NORDVIK

Gamle Drammensvei 249A

7 soverom | 295 kvm | Enebolig med utleiedel



Velkommen til

Gamle Drammensvei 249A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
42	Om boligen
59	Nabolagsprofil
60	Tilstandsrapport
87	Egenerklæringsskjema
95	Andre vedlegg
96	Vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.05.2026







Nøkkelinformasjon

Moderne funkisbolig fra 2021 m/utleiedel, takterrasse, dobbelgarasje, vannbåren varme. 7 sov, 4 bad. Ved Asker sentrum

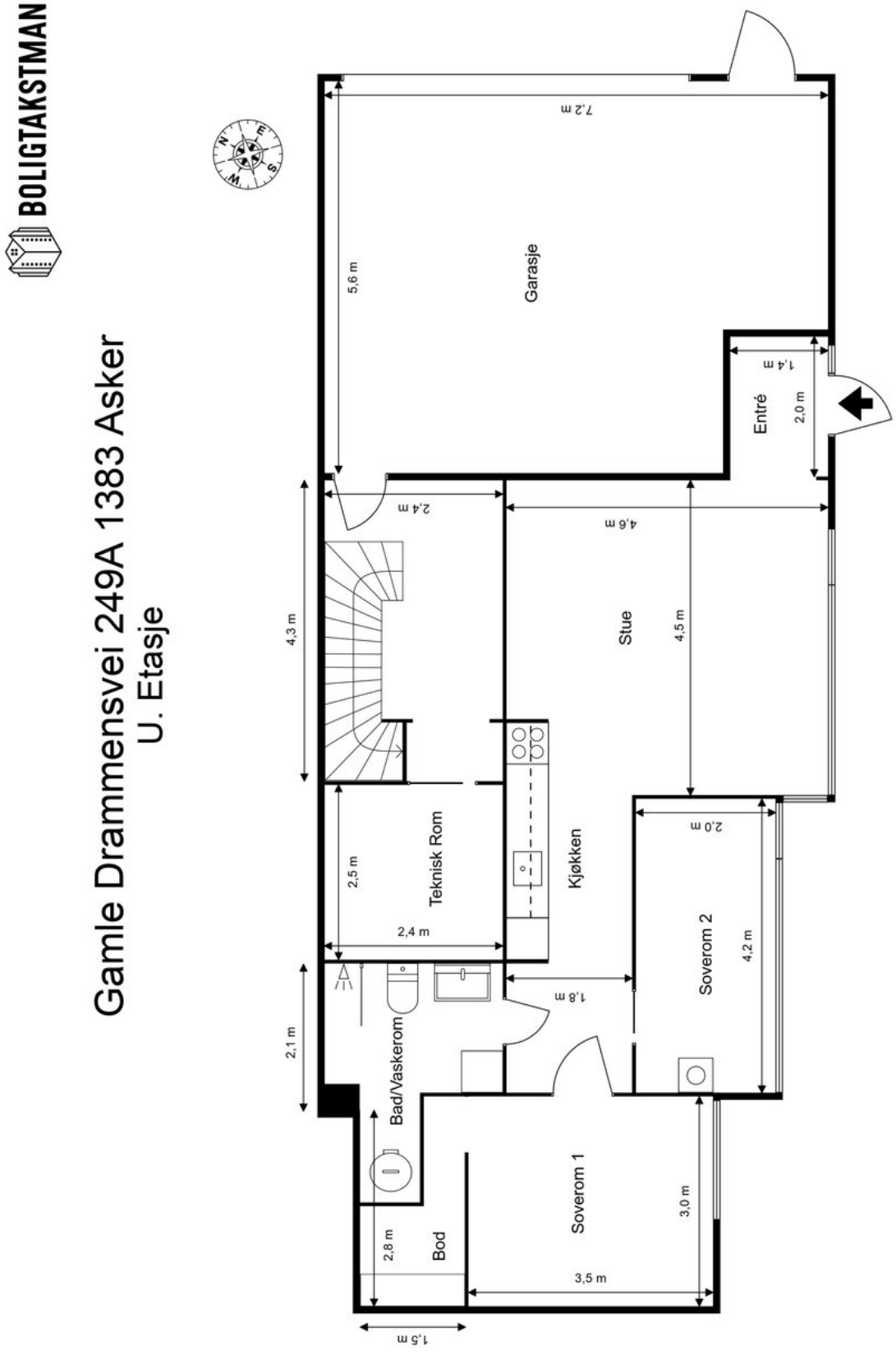
Prisantydning	**15 450 000,-**
Omkostninger	**387 340,-**
Totalpris	**15 837 340,-**
BRA-i	**295 kvm**
Soverom	**7**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Funkisbolig fra 2021 over tre plan med utleiedel og umiddelbar nærhet til Asker sentrum. Boligen har et moderne uttrykk og en familievennlig planløsning med gode oppholdsrom. Her får du flotte uteplasser med gode solforhold - takterrasse med morgensol og vestvendt hage med ettermiddags- og kveldssol. Attraktiv beliggenhet med kort vei til skoler, barnehager og offentlig transport.

