NORDVIK

Grobråtenveien 3

3 soverom | 189 kvm | Enebolig



Velkommen til

Grobråtenveien 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
39	Om boligen
55	Nabolagsprofil
56	Tilstandsrapport
82	Egenerklæringsskjema
90	Andre vedlegg
92	Vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.06.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig med flott veranda og utsikt til vannet.
Barnevennlig. Dobbelgarasje. Nærhet til marka og buss

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 590,-**
Totalpris	**9 738 590,-**
BRA-i	**189 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Grobråtenveien 3, presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.

Koselig bolig med flott beliggenhet på Engelsrud i Asker, omgitt av vakker natur og med utsikt mot vannet. Boligen har lyse oppholdsrom og en fin veranda med gode solforhold gjennom dagen. Kjøkkenet er romslig med åpen løsning til spisestuen der du finner en koselig vedkamin. Hagen er pent opparbeidet og det er dobbelgarasje.

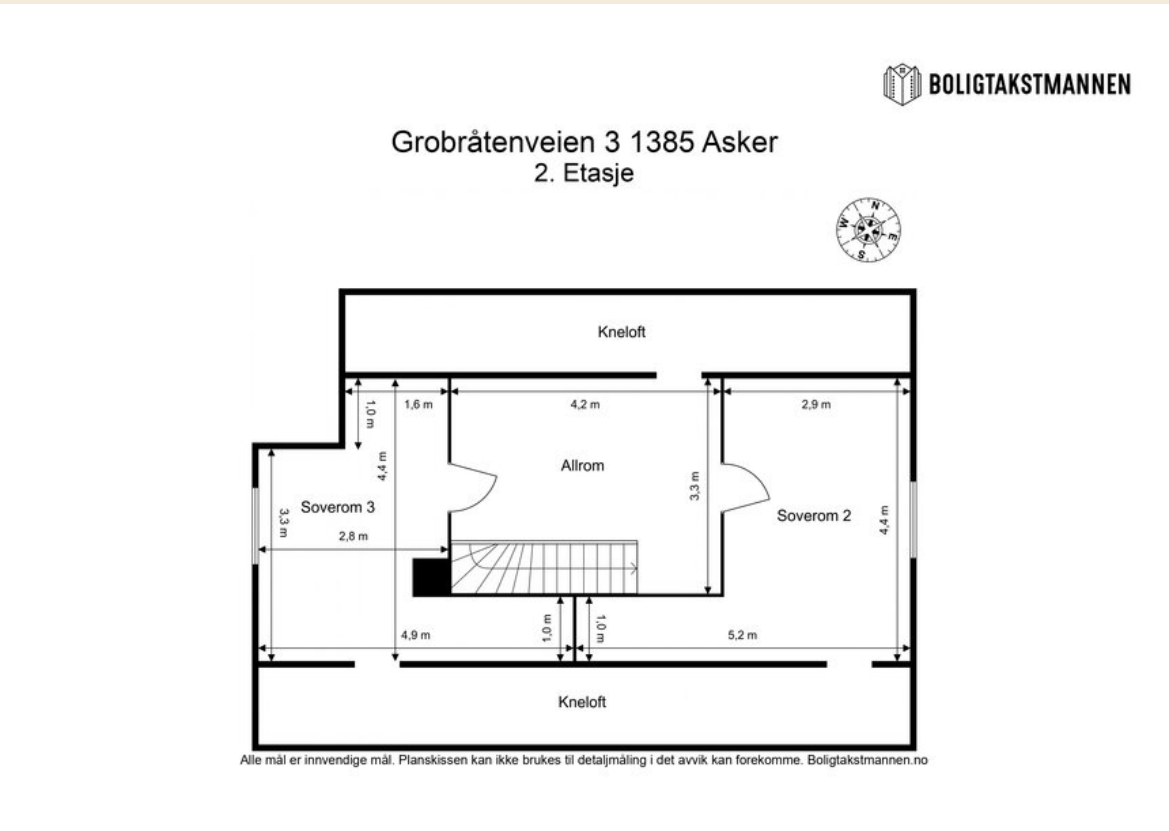
Her bor du med kort vei til skog, turstier, skiløyper, badeplasser og et nærområde der alt ligger til rette for en aktiv hverdag. Det er umiddelbar nærhet til bussholdeplass med forbindelse til Asker og Drammen.

Underetasjen er innredet med en separat utleieenhet. Selv om arealene i hovedsak er godkjent, foreligger det ikke kommunal godkjenning av enheten som selvstendig boenhet.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 98 kvm





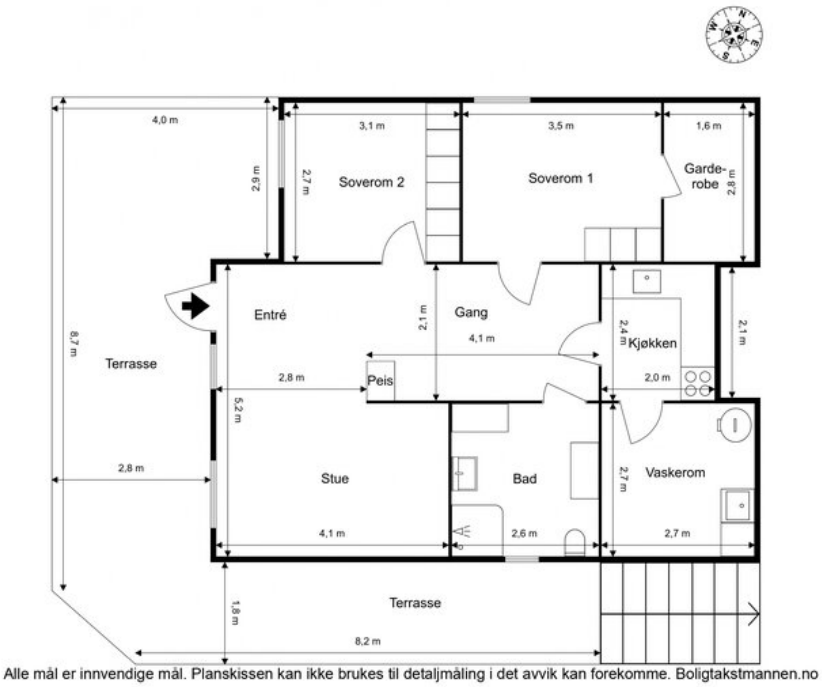
2. Etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Grobråtenveien 3 1385 Asker
U. Etasje



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
















Miele
INDUCTION










BJÖRN






































I
LOVE
YOU




DISHWASH
BOSCH





































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0065/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Grobråtenveien 3, 1385 ASKER
Gnr 92, bnr 365 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Paramjit Singh

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1990

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 189 kvm
BRA-e: 41 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 240 kvm
TBA: 65 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 72 kvm. Innredet utleieenhet: Entré, gang, stue, kjøkken, garderobe, bad, vaskerom og to soverom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse ved innredet utleieenhet.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré, toalettrom, gang, bad, stue, kjøkken, vaskerom og soverom.
BRA-b: 10 kvm. Vinterhage.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 16 kvm. Veranda ved stue.
TBA: 6 kvm. Terrasse ved inngangsparti.

2. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Allrom/gang og to soverom.
Total BRA: 29 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Frittstående dobbelgarasje.
Total BRA: 34 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Utebod på ca. 6,8 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Ikke målbare arealer:

Gulvareal (GUA):
2. etasje 73 kvm. Av dette arealet er 29 kvm målbart areal og 44 kvm arealer med lav himlingshøyde (ALH).

2. etasje/loftet har 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."

Innhold
Forklaring areal:

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 28.05.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det er enkelte avvik fra byggetegningene. Se punkt om "Ferdigattest".

Intervju med selger
Nabolaget oppleves som stabilt, trygt og trivelig, med et godt bomiljø der det er lett å av en prate med både store og små. Området består i stor grad av barnefamilier med barn i barnehage- og skolealder, men også eldre med utflyttede barn.

Det er fint å bare kunne gå på tur rett ut fr døra uten å måtte ta kjøretøy, bare ta beina eller sykkelen fatt rundt på Engelsrud sina mange, koselige småveier eller rusle langs vannene og videre innover i marka.

Om vinteren, så fort isen har lagts seg, er det svær idyllisk å innta de preppede skisporene og skøytebanene som strekker på tvers over og rundt vannene. Barna elsker og ta turen ned til DIF stranda der de kan bade og drive med ballspill eller ta en kanotur.

Standard
Entré
Boligens hoveddel har adkomst fra gårdsplassen via entré i 1. etasje. I entréen er det mulighet for oppbevaring i et smart hyllessystem på veggen. Videre inn i gangen finner du en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter, som gir ytterligere oppbevaringsmuligheter. Gulvet flislagt og veggene er hvitmalte. Entré etablert som tilbygg og er ikke byggemeldt, se punkt om "Ferdigattest".

Stue
Stuen er lys og romslig, med laminat på gulv, brystpanel og malte veggflater og malt panel i himlingen. Det er varme i gulvet. Rommet har god plass til en stor sofagruppe og flere møbleringsmuligheter, og fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir et hyggelig grønt utsyn mot hagen og vegetasjonen utenfor.

