	88	8 550 000	97 159	4 425
Vesthellingen | Odalsveien	2026	87	8 640 000	99 000	4 402
Rortunet 10	2021	85	7 590 000	94 875	3 250
Kirkealleen 116	2020	85	7 990 000	94 000	4 200
Nyveien 51	2017	87	6 500 000	73 864	3 700
Heimansåsen 12	2005	82	6 350 000	75 595	4 044

Prisantydning fra annonser 2025–2026 (Finn, eie.no, Krogsveen). Flere er solgt – salgssum kan avvike. kr/m² = prisantydning / BRA-i, avrundet.



Spikkestad sentrum

Borettslaget Spikkestad Torg ved stasjonen

16.11.2026



Sætre Havn

80 boliger og 6 næringsseksjoner ved sjøen

16.11.2026

OG I SPIKKESTAD OG SÆTRE?

Leilighet	Byggeår	m² BRA-i	Prisantydning	kr/m²	Felleskost./mnd
Spikkestad, Nye Stasjonsvei 27	2004	119	6 500 000	54 621	8 152
Aspelund 1	2010	103	8 250 000	80 702	4 162
Oddevallveien 7	2016	82	5 000 000	59 524	3 908
Sætre Havn, Øraveien 7	2018	113	7 800 000	71 560	5 378

Spikkestad: ca. 1 000 nye boliger mot 2040, bl.a. Meierikvartalet (ca. 160 leiligheter, innflytting ca. 2030).

Prisantydning fra annonser 2026 (eie.no, Finn). kr/m² inkl. fellesgjeld, avrundet. Alle har heis og garasje.

TOPPEN AV MARKEDET: HØYESTE PRIS PER M²

122 000

Slemmestad · Kirkealleen 120, 86 m², 5. etasje

82 500

Sætre · Øraveien 9 A, 83 m²

80 702

Spikkestad · Aspelund 1, 103 m²

60 400

Røyken · Godheimveien, 63 m²

Kr per m². Slemmestad: faktisk salgssum (Eiendomsverdi, sept. 2026). Øvrige: prisantydning på annonser merket «Solgt» (Finn) – faktisk salgssum kan avvike.

HVA BETYR DET FOR RØYKEN?

- Nye leiligheter i sentrum gir flere et alternativ uten å flytte fra Røyken.
- Bedre tilbud av handel, tjenester og båt kan gjøre hele området mer attraktivt.



TEK17 – BYGGEREGLENE FOR NYE BOLIGER

TEK17 ER REGLENE ALLE NYE BOLIGER MÅ BYGGES ETTER

Byggteknisk forskrift fra 2017 – derfor navnet. Reglene gjelder nye bygg, ikke boligen du bor i i dag.

HVA KREVER REGLENE?

1

Trinnfritt

Krav: Heis i bygg med tre etasjer eller mer, og ingen høye terskler.

For deg: Du kommer inn med rullator og handleposer.

2

Plass til å snu

Krav: Snuplass for rullestol (1,5 meter), blant annet på badet.

For deg: Du kan bo lenger hjemme, også med hjelpemidler.

3

Godt isolert

Krav: Strenge krav til vegger, vinduer og ventilasjon.

For deg: Lavere strømregning.

4

Lys, luft og ro

Krav: Krav til dagslys, frisk luft og lydisolering.

For deg: Godt inneklima og mindre støy fra naboen.

Forenklet fremstilling av byggteknisk forskrift (TEK17). Kilde: dibk.no.

HVA SKJER MED REGLENE NÅ?

Januar 2026

Regjeringen: reglene skal bli enklere

Mai 2026

Stortinget sier nei til store, raske kutt

2026

Dagslys, ventilasjon og papirarbeid gjennomgås

2027

Lyd, radon og tilgjengelighet gjennomgås

For deg: Endringer sendes på høring før de vedtas, og de gjelder nye byggeprosjekter. Nye leiligheter blir ikke billigere over natten.



FRA ENEBOLIG TIL LEILIGHET

FEM TING Å TENKE PÅ

- **Start tidlig.** Da bestemmer du tempoet selv.
- **Finn ut hva boligen er verdt.** Det gir et realistisk utgangspunkt.
- **Snakk med banken.** Finansiering og mellomfinansiering først.
- **Selge eller kjøpe først?** Begge fungerer, men risikoen er ulik.
- **Ny eller brukt?** Ny er lettstelt, men byggetiden kan være lang.

DET ER SJELDEN FLYTTINGEN SOM ER TUNG.
DET ER VENTETIDEN OG RYDDINGEN.

SPØRSMÅL?

EIE Asker