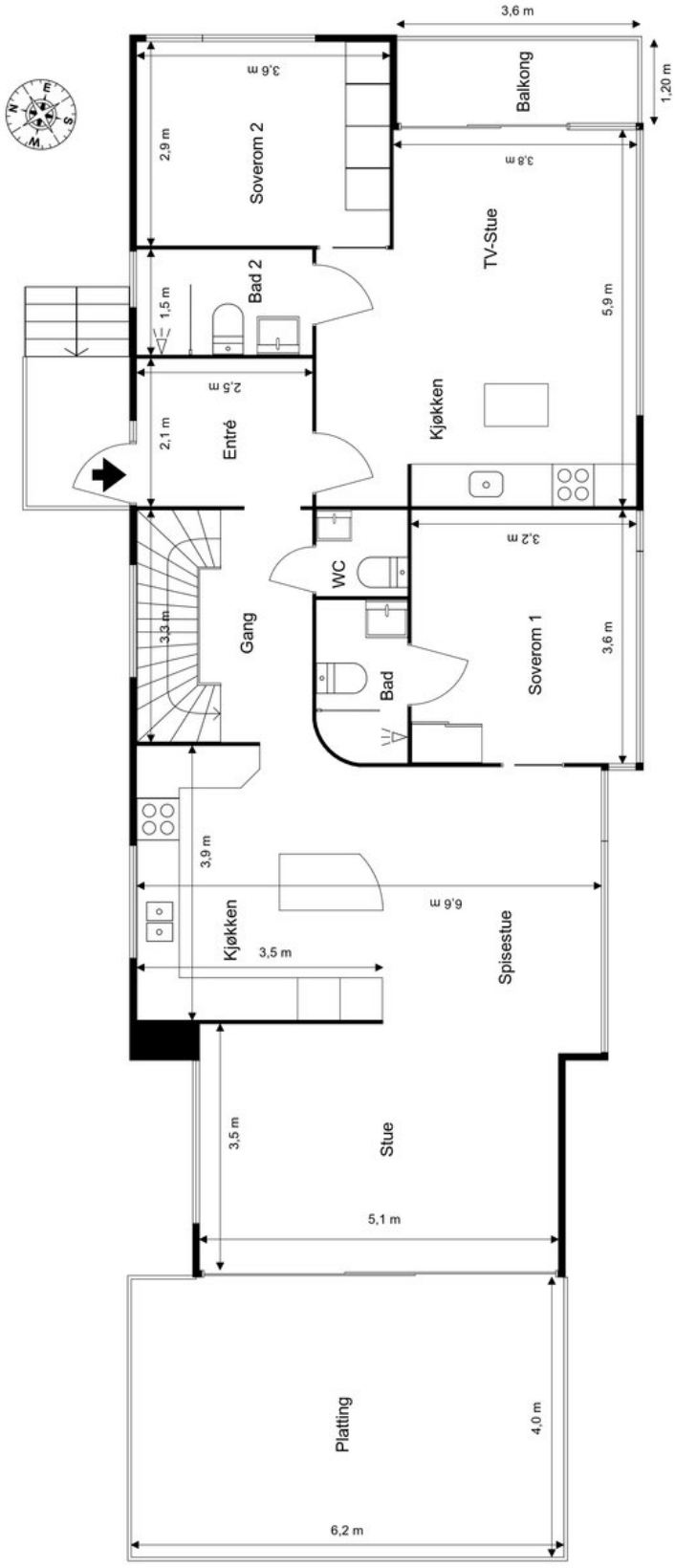
Boligen byr på totalt 7 soverom, med 5 i hoveddelen og 2 i utleiedelen. Videre har boligen 4 bad, eget toalettrom og separat vaskerom, samt vannbåren gulvvarme. Eiendommen har takterrasse med nydelig utsikt, store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp, samt integrert dobbelgarasje med ladestasjon og løftebukk.

Boligen har utett tak som må utbedres, og deler av boligen bærer preg av egeninnsats.

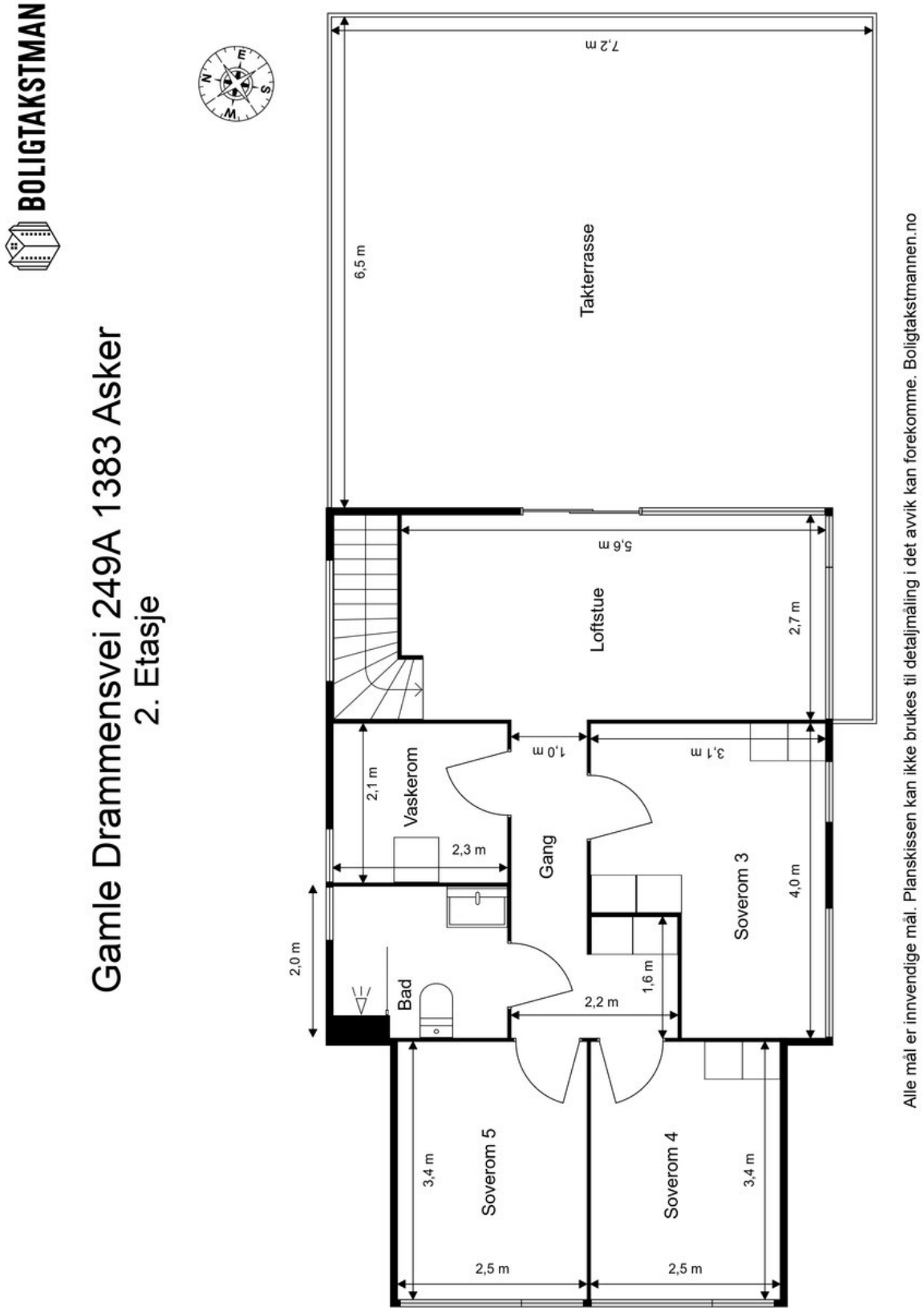

BOLIGTAKSTMANNEN
Gamle Drammensvei 249A 1383 Asker
U. Etasje
Garasje
7,2 m
5,6 m
Entré
1,4 m
2,0 m
2,4 m
4,6 m
Stue
4,5 m
4,3 m
Teknisk Rom
2,5 m
2,4 m
Kjøkken
2,0 m
Soverom 2
4,2 m
1,8 m
Bad/Vaskerom
2,1 m
Soverom 1
3,0 m
Bod
2,8 m
3,5 m
1,5 m
Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Gamle Drammensvei 249A 1383 Asker
1. Etasje