Kjøkken og spisestue
Kjøkken og spisestue ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen. Spisestuen har naturlig plass til et stort spisebord foran vinduene, hvor dagslyset strømmer inn. Den sjarmerende kaminen bidrar med både varme og karakter til rommet. Rommene har laminatgulv med gulvvarme, brystpanel og malte overflater på veggene, samt malt panel i himlingen.

Kjøkkenet er romslig og har godt med skap- og benkeplass. Innredningen har hvite profilerte fronter med både over- og underskap, fliser mellom benkeplate og overskap samt laminat benkeplater. Oppvaskkum i rustfritt stål er nedfelt i benkeplaten og utstyrt med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Bad i 1. etasje
Badet er romslig og har et moderne uttrykk med flislagte gulv og vegger, samt behagelige varmekabler i gulvet. Innredningen består av et servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører, vegghengt klosett med innebygd sisterne og en romslig dusjsone med fastmontert dusjvegg i herdet glass. Vinduet bidrar med naturlig lys og mulighet for enkel lufting.

Toalettrom i 1. etasje
Ved entréen er det et separat toalettrom. Rommet har flislagt gulv, delvis flislagte vegger og malt himling. Videre er det montert servant, samt vegghengt toalett med innebygd sisterne. Rommet er etablert som tilbygg og er ikke byggemeldt, se punktet om "Ferdigattest".

Vaskerom
Fra kjøkkenet er det adkomst til et separat vaskerom med praktiske løsninger for klesvask og oppbevaring. Rommet har vinylbelegg på gulvet og malte vegger. Her er det etablert vaskekum i stål med blandebatteri samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Boligens hoveddel er innredet med tre soverom, med et i 1. etasje og to i 2. etasje. De to rommene i 2. etasje er ikke godkjent for varig opphold, se mer under punkt om "Ferdigattest". Hovedsoverommet i 1. etasje har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement, og her finner du en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir rikelig med oppbevaringsplass. Det er gulvvarme på alle rommene.

Innredet utleieenhet
I boligens underetasje er det etablert et separat utleieenhet med egen utvendig adkomst. Selv om arealene i hovedsak er godkjent, foreligger det ikke kommunal godkjenning av enheten som selvstendig boenhet. Underetasjen består av; Entré, gang, stue, kjøkken, garderobe, bad, vaskerom og to soverom.

Stuen har en god størrelse med plass til sofagruppe og TV-løsning. Fra stuen er det utgang til en romslig, delvis overbygget terrasse på ca. 43 kvm, som gir gode muligheter for både spisegruppe og sittemøbler. Rommet har laminatgulv, malt panel på veggene og takess i himlingen.

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot spisestuen. Kjøkkenet har eldre innredning med malte fronter, laminat benkeplate og stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom benkeplate og overskap, samt godt med skap- og benkeplass. Rommet har laminatgulv, malte vegger og takess i himlingen. Kjøkkenet i utleieenheten er etablert i senere tid i rom byggemeldt som vaskerom.

Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, speil med belysning over, veggskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Varmekabler i gulvet bidrar til god komfort, og elektrisk avtrekk sørger for ventilasjon. Gulvet er flislagt, mens veggene har fliser i nedre del og brystpanel på øvrige flater. Badet har eldre standard og må påregnes oppgradert.

Det separate vaskerommet har flislagt gulv og malte murpussede vegger. Rommet er innredet med vaskekum, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vegghengt ventilasjonsaggregat. Vaskerommet har behov for oppgradering. Vaskerommet er ikke godkjent for varig opphold, se mer under punkt om "Ferdigattest".

Parkering
Parkering for to biler i dobbelgarasje. I tillegg er det parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i mars 2013. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Badrum total ombyggt av Barkat Bygg AS (dokumentasjon).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Barkat Bygg AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Barkat Bygg AS.

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, faglært. Pipe/peis årlig kontroll Asker Kommune. Dubbelgarasje byggt. Diverse malearbeiden.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Rensning av träd och busker i anslutning till fasade och kontinuering renhåldning runt fasade.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Hafslund har bytt maler till digital display/kontroll panel.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2018-2019.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. En ny krets till garasjet med ngt starkar amper, men ikke en dedikerat billader.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Renovering/ombyggnation av badrum - Barkat Bygg AS.

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Plantet buskar og träd och lagt plen på framsidan. Fyllt på med grus i oppfart till garasje och delar av framsidan.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Osäker men det var doser utplaserade i boligen som sendes in till en firma før diagnostik. Tror det var runt 2017-2018. Testerna påvisade ikke før höga halter av radon-godkjent.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Inte något problem. Hade en skada i servant och kran som har skiftats og bytt till en smart varmvanns bereder i 2025-2026.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Garasjeport har litt setning venstre sida av innkjørsel, men fungerer fint og porten er i vater (uforandret siste 7-8 årene).

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Grunnmur på hus och garasje ble malt 2025 samt skiftad ett par spiker som fäster yttre membran.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Tett sluk i dusjen på grund av hår, men rensas och rengjøres kontinuerligt.

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.
Ja. Vepsebol vid två tillfäller som forsikringselskapet har

hjälpt mig att få bort.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei. Vet ej, det var utleiedel med utleiebor og med et eget strømanlegg/maler då vi kjøpte boligen i mars 2013.

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?
Ja. Leiebor har 3-månaders oppsigelsestid.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Enebolig over tre plan, herav en underetasje. Byggeår er 1990. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og mur, utvendig kledd med liggende panel og murpuss. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderom i 2017 og kjøkkenet. Vannledninger av kobber og plast. Innvendige vannrør lokalt på baderom ble skiftet i 2017. Vannmåler og hovedstoppekran plassert i underskap kjøkken i underetasje. Det er montert varmepumpe i stuen fra 2013. Varmtvannsbereder på ca. 290 liter fra 2025 er plassert på vaskerom i underetasjen.

Hoveddelen har Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Elektrisk vifte på baderom, mekanisk avtrekk på kjøkkenet. Innredet utleieenhet har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Boligen har to sikringsskap, et i entré i 1. etasje og et i underetasjen. Begge med automatsikringer og strømmåler. Det har vært gjennomføringer etter behov, eieren opplyser at det har vært eltilsyn tilbake i 2018 uten registrerte avvik. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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: 3
TG-1: 18
TG-2: 13
TG-3: 2
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-3:
- Bad i underetasje: Det registreres klemring, men ikke membran ved sluk. Våtrommet har behov for full oppgradering. Det er påvist mangelfullt tettesjikt/membran, og eksisterende sluk er fra byggeåret og må skiftes ved rehabilitering. Frem til oppgradering anbefales bruk av dusjkabinett og forsiktig bruk av fritt vann, samt jevnlig kontroll av overflater. Kjøper må påregne kostnader til oppgradering. Manglende oppgradering innebærer økt risiko for fukt- og lekkasjeskader på våtrommet og tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimat er kr 200 000 - 500 000.
- Vaskerom i underetasje: Det registreres verken klemring eller membran ved sluk. Våtrommet må oppgraderes. Kostnadsestimat kr 100 000 - 200 000.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Drenering: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Rom under terreng: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
- Vinduer: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene fra byggeår (glassene er eldre enn 30 år).
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
- Taktekking: Takstein med underlag har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
- Kjøkken i utleieenhet: Eldre kjøkkeninnredning med moderniseringsbehov.
- Avløpsrør: Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år.
- Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Vaskerom 1. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er neste flatt med svakt fall mot sluk. Tettesjiktet/membranen er eldre enn 15 år.
- Vaskerom underetasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er neste flatt med svakt fall mot sluk. Eldre sanitærutstyr. Det ble registrert forhøyde fuktverdier ved fuktmåling i yttervegg.

Til informasjon:
- Rekkverk på balkong ble målt til ca 96 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdig gulv.

- Det er ikke etablert rekkverk i utetrapper der det er nivåforskjell som krever fallsikring.

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:
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet (stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel)
- 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
Utleieenheten er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleieenheten er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleieenheten tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Vaskerommet er byggemeldt som disponibelt rom og kjøkken er etablert i senere tid i rom byggemeldt som vaskerom. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

Selger opplyser om at innredet utleieenhet leies ut i dag,, og at leieboer har 3 måneders oppsigelsestid.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Utleieenheten har vært radonmålt i samme periode som resten av boligen (2017-2018). Selger opplyser om at måleresultatet var innenfor godkjente grenseverdier.

Energi og oppvarming

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Det er gitt lys grønn C på hoveddel og gul D på innredet utleieenhet. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Det er gulvvarme på begge bad, soverom i 1. etasje, stue, kjøkken og i 2. etasje. I stuen er det varmepumpe og i spisestuen finner du en vedkamin.

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. 15 014 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 31 796,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 11 232,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 299,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 300,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 2 124 325
Som sekundærbolig: kr 8 497 299

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

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

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

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 1021526

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 691 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet og fremstår som både frodig og innbydende. Ved garasjen er tomten planert med en romslig gruslagt gårdsplass og port, som gir gode parkeringsmuligheter og enkel adkomst.

Hagen byr på hyggelige plenarealer for lek og aktiviteter, samtidig som en velstelt hekk skjermer og rammer inn uteområdet på en fin måte. I hagen er det flere blomsterkasser der selger har plantet urter. På den andre siden av eiendommen skråner tomten ned mot et grønt og frodig område med gressplen og naturlig vegetasjon, noe som gir en lun og privat ramme rundt eiendommen.