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


BOLIGTAKSTMANNEN
Gamle Drammensvei 249A 1383 Asker
2. Etasje
7,2 m
6,5 m
Takterrasse
5,6 m
Loftstue
2,7 m
1,0 m
3,1 m
2,1 m
Vaskerom
2,3 m
Gang
Soverom 3
4,0 m
2,0 m
Bad
1,6 m
2,2 m
3,4 m
Soverom 5
2,5 m
Soverom 4
3,4 m
2,5 m
Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no


















12:33




































HEIN STUDIO









































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0094/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gamle Drammensvei 249A, 1383 ASKER
Gnr 3, bnr 542 / Gnr 3, bnr 412 (ideell andel 1/5) i Asker kommune

Selgere
Dong Phuong Thi Lam
Nam Van Pham

Kjøpesum og omkostninger
15 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
386 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
387 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
407 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 837 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 857 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Antall soverom
7

Arealer og innhold
BRA-i: 295 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 297 kvm
TBA: 91 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 56 kvm. Garasje, bod, gang og teknisk rom/bod.
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Entré/gang, toalettrom, to bad, kjøkken, spisestue, stue, to soverom, hjelpekjøkken og TV-stue.
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 25 kvm. Vestvendt platting ved stue på ca. 25 kvm.
TBA: 4 kvm. Sydøstvendt balkong ved TV-stue på ca. 4,3 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Gang, bad, vaskerom, loftstue og tre soverom.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 47 kvm. Østvendt takterrasse ved loftstue på ca. 47 kvm.

Utleieleilighet
Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod og to soverom.
BRA-e: 2 kvm. Utebod på ca. 1,8 kvm. Gulvareal på ca. 3,2 kvm, men det er lav takhøyde.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 15 kvm. Frittstående terrasse.

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 30.04.2026, utført av Johannes Barbantonis.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Intervju med selger
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Gangavstand til sentrum, kafeer /butikker og offentlig transport. Føyka stadion 200m unna og lysløyper nesten rett bak huset. Tomten ligger i høyden så vi får mye sol og det er mye lys inne med alle de store vinduene. På takterrassen får man morgensol og formiddagssol. Hagen er vestvendt og her får vi ettermiddag- og kveldssol.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
Eldre/voksne folk i gaten, men veldig mange familieboliger langs hele gamle Drammensvei.

Fortell litt om nærmiljøet.
10-15 min. gangavstand til sentrum, kafeer /butikker og offentlig transport. Toget går med 10 minutters mellomrom til Oslo. Flytoget går
direkte til Gardemoen. Asker sentrum har et kjøpesenter (Trekanten) hvor man har det meste man trenger, samt en nyåpnet mathall. I gatene er det flere koselige kafeer og restauranter og butikkene her ute er mer unike. Sandvika storsenter ligger 7 min unna med bil.

Jansløkka skole ligger mot Asker kirke. Solvang ungdomsskole ligger 10.-15 min. gange fra huset. Asker videregående ligger 20 min. gange fra huset.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Turer rundt Semsvannet eller gåtur opp Vardåsen. På sommeren er det 5-10 min med bil til Holmenskjæret, Hvalstrand eller Kadettangen i Sandvika.

Standard
Moderne funkisbolig fra 2021 over tre plan med utleiedel. Boligen er tegnet av Boxs Arkitektstudio AS og har et gjennomført og tidsriktig uttrykk. Det er installert vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Boligen bærer preg av egeninnsats og enkelte arbeider er ikke fullført. Det vises til nærmere beskrivelse under punktet "Byggemåte".

Entré
Hoveddelen har adkomst via en innbydende entré i 1. etasje med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Overflater består av betonggulv samt malte vegger og himling.

Stue og spisestue
Stue og spisestue ligger i en åpen og luftig løsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og fin kontakt med uteområdene. Rommet har en naturlig soneinndeling med egen sofakrok og spiseplass, noe som gir gode møbleringsmuligheter. Takhøyden er på ca. 2,60 meter og bidrar til en romslig følelse. Fra stuen er det direkte utgang til platting, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet.

Overflater består av betonggulv, malte vegger og himling med downlights.

Kjøkken
Kjøkkenet er som et naturlig samlingspunkt med åpen løsning mot stue og spisestue. Den romslige kjøkkenøyen med barløsning inviterer til både hverdagsliv og sosiale sammenkomster, og gir gode arbeidsflater kombinert med sitteplasser. Innredningen fra 2021 har et stilrent uttrykk med glatte fronter og gjennomtenkte kontraster i materialvalg, hvor lyse flater kombineres med mørkere benkeplate og varme detaljer. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, kombinasjonsovn, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys, samt Quooker under vask.

TV-stue med ekstra kjøkken
TV-stuen er innredet til en praktikantdel da det er tilgang til både soverom og bad her. Det er og satt inn kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at dette kjøkkenet ikke fremkommer på godkjente tegninger. Rommet har en åpen og fleksibel løsning, samt utgang til balkong. Kjøkkeninnredningen er fra 2021 med glatte fronter, og består av både over- og underskap samt kjøkkenøy. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps, svingbart blandingsbatteri, og det er malt mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Bad ved TV-stue i 1. etasje
Det andre badet i 1. etasje er tilknyttet TV-stuen. Rommet har flislagt gulv og på veggene er det mikrosement og våtromsmaling. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjsone med fast montert skillevegg i herdet glass. Det er gulvvarme som gir god komfort.

Bad ved hovedsoverom i 1. etasje
Badet tilknyttet hovedsoverommet har et moderne og stilrent uttrykk med flislagte gulv og mikrosement på veggene. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører, vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelt dusjvegg. Det er gulvvarme som gir god komfort, samt nedsenket himling med downlights.

Toalettrom i 1. etasje
Separat toalettrom med adkomst fra gang i 1. etasje, praktisk plassert for gjester. Rommet er innredet med servantskap med nedsenket servant og blandebatteri, samt vegghengt toalett med innebygd sisterne. Gulvet er flislagt, og veggene er malt.

Soverom
Hoveddelen har totalt fem soverom, med to i 1. etasje og tre i 2. etasje. Alle rommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng, alternativt enkeltseng og skrivebord til barna.

Hovedsoverommet er som et master bedroom med eget bad. Det er garderobeskap på fire av soverommene.

Loftstue
Opp i 2. etasje finner man en innbydende loftstue med gode møbleringsmuligheter, perfekt som ekstra oppholdsrom. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys og gir fin utsikt, samtidig som det er direkte utgang til takterrasse. Rommet har betonggulv, malte vegger og himling, og en spilevegg som gir et moderne uttrykk og en naturlig plassering av TV-sone.