Fra stuen er det utgang til en vinterhage på ca. 10 kvm og en sydvestvendt veranda på ca. 16,2 kvm. Her kan du nyte gode solforhold gjennom dagen og utover kvelden, samtidig som utsikten mot vannet danner en vakker ramme rundt uteplassen. Vinterhagen forlenger utesesongen og fungerer som et lyst og innbydende oppholdsrom med store vindusflater som slipper naturen tett på. Vinterhagen er ikke godkjent hos kommunen. Verandaen har god plass til sittegruppe og spisebord, og er utstyrt med markise, LED-belysning, utelys og praktiske stikkontakter.

Ved inngangspartiet er det en platting på ca. 6 kvm. Utenfor den innredede utleieenheten er det en romslig uteplass på ca. 43 kvm som er delvis overbygget. Den strekker seg fra sør til vest. Det er montert utelys og stikkontakter. Gulv på uteplassene er med impregnerte terrassebord.

Selger beskriver solforholdene som svært gode, med morgensol på boligens forside fra ca. kl. 06:00 til 10:00, og sol på verandaen på baksiden fra ca. kl. 10:30 til 22:00 i sommerhalvåret. Dette gir gode muligheter for å nyte solen gjennom store deler av dagen og utover kvelden.

Uteboden og deler av terrassen er plassert utenfor tomtegrensen.

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

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

Radonmåling
Selger opplyser om at det ble utført radonmåling omkring 2017-2018 og at målingene ikke viste behov for tiltak.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Grobråtenveien ligger i et fredelig og attraktivt boligområde på Engelsrud i Asker, omgitt av vakker natur og med kort vei til både marka og bynære fasiliteter. Her bor du tilbaketrukket i rolige omgivelser med nærhet til skog, vann og et godt sti og skiløypenett - perfekt for deg som setter pris på friluftsliv og turmuligheter sommer som vinter rett utenfor døren.

Området byr på et bredt spekter av rekreasjonsmuligheter. Kort vei til ski- og turmuligheter i Kjekstadmarka, lysløype fra Dikemark og over Vardåsen, og skiløyper over vannene vinterstid. . Vinterstid brøytes isen på vannene, og det er gode forhold for skøyter. Rundt Nordvannet og Svinesjøen finnes det idylliske ruter for både rusleturer og skiturer. Det er gode bademuligheter i nærområdet, og fin badestrand like ved.

Det er enkel tilgang til kollektivtransport, med holdeplass ved Grobråtenveien nord ca. 60 meter unna. Herfra går bussene i retning Asker sentrum og Drammen. Bussreisen til Asker tar 8-10 minutter, hvor du har tilgang til tog videre mot Oslo og Drammen, som går hvert 10. minutt. Med bil når du Asker på ca. 8 minutter, Sandvika på ca. 15 minutter og Oslo sentrum på under en halvtime.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Extra Vardåsen eller Kiwi Lierskogen, begge rundt 1,5 km unna. Ønsker du større utvalg, ligger Liertoppen kjøpesenter kun 3,5 km unna og Asker sentrum ca. 5 km unna, med et godt utvalg butikker, serveringssteder og kulturtilbud.

I nærheten ligger Dikemark idrettsanlegg med fotballbaner og klubbhus. Anlegget er hjemmearena for Dikemark IF, som tilbyr aktiviteter som fotball, ski og allidrett for både barn og voksne. Sammen med det

lokale velforeningslaget har idrettsforeningen oppført et flerbrukshus som styrker fellesskapet og aktivitetstilbudet i området.

I tillegg finnes flere kirker med kulturelle tilbud i nærområdet, samt gode kulturtilbud i Asker kulturhus og bibliotek. Det finnes også et aktivt kunstmiljø på Dikemark.

Bebyggelse
Nabolaget består av frittliggende småhusbebyggelse med eneboliger og tomannsboliger.

Skoler og barnehager
Engelsrud barnehage
Vardåsen Barnehage SA

Vardåsen barneskole
Borgen ungdomsskole
Asker International School

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen (nybygg bolighus) datert 05.03.1990, samt ferdigattest for garasjen datert 10.04.2026.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Avvik fra byggetegninger som krever bruksendring:
- Boligens 2. etasje er byggemeldt som disponibelt rom, men er i dag innredet med to soverom og allrom/gang.
- Vaskerom i underetasje er byggemeldt som disponibelt rom.
For at overnevnte rom lovlig skal kunne benyttes som rom for varig opphold må det søkes om bruksendring.

Andre avvik:
- Det er etablert kjøkken i underetasjen i rom byggemeldt som vaskerom.
- Dagens entré og toalettrom i 1. etasje er tilbygget.
- Deler av verandaen i 1. etasje er bygget inn og innredet til vinterhage.
- På opprinnelige tegninger er det trapp fra 1. etasje til underetasje. Denne er fjernet. Underetasjen er nå etablert som en separat boenhet med egen inngang.

Overnevnte avvik er ikke godkjent hos kommunen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg eller krav fra offentlige myndigheter. Dette omfatter blant annet risiko knyttet til manglende godkjenninger, bruksendringer, tilbygg, påbygg, ombygginger eller andre tiltak som ikke er omsøkt eller godkjent i henhold til gjeldende regelverk. Kjøper bærer videre risikoen for om eventuelle søknader om godkjenning eller bruksendring vil bli innvilget, samt alle kostnader og konsekvenser forbundet med dette.

Selger søkte i april 2026 (mottatt hos kommunen 12.05.26) om bruksendring av boligens 2. etasje for å få dette godkjent som allrom/gang og to soverom. 21.05.2026 opplyser kommunen i skriv at det var en ufullstendig søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Kommunen har per dags dato ikke ferdigbehandlet søknaden, og har etterspurt ytterligere dokumentasjon før vedtak kan fattes. Frist for ettersending av dokumentasjon er 2 måneder fra 21.05.2026. Blant annet kreves dokumentasjon på at relevante krav i byggteknisk forskrift (TEK17) er oppfylt, herunder vurdering av rømningsforhold, samt støyfaglig utredning som følge av eiendommens beliggenhet i et støyutsatt område. Søknaden er derfor ikke godkjent per i dag og arealet er derfor ikke godkjent til bruk for varig opphold. Kjøper overtar alt ansvar, risiko og kostnader knyttet til videre behandling av saken, herunder eventuelle krav fra offentlige myndigheter og utførelse av nødvendige tiltak for å oppnå godkjenning. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

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 via offentlig vei. Ved avkjøring fra Grobråtenveien må man passere over gbnr. 92/366 som har samme eiere som Drammensveien 1012. Megler har ikke lyktes må å finne tinglyst veirett over arealet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt to reguleringsplaner, og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (658 kvm) i henhold til reguleringsplan Engelsrud datert 17.02.1993 og til felles avkjørsel (33 kvm) i henhold til reguleringsplan Drammensveien1005-1015, GNR.92/141 m.fl. datert 18.01.2005.

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

Det foreligger detaljregulering fra 2018 som gjelder omlegging av Drammensveien og etablering av gang- og sykkelvei fra Engelsrud til grensen til Lier. Hovedveien vil da gå på nordsiden av eiendommene som i dag ligger ovenfor Drammensveien. Det betyr at denne eiendommen vil bli mer skjermet. Dagens vei vil bli omgjort til gang- og sykkelvei.

Det foreligger godkjenning fra 2026 om oppføring av tomannsbolig på naboeiendommen mot vest i Drammensveien 1010 (gbnr. 92/37). Utsikten vil kunne påvirkes noe. Videre er det to ubebygde tomter på nordsiden av Drammensveien som er regulert til bolig.

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 rettighet på eiendommen.

09.09.1998 - Dokumentnr: 24017: Bestemmelse om adkomstrett over gbnr. 92/526. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Rettigheten 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar Kr 3 900,- per stk.
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 152 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 2. juni 2026

Megler
Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

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



Eiendommen sogner til Vardåsen barneskole. Det er flere barnehager i nærheten, samt Asker International School ved Drengsrud.





Dikemark Rideklubb.

DIF-banen er et populært samlingspunkt.



Like i nærheten finner du golfbanen i Asker som er omgitt av badevann.





Ved golfbanen og på Engelsrud og Dikemark er det flere fine bademuligheter.