Bad i 2. etasje
Badet i 2. etasje har et stilrent uttrykk med gjennomgående flislagte gulv og på veggene er det mikrosement. Rommet er innredet med servant i elegant nisjeløsning, speil med skjult belysning, vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjsone med fast montert glassvegg. Det er varme i gulvet.

Vaskerom i 2. etasje
Separat vaskerom i 2. etasje med praktisk beliggenhet rett ved badet. Rommet har betonggulv med varme og malte vegger. Det er etablert opplegg for vaskemaskin, og det er tilrettelagt rørføring for montering av vask.

Utleiedel
I boligens underetasje er det innredet til en separat utleiedel. Denne er godkjent hos kommunen. Utleiedelen er oppmålt til 62 kvm og består av Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod og to soverom.

Stue, spisestue og kjøkken ligger i en åpen planløsning. Kjøkkenet fra 2021 har glatte fronter og en stilren utforming med både over- og underskap, samt belysning under overskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps svingbart blandingsbatteri, og det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Det er god plass til både spisebord og sofaløsning.

Kombinert bad og vaskerom i utleiedelen med flislagt gulv og vegger. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører, vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelt dusjvegg. Det er opplegg for vaskemaskin, samt plassering av rørfordelerskap og varmtvannsbereder for leiligheten. Gulvvarme og nedsenket himling med downlights.

Parkering
Parkering for to biler i integrert dobbelgarasje. Ellers er det gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Det er montert en løftebukk for bil, samt ladestasjon for elbil i garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i juli 2022. 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, både faglært og ufaglært. Faglært på membran, tettesjikt og sluk, fliser og mikrosement er egeninnsats. Firma: Big As, kontrollert av tredjepart: USBL Dette ble gjort i 2021/2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært på membran, tettesjikt og sluk, fliser og mikrosement er egeninnsats. Firma: Big As, kontrollert av tredjepart: USBL Dette ble gjort i 2021/2022.

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, ufaglært. Egeninnsats fra en faglært venn på hovedtaket. Takterrassen er egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Besi mur og graving AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Elektroringen inst. Liseth Org nr. 970901841 Autorisert elektroinstallatør.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? April 2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Elektroringen inst. Liseth Org nr. 970901841 Autorisert elektroinstallatør.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Rørleggermester Thomas Irgens AS.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Det er kondensproblemer fra takterrassen. Det kan dryppe litt fra taket i perioder med værskifte fra kaldt til varmt eller motsatt.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Gulvet er skjevt og har sprekker på betongen.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Benkeplate har fått en sprekk som har blitt lenger med tiden.

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?
Ja. Utleiedelen er seksjonert som egen boenhet.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Nabotomt ligger ute for salg så her vil det bli bygget et hus i nærmeste fremtid.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Enebolig over tre plan, herav en underetasje. Byggeår er 2021. Selger opplyser om at mye av arbeidet på huset er utført som egeninnsats av en person uten fagbrev eller autorisasjon. Takstmannen ønsker derfor å gjøre kjøper oppmerksom på at arbeidet kan være utført uten å følge alle tekniske krav eller forskrifter, det kan finnes feil som ikke er synlige ved vanlig visning og at risikoen for skjulte mangler kan være høyere enn normalt. Det anbefales kjøper å få fagpersoner til å gjøre en grundigere kontroll og at man tar høyde for mulig oppgraderings kostnad for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket i denne rapporten.

Boligen ble bygd i peridoden 2021-2022, eieren overtok boligen juni 2022. Det er fremlagt dokumentasjon av at Boxs Arkitektstudio AS i Asker var ansvarlig søker. Eieren informerte om at følgende selskap gjennomførte arbeidene i boligen:
- Elektrisitet: Elektroringen inst. Liseth, (enkeltmannsforetak).
- Bad: Big AS (membran i alle bad).
- Graving og grunnmur: Besi Mur og graving AS.
- Betongelementer: Egersund betong teknikk AS.
- Vinduer: Byggmester solutions AS.
- Rørlegging: Rørleggermester Thomas Irgens AS.
- Oppkobling av vannbåren anlegg: Hønefoss Rørleggerbedrift AS.
Eieren selv har gjennomført mye av arbeidet som f. eks. støping av gulv, montering av vannbåren varme, snekkerarbeid, montering av kjøkken og baderomsinnredning, mikrosement mm. Eieren har ikke fagbrev eller byggeteknisk bakgrunn, og hans arbeid er ikke dokumentert.

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført med modulerte betongelementer. Taket er flatt og er tekket med papp. Etasjeskille er av betong.

Vindu og balkongdører med 3-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger i rør i rør system. Rørfordelerskap plassert i baderom i 1. etasje. Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på teknisk rom. Boligen har to varmtvannsberedere på 290 liter fra 2021 er plassert på teknisk rom i hovedenheten og i bod i leiligheten.

Varmeanlegget er av typen vannbårent gulv/varmeanlegg med nedstøpte vannrør i hvert rom. Fordelingen av gulvvarme skjer i fordelerskapet som er plassert på teknisk rom. Boligen har balansert ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer. Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i 2026 av Elektroringen Inst. Liseth org nr: 970901841. Rapporten mangler oppsummering, er uten dato og mangler signatur. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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: 6
TG-1: 34
TG-2: 1
TG-3: 1
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-3:
- Takterrasse: Det er tegn på fukt inntrenging i undertak til delen som er under takterrassen. Det er vannskader i etasjen under som et resultat av manglende tetsjikt. Synlig saltutslag flere steder, bl.a. på soverom 3. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Terrassen er bygd feil, kommer for høyt over balkongdør og vindu til loftstue. Overgangen mellom terrassen og bolig er ikke tett. Taktekking må etableres, taket må tekkes slik at man unngår vanninntrengning i rommene under takterrassen, noe som kan forårsake større skader. Videre undersøkelser gjennom et sertifisert taktekkings selskap anbefales, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere betydelige og uforutsette kostnader. *

* Kommentar fra megler: Selger har innhentet tilbud på omtekking av tak. Kostnad er beregnet til omkring kr 250 000,-. Dette er kun et estimat og endelig pris må avtales direkte med firma som utfører arbeidet. For sikring underveis anbefales tak over tak løsning i byggeperioden. Pris gis på forespørsel. Megler besitter tilbudet, ta kontakt med spørsmål.
* Selger opplyser videre om at det og er anbefalt at de to vinduene i loftstuen byttes til kortere/mindre slik at de ikke går ned til gulvet ved utbedring av taklet. Dette er ikke inkludert i pristilbud og vil komme i tillegg.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Grunnmur: Det er registrert sprekker i påstøp over grunnmuren, uvisst om dette er gjennomgående. Grunnmuren er fortsatt under garantien, trolig er det kun påstøp med vannbåren varme rør som slår sprekker (påstøp og vannbåren varme rør var egeninnsats fra eier, som mangler fagbrev). Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Til informasjon: Utvendig trapp ved hovedinngangen er ustabil og bør avstives eller bygges på nytt.

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 kjøkken

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Lampe over spisebord i 1. etasje
- Kjøleskap og fryser i garasjen

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
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Varmeanlegget er et vannbårent gulvvarmesystem med nedstøpte vannrør i hvert rom.

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. 30 717 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 37 463,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

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 11 581,- pr år.
- Internett fra Telenor kr 1 500,- pr mnd.

- Brøyting av felles adkomstvei ca. kr 5 200,- pr år.
- Gatelys kr 211,- pr år.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 4 169 410
Som sekundærbolig: kr 12 384 871

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
JBF
Polisenr: 2164284

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 630 kvm (Eiertomt)
Boligen har flere fine uteplasser, slik at man kan nyte solen gjennom dagen. Tilknyttet TV-stuen er det en balkong på ca. 4,3 kvm.

Ved stuen i 1. etasje er det en flott, vestvendt platting på ca. 25 kvm med direkte adkomst til hagen. Terrassen er oppført med impregnerte terrassebord og har plass til loungegruppe. Her kan man nyte gode solforhold på ettermiddag og kveld. Det er også montert utelys og stikkontakt. Mot nabo er det bygget levegg og satt opp hekk. Fra denne terrassen er det videre adkomst til hagen som er anlagt med kunstgress. Her er det rikelig med boltreplass for små og store.

Med adkomst fra loftstuen i 2. etasje ligger en romslig takterrasse på ca. 47 kvm. Her får du et flott uteområde med god plass til både sittegrupper og spiseplass, perfekt for lange dager ute. Takterrassen vender mot øst og har fin utsikt over nærområdet, samt gode solforhold fra morgenen og utover dagen.

Det gjøres oppmerksom på at taket ikke er tett og må utbedres, samt at takterrassen er oppført større enn godkjente tegninger viser. Se punktene «Byggemåte» og «Ferdigattest» for nærmere informasjon.

Utenfor utleiedelen i underetasjen er det etablert en frittliggende terrasse på ca. 15 kvm. Terrassen er oppført med impregnerte terrassebord.

Selger beskriver solforholdene som gode gjennom dagen. Takterrassen har sol fra morgentimene og frem til ca. kl. 13–14, før solen igjen kommer tilbake fra rundt kl. 20.00 til 22.00 på sommerstid. Hagen på baksiden nyter godt av solen fra ca. kl. 13–14 og helt frem til kl. 22.00 (sommertid), noe som gir lange og lyse ettermiddager og kvelder utendørs. På vinterstid står solen lavere og forsvinner noe tidligere bak bebyggelsen.

Eiendommen har en andel i et realsameie på gbnr. 3/412 med ideell andel på 1/5. Dette er privat felles adkomstvei. Ytterste del av gårdsplassen, der blant annet søppelbøttene er plassert, ligger på tomten som er etablert som realsameie.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gamle Drammensvei 249A har en sentral og svært barnevennlig beliggenhet i et etablert og etterspurt boligområde, kun 450 meter fra Asker sentrum. Her bor du i naturskjønne omgivelser med marka, turterreng og badevann i umiddelbar nærhet. Hogstadvannet ligger kun en liten sykkeltur unna og byr på flotte bademuligheter. For golfinteresserte er det kort vei til Asker golfbane.

Beliggenheten er spesielt godt tilrettelagt for barnefamilier. Barnehage ligger rett i nærheten, og eiendommen sogner til Jansløkka barneskole og Solvang ungdomsskole. Ved Drengsrud finner man Asker International School.

Daglige gjøremål er enkelt tilgjengelig med dagligvarebutikker på Coop Extra ved Føyka og i Asker sentrum. Sistnevnte byr på et variert servicetilbud med hyggelige gågater, restauranter og butikker.

Trekanten kjøpesenter er nylig oppgradert og tilbyr blant annet en stor mathall samt et bredt utvalg serveringssteder. I umiddelbar nærhet ligger også Asker kulturhus med kino, bibliotek, galleri og konsertsal.

For fritidsaktiviteter er det kort vei til både Asker stadion (Føyka) og Risenga idrettspark med blant annet svømmehall, tennisanlegg, ishall og idrettshaller. Vinterstid prepareres Solvangløypa, med gode forhold for skiaktiviteter og videre tilgang til Vestmarka.

Asker stasjon i sentrum er et sentralt knutepunkt med svært gode buss- og togforbindelser. Togturen til Nationaltheatret tar ca. 18 minutter, mens flytoget til Gardermoen bruker rundt 48 minutter. Med hyppige avganger mot både Oslo og Drammen er beliggenheten godt egnet for pendlere.

Bebyggelse
Nabolaget består av frittliggende småhusbebyggelse, hovedsakelig eneboliger.

Skoler og barnehager
Føyka barnehage
Furuly Barnehage
Frydendal barnehage
Leikestua barnehage

Jansløkka barneskole
Solvang ungdomsskole

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 datert 07.02.2024. Ferdigattesten gjelder for enebolig med sokkelleilighet.

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.

I 1. etasje er det etablert et ekstra kjøkken i det som kan betegnes som en praktikantdel. Kjøkkenet er etablert i forbindelse med øvrige arbeider, men er ikke utført i henhold til godkjente tegninger, og utgjør dermed et avvik.

Videre er rekkverket på takterrassen satt lenger ut enn det vises på opprinnelige tegninger. Takterrassen er i dag oppmålt til 47 kvm, men byggetegningene viser at den egenetlig skulle vært 28 kvm, med ca. 1,5 meter til kanten på utsiden av rekkverket. Ved omtekking av dette taket, anbefales det å oppføre rekkverket iht. godkjente tegninger.

Kjøper overtar ansvar, kostnad og risiko for de to overnevnete forholdene videre

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

Adkomst fra offentlig vei, via privat stikkvei. Den private veien er organisert som et realsameie på gbnr. 3/412 der eiendommen har en ideell andel på 1/5. Det må påregnes kostnad for brøyting og vedlikehold. Det er felles brøyteavtale for veien. Selger opplyser om at de som bor lengst inn, betaler mer. For denne eiendommen har det utgjør omkring kr 5 200,- i året.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Gamle Drammensvei datert 25.05.1988.

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

Nabotomten på gbnr. 3/29 med adresse Gamle Drammensvei 249B ligger ute for salg. Tomten er regulert til bolig og det må forventes bygging her i fremtiden.