Asker sentrum ligger en kort kjøretur unna og har et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kultur- og fritidstilbud.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Grobråtenveien 3

Nabolaget Engelsrud - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 297 elever, 15 klasser	19 min 1.7 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 350 elever, 18 klasser	5 min 3.2 km
Solberg skole (1-7 kl.) 101 elever, 7 klasser	6 min 3.3 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	6 min 6.3 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 319 elever, 20 klasser	10 min 5.4 km
Asker videregående skole 486 elever	10 min 7.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	12 min 8.3 km

Offentlig transport

Grobråtenveien nord Linje 71	1 min 0.1 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	9 min 7 km
Oslo Gardermoen	58 min

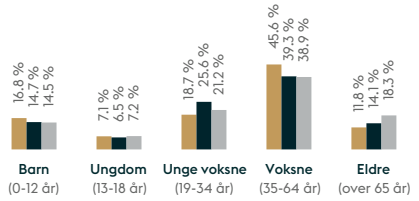
Barnehager

Nedre Stabæk barnehage (1-5 år... 53 barn	7 min 0.6 km
Engelsrud barnehage (1-5 år) 27 barn	14 min 1.2 km
Regnbuen barnehage (1-5 år) 31 barn	18 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Vardåsen	20 min
Kiwi Lierskogen	20 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engelsrud	1 322	525
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Engelsrud ballbinge	10 min
Dikemark idrettsanlegg	14 min
Actic Liertoppen	4 min
Feel24 Tranby	9 min

«Nærhet til både storby (Oslo) og natur. Badevann og skogsterreng rett ved. Et herlig sted å bo!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Grobråtenveien 3
1385 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig med utleie
Byggeår:	1990
Enebolig BRA:	134 m^2
Enebolig BRA-i:	117 m^2
Sum alle bygg BRA:	240 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	189 m^2
Rapportdato:	28.5.2026 (Gyldig til 28.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	18	13	2	0

Supertakst

GNR: 92 BNR: 365

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Grobråtenveien 3
1385 Asker

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

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/42263

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom U-etg. - Våtrom	Det registreres klemring, men ikke membran ved sluk.
Våtrom: Vaskerom U-etg. - Membran, tettesjikt og sluk	Det registreres verken klemring eller membran ved sluk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Rom under terreng	Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Vinduer og dører	Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene fra byggeår (glassene er eldre enn 30 år).
Yttervegger	Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Taktekking	Takstein med underlag har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Kjøkken: Utleieenhet. - Overflater og innredning	Eldre kjøkkeninnredning med moderniseringsbehov.
Avløpsrør	Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Vaskerom bolig. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er neste flatt med svakt fall mot sluk.
Våtrom: Vaskerom bolig. - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjiktet/membranen er eldre enn 15 år.
Våtrom: Vaskerom U-etg. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er neste flatt med svakt fall mot sluk.
Våtrom: Vaskerom U-etg. - Sanitærutstyr	Eldre sanitærutstyr.
Våtrom: Vaskerom U-etg. - Fukt	Det ble registrert forhøyde fuktverdier ved fuktmåling i yttervegg.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Utleieenheten i U-etg er ikke søkt kommune om bruksendring og er ikke godkjent. Deler av terrassen i 1 etg ble innglasset og brukes idag som vinterhage. Søknadsprosessen ble ikke fullført hos kommunen, og dermed er status om vinterhage fortsatt ikke godkjent. Det anbefales å søke kommune om godkjennelse av utleieenhet og få registrert vinterhagen. Det samme gjelder rom i 2. etasje, eieren opplyser at søknaden for å få disse rommene godkjent som oppholdsrom er under behandling hos kommunen, men er p.t. ikke godkjente rom til varig opphold.
Det foreligger kommunalt vedtak vedrørende planer om gang/sykkelvei og støyskjerm i vedtatt reguleringsplan for FV 203 Engelsrud [Asker Kommune]. Interessenter bes lese reguleringsplanen slik at man er orientert om saken.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong ble målt til ca 96 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdig gulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.
Det er ikke etablert rekkverk i utetrapper der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
22.4.2026	**28.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Paramjit Singh**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Grobråtenveien 3, 1385 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**92**	Bruksnr:	**365**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1990**						
Boligtype:	**Enebolig med utleie**						

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023-2026	Kontinuerlig utbedring av terrassene.	Ja
2015	Garasjen ble bygd.	Ja
2020	Nye gulv i 1. og 2. etg.	Ja

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	134	117	7	10	22
Utleieleilighet.	72	72	0	0	43
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	**240**	**189**	**41**	**10**	**65**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**105**	**88** Romfordeling: Entré, WC-rom, gang, baderom, soverom, stue, vinterhage, kjøkken og vaskerom.	**7** Romfordeling: Utebod.	**10**	**22**
2. etasje	**29**	**29** Romfordeling: Allrom/gang og 2 soverom. Knekott i yttervegger.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**134**	**117**	**7**	**10**	**22**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	73	29	44
Totalt m²	**73**	**29**	**44**

Bygning: Utleieleilighet.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**72**	**72** Romfordeling: Entré, stue, gang, baderom, vaskerom, kjøkken, garderobe og 2 soverom.	**0**	**0**	**43**
Totalt m²	**72**	**72**	**0**	**0**	**43**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**34**	**0**	**34** Romfordeling: Frittstående dobbelgarasje med motorisert garasjeport. Grunnmuren er støpt og med leca blokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Sidedør i tre. Taket har saltaksform og er tekket med takstein.	**0**	**0**
Totalt m²	**34**	**0**	**34**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en frittstående garasje på ca. 34,4 m2, i tillegg til en frittstående utebod på ca. 6,8 m2. Av uteplasser et der etablert en platting på ca. 6 m2 ved inngangen av boligen, en balkong på ca. 16,2 m2 med tilgang fra vinterhage, og en delvis overbygd terrasse i U-etg på totalt ca. 43 m2. Tomteareal på ca. 692 m2.
2. etasje/loftet har 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."

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er synlig grunnmursplast mot grunnmuren på baksiden av boligen, men det er ukjent når og hvordan dette ble gjennomført, trolig fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**
Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan også skyldes kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For videre omtale se "rom under terreng".	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Rom under terreng



Fuktmålinger på overflater til yttervegg i rom under terreng viser noe forhøyde fuktverdier.

Type rom under terreng	Innredet
Underetasjen er i sin helhet en utleieleilighet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
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 pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater i bod og på vaskerom indikeres fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å måle fukt i vegger under terreng med jevne mellomrom slik at man kan forebygge eventuelle skader som kan oppstå dersom drenering ikke fungerer som tiltenkt.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse, Platting
Det er etablert en syd-vestvendt balkong med tilgang fra vinterhage på ca. 16,2 m2. Det er montert markise, led lys og utelys samt stikkontakter på terrassen. Rekkverk i malt tre. I tillegg er det en platting på ca. 6 m2 i impregnert trevirke ved inngangen av boligen og en delvis overbygd terrasse fra sør til vest, i U-etg på totalt ca. 43 m2. Det er montert utelys og stikkontakter. Gulv på uteplassene er med impregnerte terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny håndløper ble montert i 2026.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med kodelås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer er blitt skiftet, på soverommene og på boligens baderom. Disse er med glass datostemplet 2020.	
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-2**
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene fra byggeår (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene er blitt vedlikehold etter behov med jevne mellomrom.	
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.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

6.9 Taktekking

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

Taket og takstein er ifølge eier blitt kontrollert av fagmann i 2020 i forbindelse med etablering av snøfangere og stige til feier.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	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?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Takstein med lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 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**

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

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

6.11 Kjøkken: Utleieenhet.

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-2

Kjøkkenet er fra byggeåret. Profilerte malte fronter, benkeplate i laminat, nedsenket kum i stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkeninnredningen er generelt noe slitt. Det er ikke montert komfyrvakt eller aquastopp (vannstopp i tilfellet vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Eldre kjøkken med usikker fremtidig funksjon, det anbefales renovering av kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

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

6.12 Lovlighet / HMS

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

Utleieenheten i U-etg er ikke søkt kommune om bruksendring og er ikke godkjent. Deler av terrassen i 1 etg ble innglasset og brukes idag som vinterhage. Søknadsprosessen ble ikke fullført hos kommunen, og dermed er status om vinterhage fortsatt ikke godkjent. Det anbefales å søke kommune om godkjennelse av utleieenhet og få registrert vinterhagen. Det samme gjelder rom i 2. etasje, eieren opplyser at søknaden for å få disse rommene godkjent som oppholdsrom er under behandling hos kommunen, men er p.t. ikke godkjente rom til varig opphold.
Det foreligger kommunalt vedtak vedrørende planer om gang/sykkelvei og støyskjerm i vedtatt reguleringsplan for FV 203 Engelsrud [Asker Kommune]. Interessenter bes lese reguleringsplanen slik at man er orientert om saken.

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

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 05.03.1990.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong ble målt til ca 96 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdig gulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.
Det er ikke etablert rekkverk i utetrapper der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Toalettrom

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

6.14 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderom i 2017 og kjøkkenet.	
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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved en eventuell oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.15 Vannledninger



Vannmåler og hovedstoppekran plassert i underskap kjøkken i u-etg.

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør lokalt på baderom ble skiftet i 2017.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Hovedstoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.16 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer i entre.



Sikringsskap i u-etg.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det har vært gjennomføringer etter behov, eieren opplyser at det har vært eltilsyn tilbake i 2018 uten registrerte avvik.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Kursfortegnelse for begge sikringsskap må oppdateres og settes i respektive sikringsskap.
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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Kursfortegnelse for begge sikringsskap må oppdateres og settes i respektive sikringsskap.

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det ble installert en varmepumpe i stue i 2013.

Når var siste service på anlegget?

Vanlig vedlikeholdsarbeid med jevne mellomrom med fjerning av støv osv.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

6.18 Varmtvannsbereder



Felles varmtvannsbereder plassert i vaskerom i u-etg.

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2025

Størrelse

Ca. 290 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-0**

Felle bereder for bolig og utleieenhet, plassert i u-etg.

6.19 Ventilasjon: Bolig.

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
Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.	

6.20 Ventilasjon: Utleieenhet.

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Ventilasjons systemet i utleiebolig er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I 2020 ble det montert egen ventilasjonsanlegg i utleieenhet. Anlegget ble ifølge eier gjennomgått av servicetekniker i 2025, uten avvik.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.21 Våtrom: Baderom bolig.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er ifølge eier blitt oppgradert i 2017.	
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



Baderomssluk nr. 2 plassert i dusjsone.



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

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**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med fast montert dusjvegg i herdet glass. Varmekabler i gulv.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	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

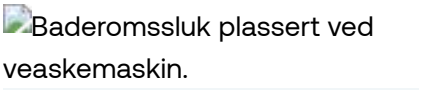
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra stue ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. 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	Nei

6.22 Våtrom: Vaskerom bolig.



Baderomssluk plassert ved veaskemaskin.

Baderomssluk plassert ved veaskemaskin.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og malte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert etter byggeår, men ukjent når.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	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-2**
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.	

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en vaskekum i stål med blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

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**

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-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det ble foretatt målinger ble med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det ble utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Våtrom: Baderom U-etg.



Baderomsluk er et eldre sluk fra byggeår.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Sluk på rommet er en sluk fra byggeår og må byttes.
Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett for å spare overflater og tettesjikt for fritt vann frem til rommet oppgraderes, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert. Oppgradering må påregnes.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.24 Våtrom: Vaskerom U-etg.



Baderomsluk er et eldre sluk fra byggeår.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser forhøyde fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og malt murpuss i vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	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-2**
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluket er fra byggeår.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**
Det registreres verken klemring eller membran ved sluk.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.	
Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**100 000 - 200 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en vaskekum i hardplast med blandebatteri, varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat for u-etg og opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Eldre vask og blandebatteri som pr idag fungerer som tiltenkt.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Våtrommet fungerer med dette avviket, men eldre inventar fra byggeår kan slutte å fungere uten forvarsel.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	**TG-2**
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det ble foretatt målinger ble med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det ble utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Det ble registrert forhøyde fuktverdier i yttervegg noe som også kan skyldes fukt utenfra eller fra bakke (kapillær sug).	

Anbefalte tiltak fukt
Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes. Punktet må ses i sammenheng med kostnad for utbedring av tettesjikt/membran på rommet som er med prisestimat ovenfor (les punkt i denne rapporten om vaskeroms "Membran, tettesjikt og sluk" ovenfor).

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

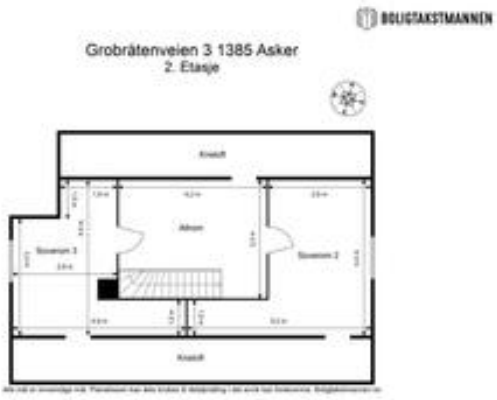
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

1. etasje



2. etasje



Utleieleilighet.

U. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Paramjit Singh	9578-5998-4-3257007	2026-06-02 12:43:28

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
2. juni 2026

Oppdragsnummer
33-0065/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grobråtenveien 3, 1385 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Paramjit Singh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2013

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: 1021526
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badrum total ombyggt av Barkat Bygg AS (dokumentasjon)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Barkat Bygg AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Barkat Bygg AS

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Pipe/peis - årlig kontroll-Asker Kommune -Dubbelgarasje byggt -Diverse malearbeiden

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Rensning av träd och busker i anslutning till fasade och kontinuering renhåldning runt fasade.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hafslund har bytt maler till digital display/kontroll panel

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2018-2019

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

Nei

Eventuell kommentar: En ny krets till garasjet med ngt starkar amper, men ikke en dedikerat billader.

---

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: Renovering/ombyggnation av badrum - Barkat Bygg AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Del av terrransen har delvis byggts in.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunal koppling

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Plantet buskar og träd och lagt plen på framsidan. Fyllt på med grus i oppfart till garasje och delar av framsidan.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Osäker men det var doser utplaserade i boligen som sendes in till en firma før diagnostik. Tror det var runt 2017-2018. Testerna påvisade ikke før höga halter av radon-godkjent

---

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

Eventuell kommentar: Inte något problem. Hade en skada i servant och kran som har skiftats og bytt till en smart varmvanns bereder i 2025-2026.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke ngt problem påvist ved kontroller av Asker Kommune/feieren

---

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

Eventuell kommentar: Jag har ikke sett ngt av den problematiken.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Garasjeport har litt setning venstre sida av innkjørsel, men fungerer fint og porten er i vater (uforandret siste 7-8 årene).

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Inte ngt problem

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Grunnmur på hus och garasje ble malt 2025 samt skiftad ett par spiker som fäster yttre membran.

---

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

Ja

Beskriv: Tett sluk i dusjen på grund av hår, men rensas och rengjøres kontinuerligt.

---

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.

Ja

Beskriv: Vepsebol vid två tillfäller som forsikringselskapet har hjälpt mig att få bort.

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ej, det var utleiedel med utleiebor og med et eget strømanlegg/maler då vi kjøpte boligen i mars 2013

---

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: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Leiebor har 3-månaders oppsigelsestid.

---

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: 33-0065/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Paramjit Singh	**2026-06-02**

Identifikasjon

Paramjit Singh

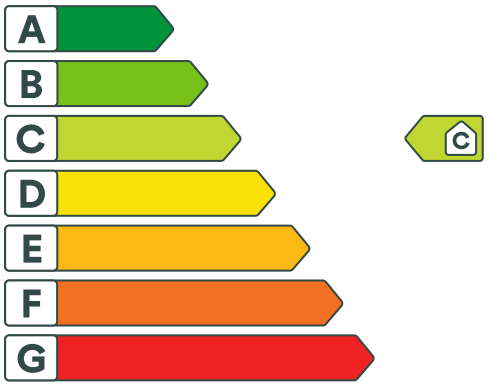
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Grobråtenveien 3, 1385 ASKER	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273783**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6766366**
Gårdsnummer **92**	Bruksnummer **365**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
164,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
179,18 kWh/m²	**21 501 kWh**

enova

Energiattest



Adresse **Grobråtenveien 3, 1385 ASKER**	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273787**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6766366**
Gårdsnummer **92**	Bruksnummer **365**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **190,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 629 kWh**

(Kommune)
Asker

FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse)
Hegg Bruk A/S
Svinevoll
3178 Våle

Byggherre (navn, adresse)
Torkel og Daniela Hoff
Grobråtenveien 3
1370+ Asker

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Grobråtenveien 3, 1370 Asker	92	90		

Deres søknad	Dato 21/12-88 og 4/1-89		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	bolighus		
Behandling/ vedtak	9/3-89 (bygn.sjefen v/delegert myndd.)	Vedtak dato 9/3-89	Saksnr. -

Merknader

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

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

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

Evt. merknader:

3

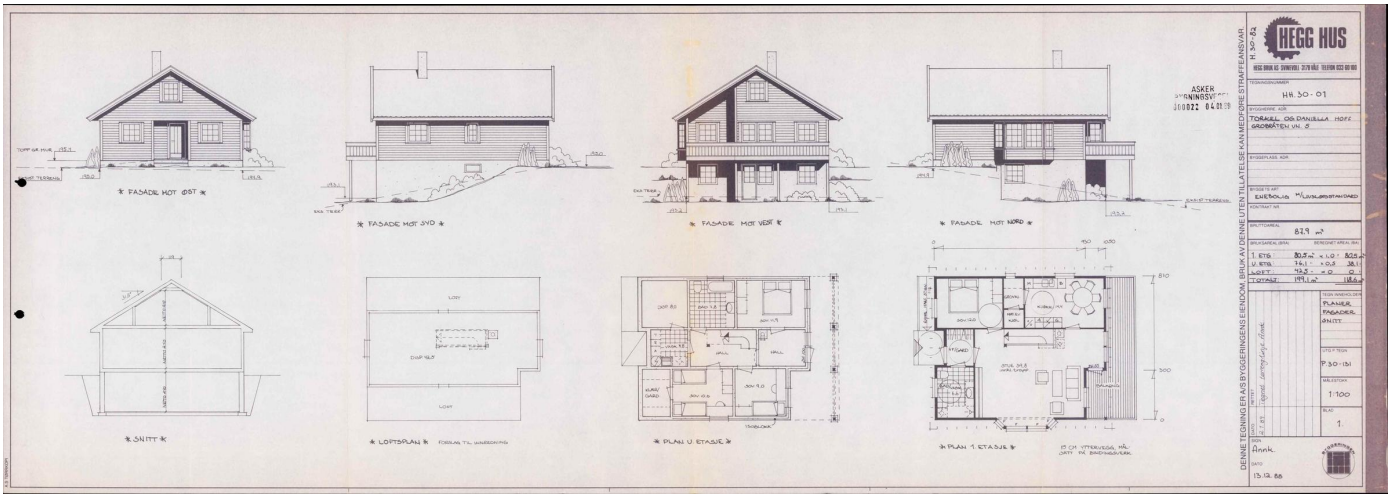
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Asker bygn.vesen	9/3-90	Jørgen Gustav

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
x ansvarshavende	Nicolay Kieding, c/o Hegg Bruk, Svinevoll, 3178 Våle	
☐ andre		