Videre foreligger det større planer om boligbebyggelse med torg, samt kombinasjonsbygg på Føyka der det det i dag er idrettsanlegg.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

28.06.1935 - Dokumentnr: 904477: Bestemmelse om vannledn. Megler har ikke lyktes med å finne servitutten i gamle pantebøker.

24.10.1994 - Dokumentnr: 27475: Best. om adkomstrett i forbindelse med reguleringsplanen Gml. Drammensvei, med flere bestemmelser. Avtalen medfølger fra hovedbøl.

Veigrunn er utlagt til felles bruk for tilknyttede eiendommer, og gir rett til bruk av hele veianlegget, inkludert snuplass. Eventuell fremtidig fradeling av tomt vil også ha rett til tilknytning. Veien skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplan, og eier av denne eiendommen er ikke belastet med opparbeidelseskostnader.

22.02.2018 - Dokumentnr: 469340: Bestemmelse om vann- og kloakkledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra Asker Kommune. Eiendommen er tilknyttet privat felles vann- og avløpsanlegg. Anlegget eies i fellesskap av tilknyttede eiendommer, og kostnader til drift, vedlikehold og eventuelle utbedringer fordeles mellom sameierne. Tiltak kan besluttes av flertallet, og ved akutte hendelser kan nødvendig arbeid igangsettes av den enkelte eier med etterfølgende kostnadsdeling. Forplikter seg til å avstå fra å gjøre tiltak på egen eiendom som kan gjøre ledningene vanskelig å nå.

21.07.2021 - Dokumentnr: 899735: Bestemmelse om vannledning og om vedlikehold av anlegg/ledninger. Kan ikke slettes uten samtykke fra Asker Kommune. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat felles stikkledning. Det foreligger tinglyst avtale om drift og vedlikehold av felles vannledning. Anlegget eies og driftes i fellesskap av tilknyttede eiendommer, og kostnader til vedlikehold og eventuelle utbedringer fordeles mellom partene.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside.

Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) tilstandsrapport og foto kr. 1 300,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke uten interiørveiledning /med salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2900,- per stk.
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto kr. 16 900,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 30 000,-

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 12. mai 2026

Megler
Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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).








Jansløkka skole
Et enestående springbrett


Furuholmen via Mobråtan 4,8
Gupu via Svensrud 4,3
Hovdehytta 9,1
Tveiter gård 1,8
Tveitersetra 4,2
Halvorsenhytta 4,2




hår
CAOZ
Salg
ASK



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/nabolaget





Gamle Drammensvei 249A

Nabolaget Solvang - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Asker International School (1-...	626 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.)	313 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Drengsrud skole (1-7 kl.)	337 elever, 19 klasser	20 min 1.6 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl....	301 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)	307 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km
Asker videregående skole	486 elever	14 min 1.2 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	5 min 2.1 km

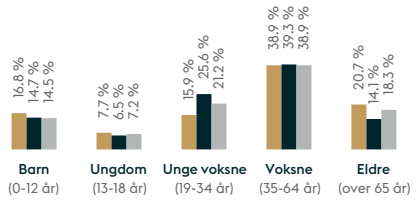
Offentlig transport

Trekanten	Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.5 km
Asker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	10 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.5 km
Oslo Gardermoen		56 min

Barnehager

Furuly Bhg (2-5 år)	31 barn	4 min 0.3 km
Ånnerudtoppen barnehage (1-5 å...	81 barn	15 min 1.1 km
Frydendal barnehage (1-5 år)	60 barn	16 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solvang	1 467	655
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

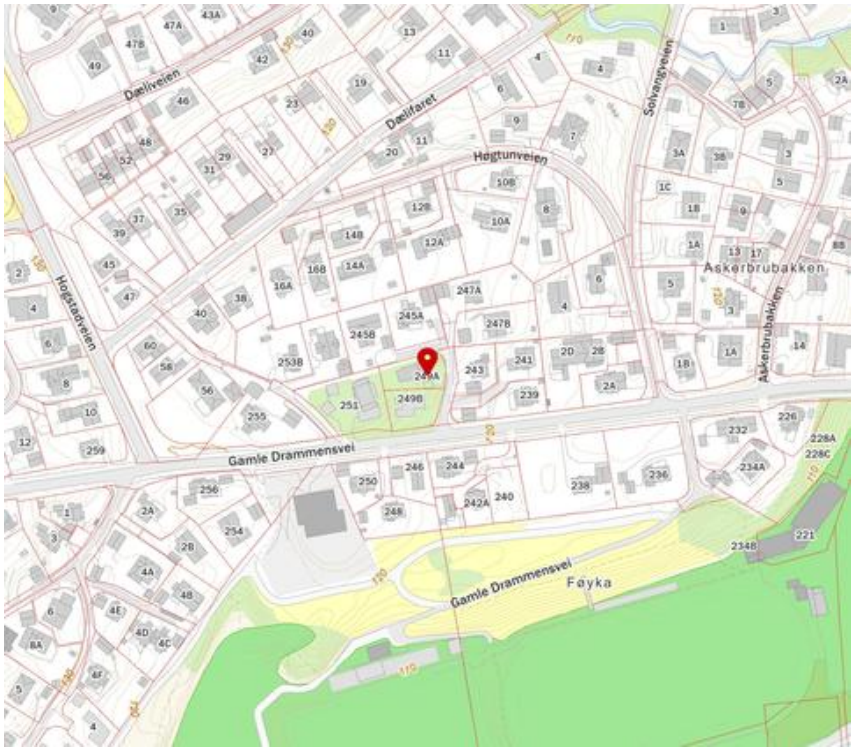
Sport

Føyka kunstgressbane	5 min
Solvang ungdomsskole	9 min
EVO Asker Sentrum	7 min
SATS Asker	11 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 86/100

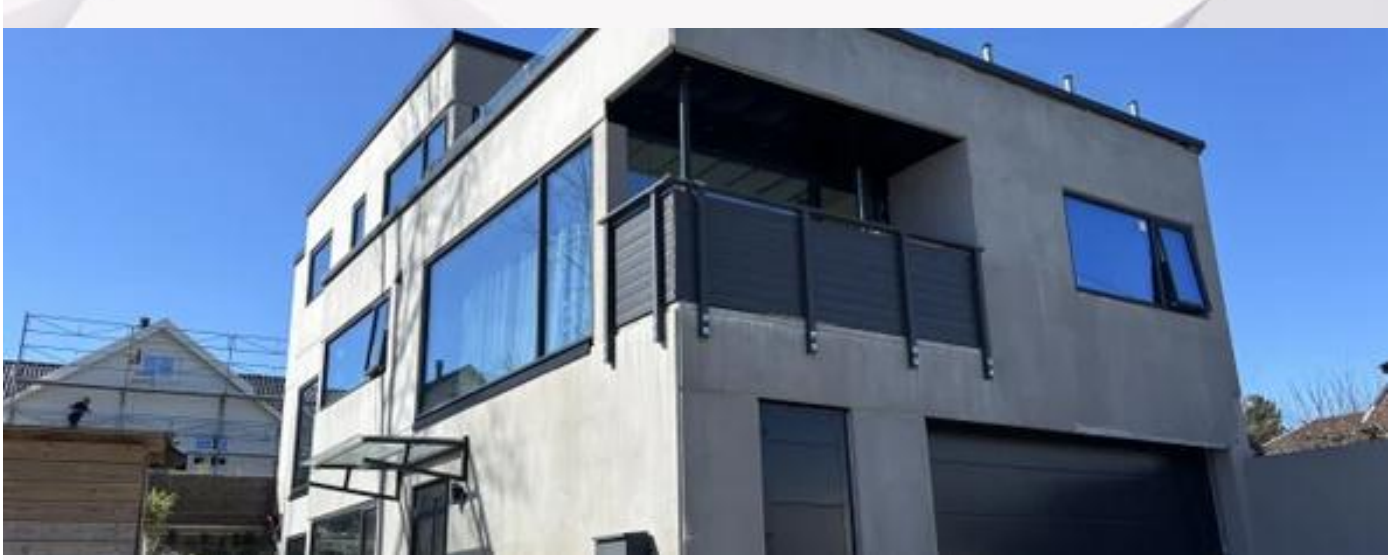


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Gamle Drammensvei 249 A 1383 ASKER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig med utleie
Byggeår:	2021
Enebolig BRA:	233 m^2
Enebolig BRA-i:	233 m^2
Sum alle bygg BRA:	297 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	295 m^2
Rapportdato:	30.4.2026 (Gyldig til 30.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
6	34	1	1	0

Supertakst

GNR: 3 BNR: 542
Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Gamle Drammensvei 249 A
1383 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/42217

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.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Kontrollen anbefales gjennomført før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Takterrasse.	Feil byggemåte på takterrassen.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Det er registrert sprekker i påstøp over grunnmuren, uvisst om dette er gjennomgående.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Utvendig trapp ved hovedinngangen er ustabil og bør avstives eller bygges på nytt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.4.2026	**30.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Dong Phuong Thi Lam**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Nam Van Pham**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

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. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Eieren selv har gjennomført oppbygging av flere krevende tiltak, uten å ha nødvendig bygg kompetanse, derfor kan det være at bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er oppbygging av grunnmuren, vannbåren varme, våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Gamle Drammensvei 249 A, 1383 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**3**	Bruksnr:	**542**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**2021**						
Boligtype:	**Enebolig med utleie**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen ble bygd i 2021. Selger opplyser om at mye av arbeidet på huset er utført som egeninnsats av en person uten fagbrev eller autorisasjon. Takstmannen ønsker derfor å gjøre kjøper oppmerksom på at arbeidet kan være utført uten å følge alle tekniske krav eller forskrifter, det kan finnes feil som ikke er synlige ved vanlig visning og at risikoen for skjulte mangler kan være høyere enn normalt. Det anbefales kjøper å få fagpersoner til å gjøre en grundigere kontroll og at man tar høyde for mulig oppgraderings kostnad for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket i denne rapporten.
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført med modulerte betongelementer. Taket er flatt og er tekket med papp. Etasjeskille er av betong. Vindu og balkongdører med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021-2022	Boligen ble bygd i peridoden 2021-2022, eieren overtok boligen juni 2022. Det er fremlagt dokumentasjon av at Boxs Arkitektstudio AS i Asker var ansvarlig søker. Eieren informerte om at følgende selskap gjennomførte arbeidene i boligen: Elektrisitet: Elektroringen inst. Liseth, (enkeltmannsforetak). Bad: Big AS (membran i alle bad). Graving og grunnmur: Besi Mur og graving AS. Betongelementer: Egersund betong teknikk AS. Vinduer: Byggmester solutions AS. Rørlegging: Rørleggermester Thomas Irgens AS. Oppkobling av vannbåren anlegg: Hønefoss Rørleggerbedrift AS. Eieren selv har gjennomført mye av arbeidet som f. eks. støping av gulv, montering av vannbåren varme, snekkerarbeid, montering av kjøkken og baderomsinnredning, mikrosement mm. Eieren har ikke fagbrev eller byggeteknisk bakgrunn, og hans arbeid er ikke dokumentert.	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	233	233	0	0	76
Utleieleilighet	64	62	2	0	15
Totalt m²	**297**	**295**	**2**	**0**	**91**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	56	56 Romfordeling: Garasje, bod, gang og teknisk rom/bod.	0	0	0
1. etasje	114	114 Romfordeling: Entre, gang, WC-rom, 2 baderom, kjøkken, spisestue, stue, 2 soverom, hjelpekjøkken og TV-stue.	0	0	29
2. etasje	63	63 Romfordeling: Gang, bad, vaskerom, 3 soverom og loftstue.	0	0	47
Totalt m²	**233**	**233**	**0**	**0**	**76**

Bygning: Utleieleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	64	62 Romfordeling: Entre, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod og 2 soverom.	2 Romfordeling: Utebod.	0	15
Totalt m²	**64**	**62**	**2**	**0**	**15**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en utebod på ca. 1,8 m2 (gulvareal på ca. 3,2 m2, men med lav takhøyde). Frittstående terrasse på ca. 15 m2 som benyttes av leiligheten. Vestvendt platting med tilgang fra stue på ca. 25 m2, og syd-østvendt balkong med tilgang fra TV-stue på ca. 4,3 m2. Takterrasse over deler av boligen mot øst på ca. 47 m2 med tilgang fra loftstue. Dobbelgarasje på ca. 41 m2 som er innlemmet i boligen, gjesteparkeringsplasser på egen tomt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein, Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong

Det er flere synlige sprekker i påstøp i betongen og i etasjeskillere i bygget. Det anbefales at grunnmuren inspiseres av selskapet som etablerte dette (fortsatt under garanti) for å undersøke om sprekkene er gjennomgående eller kun i påstøpet som ble lagt av eieren.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-2**

Det er registrert sprekker i påstøp over grunnmuren, uvisst om dette er gjennomgående.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmuren er fortsatt under garantien, trolig er det kun påstøp med vannbåren varme rør som slår sprekker. Samme type sprekker i påstøp er synlige flere steder i påstøp i etasjeskille (påstøp og rør til vannbårenvarme var egeninnsats fra eier, som mangler fagbrev). Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du som kjøper risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
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)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**

Hulltaking er ikke foretatt fordi grunnmuren består kun av betongvegger i samtlige rom. Det er utført søk med fuktindikator i synlige mur overflater, undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting, Balkong

Det er etablert en balkong på ca. 4,3 m2 med utgang fra TV-stue, en vestvendt platting med tilgang fra stuen på ca. 25 m2. Frittstående terrasse på ca. 15 m2 som brukes av leiligheten. Balkongen er med betonggulv, platting og den frittstående terrassen er med impregnerte terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse.