© Kirkuniversitet 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6.87


HEGG HUS
H.30-02
HH. 30 - 01
TORKEL OG DANIELA HOFF
GRØRÅSTEN VN. 5
EIENDOLIG
87.9 m²
199.1 m²
P.30-151
1:100
Ank.
13.12.88
* FASADE MOT ØST *
* FASADE MOT SYD *
* FASADE MOT VEST *
* FASADE MOT NORD *
* SNITT *
* LOFTSPLAN * FORUM TIL UNDERVISNING
* PLAN U ETASJE *
* PLAN 1 ETASJE *

PARAMJIT SINGH
Grobråtenveien 3
1385 ASKER

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2026/1005-2	92/365/0/0	10.04.2026

Delegasjonssak 897/26

92/365 Grobråtenveien 3 - Ferdigattest - Garasje

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 26.03.2026.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2026/1005. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Even Garvoll Larsson
saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune
Postboks 55
3441 Røyken

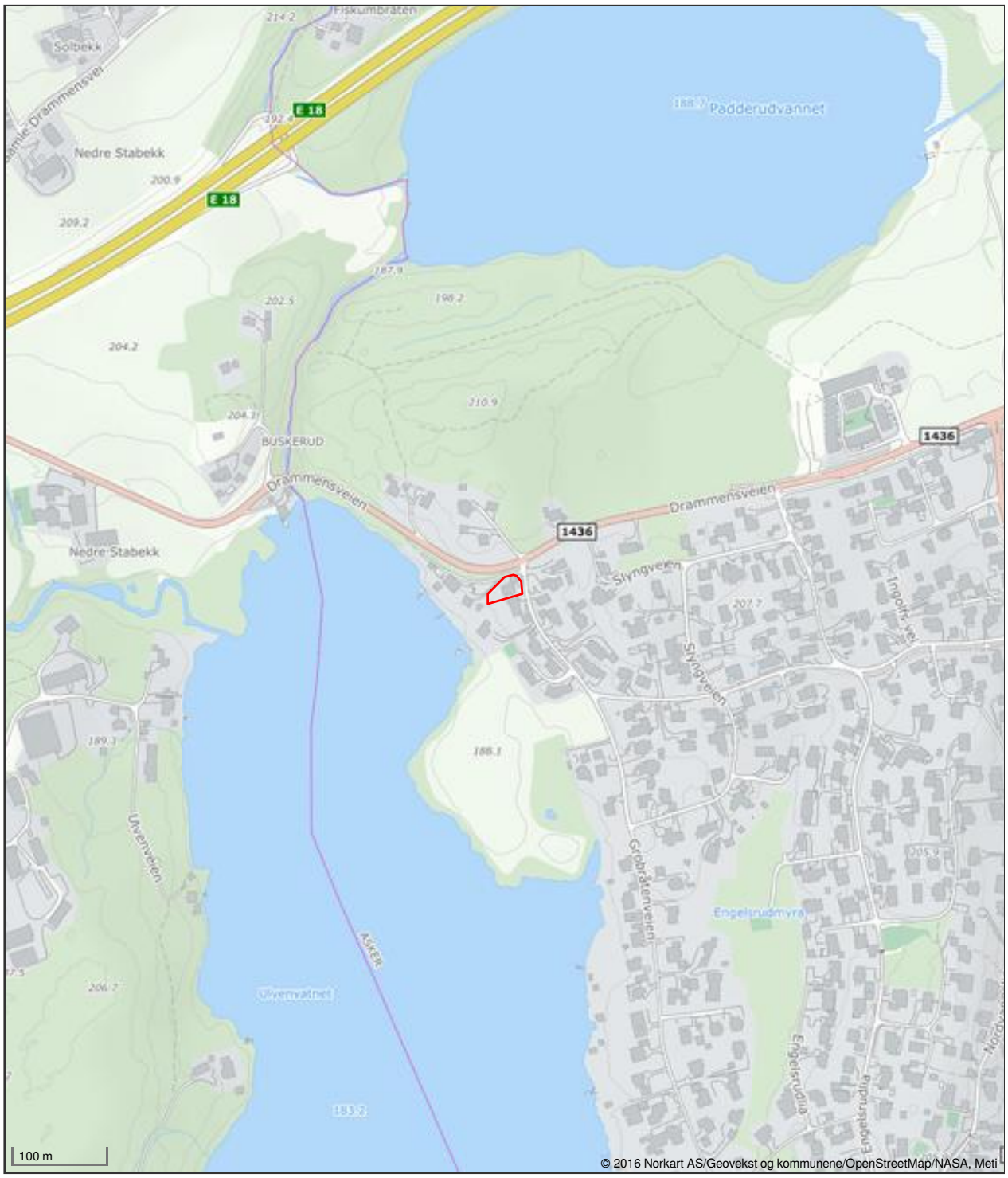
E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Utskriftsdato: 09.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 92/365//



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

Asker kommune

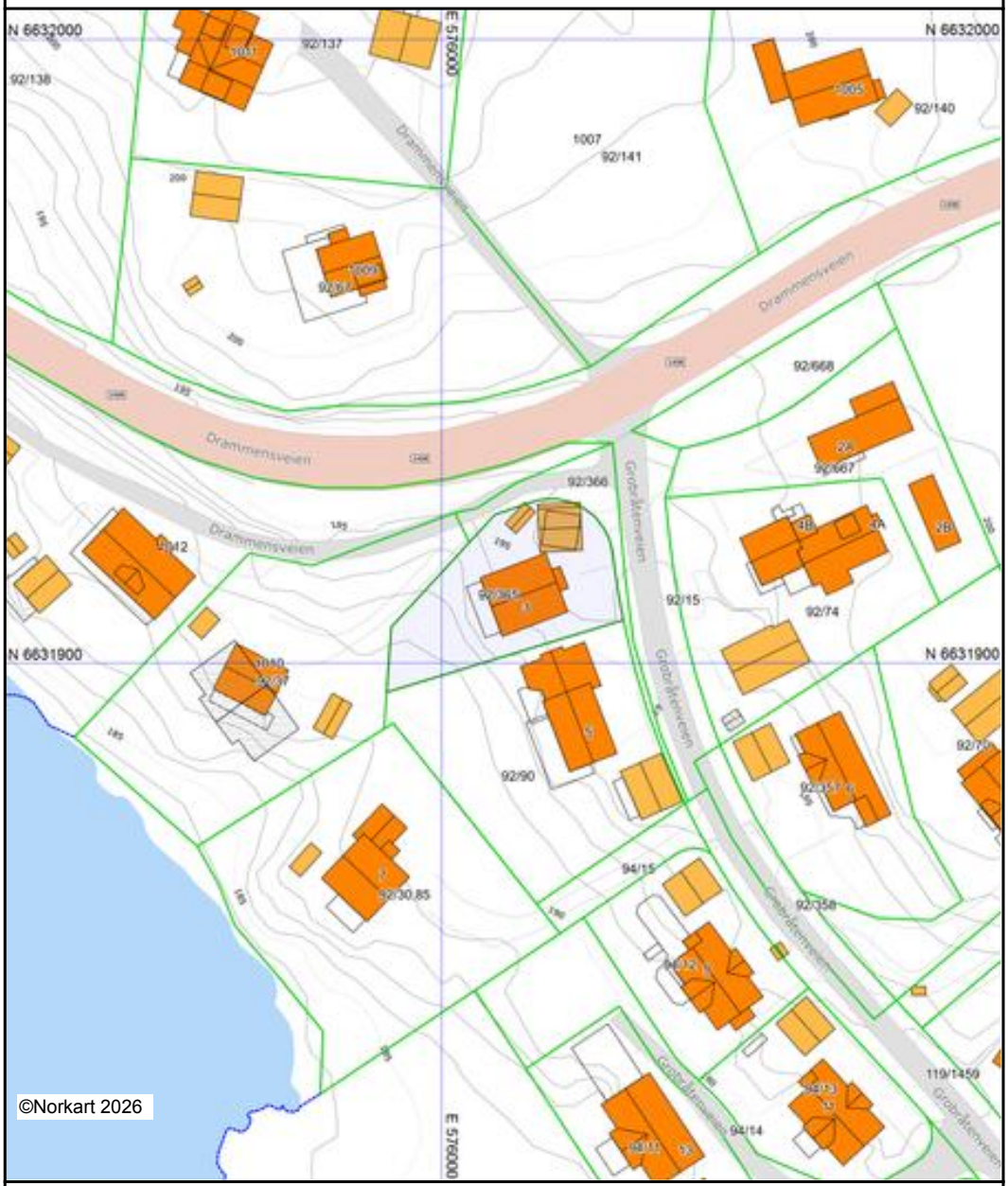
Grunnkart

Eiendom: 92/365
Adresse: Grobråtenveien 3
Dato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

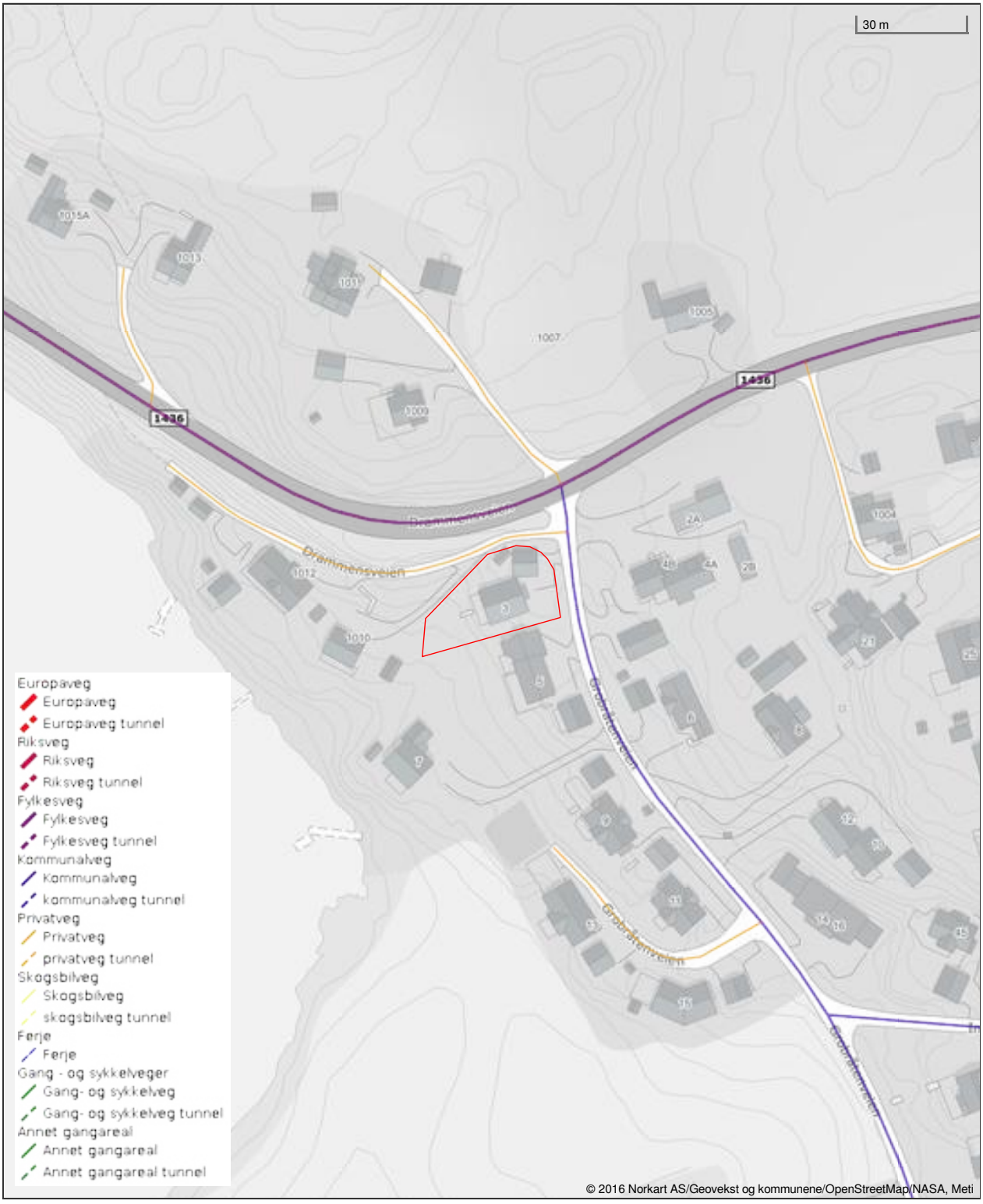
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 09.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 92/365//



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

Asker kommune

Ledningskart

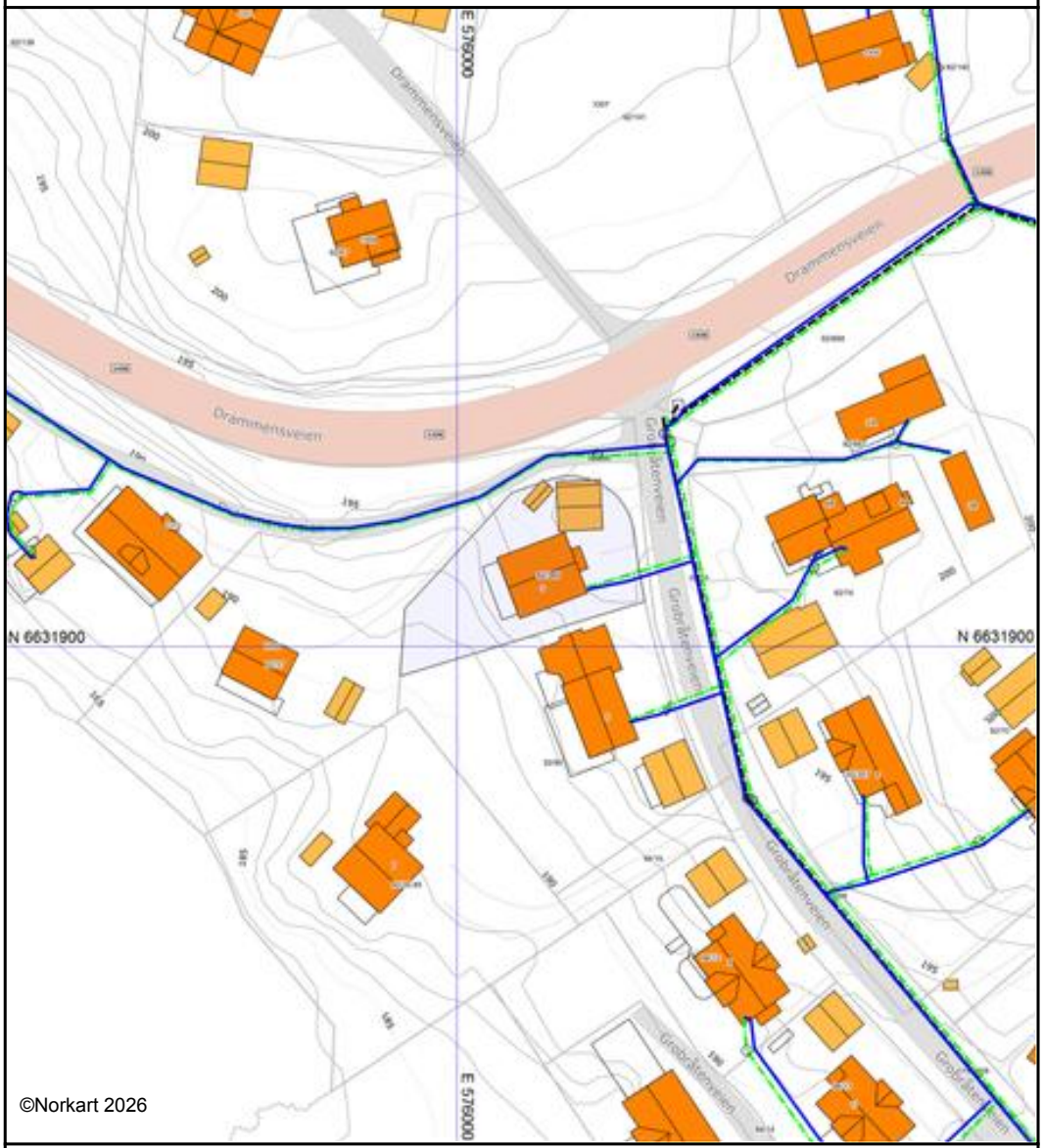
Eiendom: 92/365
Adresse: Grobråtenveien 3
Dato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

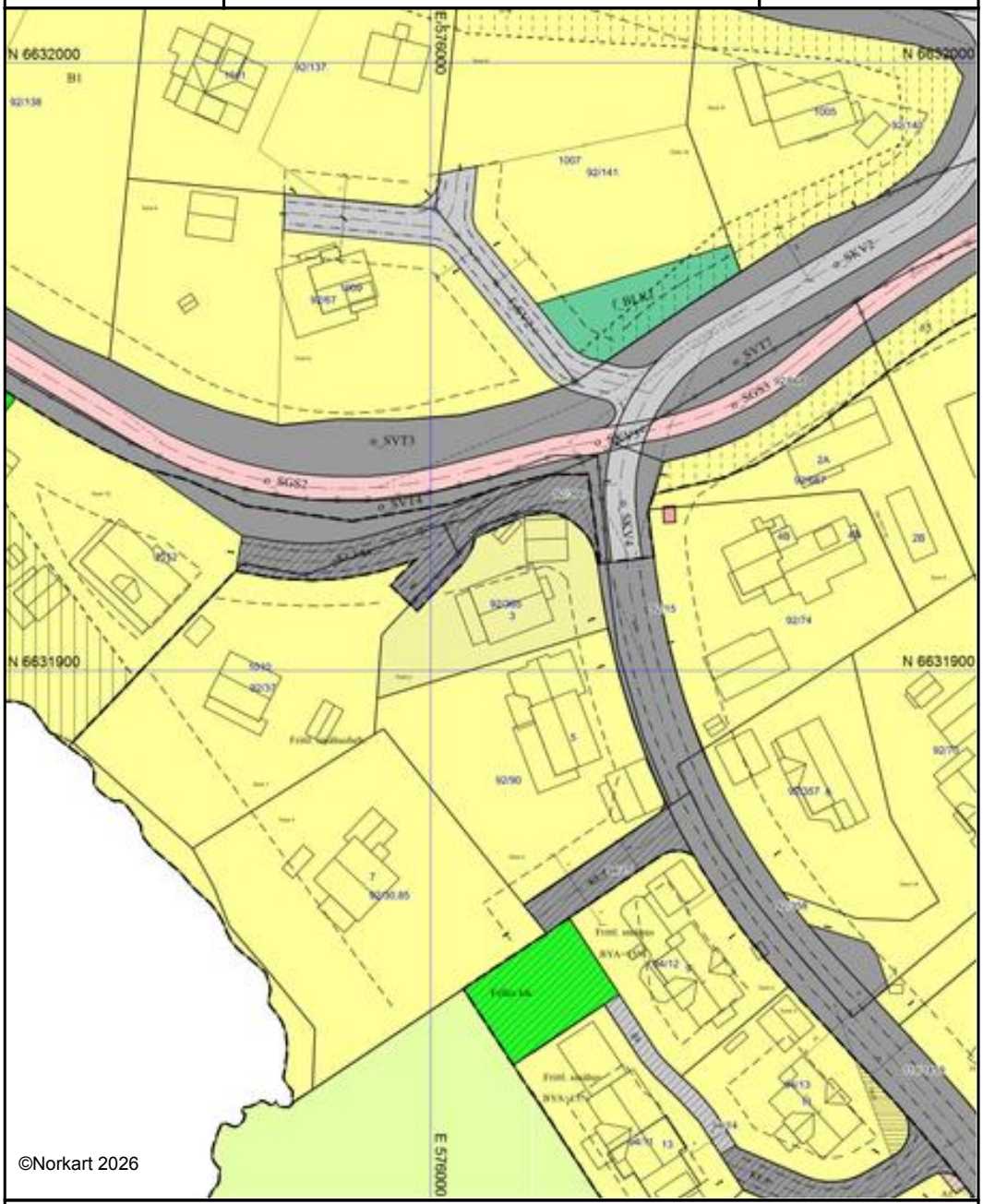
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/365
Adresse: Grobråtenveien 3
Dato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

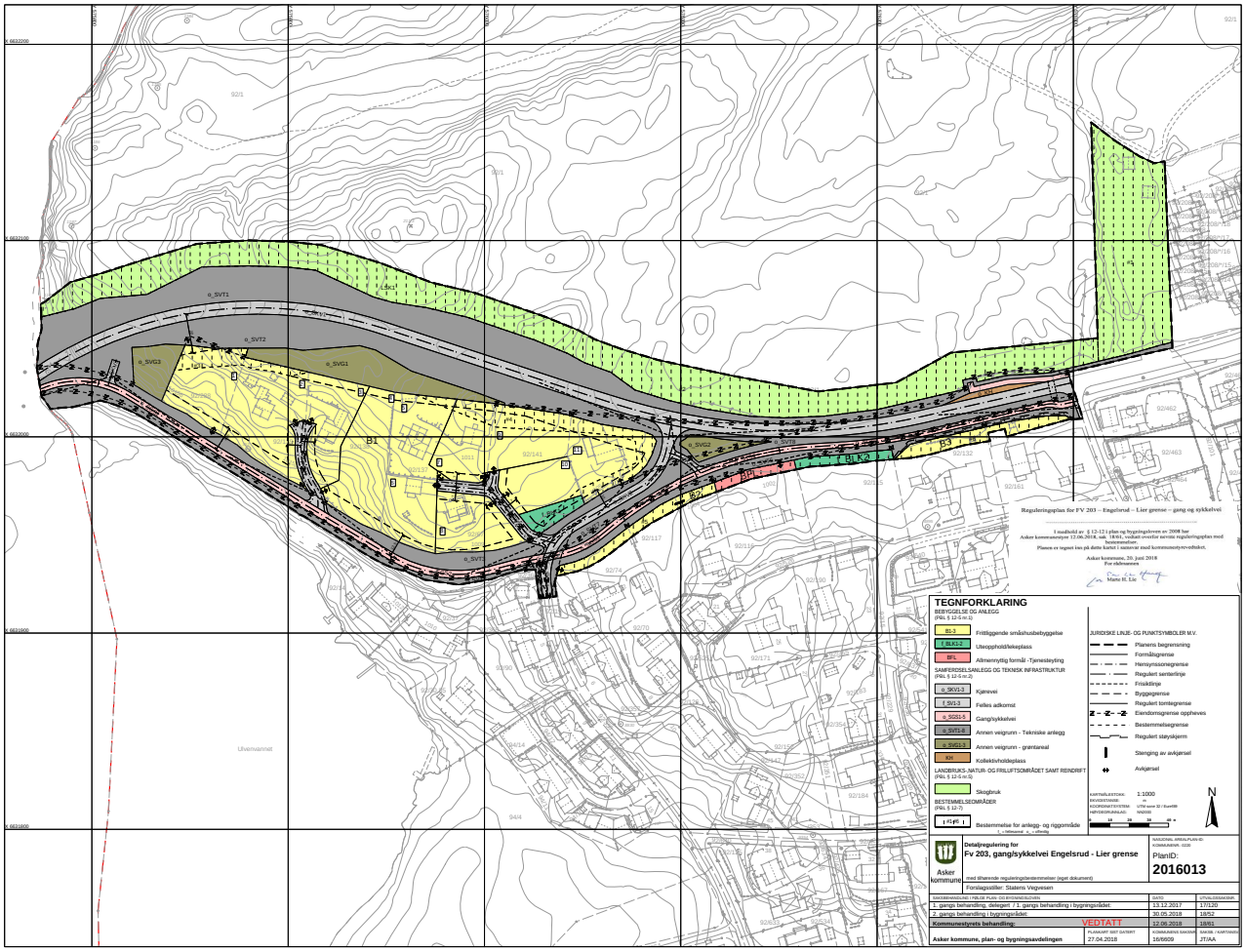
UTM-32



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

Tegnforklaring




Reguleringsplan for FV 203 – Engelsrud – Lier grense – gang og sykkelvei
TEGNFORKLARING
BEBYGGELSE OG ANLEGG
JURIDISKE LINJE- OG PUNKTSYMBOLER M.V.
Asker kommune
Detaljregulering for
Fv 203, gang/sykkelvei Engelsrud - Lier grense
PlanID:
2016013
Forslagsstiller: Statens Vegvesen
Kommunestyrets behandling:
VEDTATT
Asker kommune, plan- og bygningsavdelingen

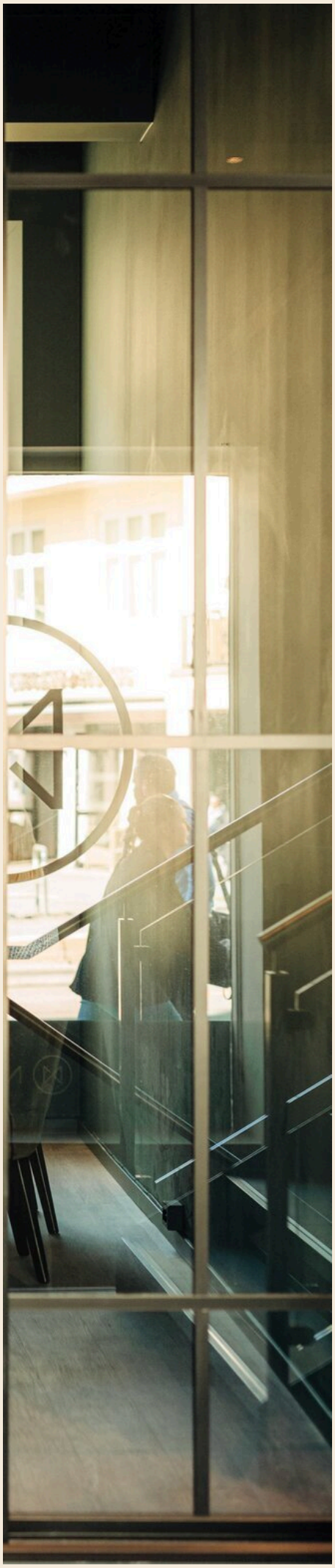


Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

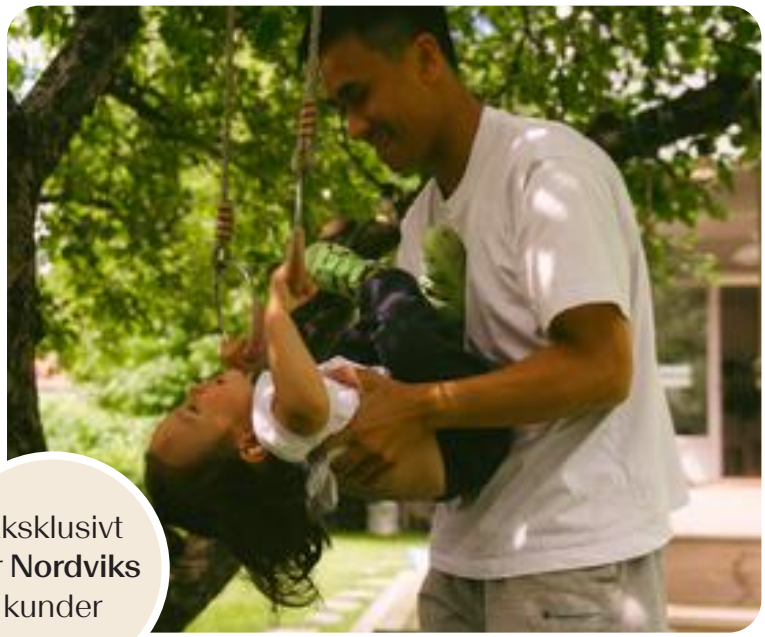


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0065/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grobråtenveien 3 1385 ASKER
Matrikkel: Gnr 92, bnr 365 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Hege Jøldal
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
h.joldal@nordvikbolig.no
976 78 363