Type	Terrasse

Det er etablert en takterrasse over deler av boligen mot øst med tilgang fra loftstue i 2. etg på ca. 47 m2. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. På grunn av lekkasje i rommene under er det blitt gjennomført midlertidige tiltak med bl.a. tette igjen med silikon og tape rundt overgang gulv/vegg. Tiltakene er ikke gjennomført fagmessig/forskriftsmessig og regnes som en dårlig/midlertidig løsning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er dårlig fall mot sluk som er på hjørne mot nordvest, forsøkt rettet med løs avrettingmasse.

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

Det er fukt inntrenging i undertak til delen av boligen som er under takterrassen. Det er vannskader i etasjen under som et resultat av manglende tetsjikt. Synlig saltutslag flere steder, bl.a. på soverom 3. Det er lagt betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt på terrassen. Terrassen er bygd feil, bl.a. er terrassegulv bygd for høyt i forhold til balkongdør og vindu til loftstue. Overgangen mellom terrassen og bolig er ikke tett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekking må etableres, taket må tekkes slik at man unngår vanninntrengning i rommene under takterrassen, noe som kan forårsake større skader. Videre undersøkelser gjennom et sertifisert taktekkings selskap anbefales, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan kjøper risikere betydelige og uforutsette kostnader.
Kostnadsestimat er angitt kun for arbeidet med taktekking på takterrassen uten øvrig inngrep (f. eks. pigging av betonggulv eller flytting av vindu og dører oppover mm). Konkluderer det sertifiserte taktekkings selskapet med slike type arbeid for å få takterrassen tett, kan kostnadene til utbedring overstige min kostnadsestimat betydelig.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med kodelås og sideglass. Innvendige dører med slette malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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-0**

6.7 Yttervegger

Type fasade	Betong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Dette punktet omfatter delen av boligen som er tekket dvs delen av boligen med tak over 2. etg. (Delen av taket som omfattes av takterrassen er det eget punkt for i denne rapporten).	
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	På tak
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: Over 2 etg.

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Her omtales delen av boligen som er tekket dvs delen av boligen med tak over 2. etg. (Delen av taket som omfattes av takterrassen er det eget punkt for i denne rapporten).	
Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

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?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.10 Kjøkken: Hovedkjøkken.

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 fra 2021 med glatte fronter. Innredningen består av høyskap og underskap. Kjøkkenøy. Laminatplate over stekesone. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, kombinasjonsovn, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys. Quooker varmtvanns system i underskap vask. Det er installert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved eventuell vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg.

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

6.11 Kjøkken: Hjelpekjøkken.

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 fra 2021 med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Kjøkkenøy. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

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

6.12 Kjøkken: Leilighet.

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 fra 2021 med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Betong mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

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

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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 datert 07.02.2024.

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

Utvendig trapp ved hovedinngangen er ustabil og bør avstives eller bygges på nytt.

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

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**
Det er installert servantskap med nedsenket servant og blandebatteri, vegghengt klosett med innebygd sisterne.	

6.15 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**

6.16 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i baderom i 1 etg.



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på teknisk rom.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.17 Elektrisk: Bolig.



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i 2026 av Elektroringen Inst. Liseth org nr: 970901841. Rapporten mangler oppsummering, er uten dato og mangler signatur. 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.

Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig selskap, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.18 Elektrisk: Leilighet.



Sikringsskap til leiligheten med automatsikringer plassert i bod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i april 2026 av Elektroringen Inst. Liseth org nr: 970901841. Rapporten mangler oppsummering, signatur og dato.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.



Kursfortegnelse sikringsskap i leiligheten.

6.19 Vannbåren varme



Rørfordelerskap til vannbåren varme for 1 og 2. etg plassert i trapperom ved kjøkkenet.



Rørfordelerskap til vannbåren varme i u -etg plassert på teknisk rom.

Type anlegg	Gulvvarme

Varmeanlegget er av typen vannbårent gulv/varmeanlegg med nedstøpte vannrør i hvert rom. Fordelingen av gulvvarme skjer i fordelerskapet som er plassert på teknisk rom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Det var ingen synlig feil på anlegget under inspeksjonen, men det gjøres oppmerksom på at det er eieren selv som har støpt gulvet og lagt rør til vannbåren varme, og opplyser videre at tilkoblinger skal være gjort av en selskapet Hønefoss Rørleggerbedrift AS. Eieren har ikke fagbrev innen noe byggetekniske fag.

6.20 Varmtvannsbereder: Bolig.



Varmtvannsbereder til boligen er plassert i gulv på teknisk rom.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
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-1**

6.21 Varmtvannsbereder: Leilighet.



Varmtvannsbereder til leiligheten er plassert på bad/vaskerom.

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
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-1**

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.23 Våtrom: Baderom i 2. etg.



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



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og mikrosement i vegger. Selger opplyser om at mye av arbeidet på våtrommet er utført som egeninnsats av eier, som ikke har fagbrev innen noe byggetekniske fag.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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**
Karmlister og foringer på vindu er malt med fuktbestandig våtromsmaling.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servant, speil med skjult lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med fast montert skillevegg i herdet glass. Badekar med glass skillevegg. Gulvvarme.

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 soverommet 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

Membran er lagt av selskapet Big AS, og eieren selv har bygd resten som egeninnsats, utenom kobling av vann/avløp og elektriske koblinger. Eieren oppgir USBL som ansvarlig foretak for uavhengig kontroll av baderom. Det ble ikke lagt frem noe dokumentasjon rundt oppbygging av baderom.

6.24 Våtrom: Baderom i 1. etg.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og mikrosement i vegger. Selger opplyser om at mye av arbeidet på våtrommet er utført som egeninnsats av eier, som ikke har fagbrev innen noe byggetekniske fag.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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**

Karmlister og foringer på vindu er malt med fuktbestandig våtromsmaling.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne, og dusjsone med fast montert skillevegg i herdet glass. Gulvvarme.

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 gangen 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	Ja
Membran er lagt av selskapet Big AS, og eieren selv har bygd resten som egeninnsats, utenom kobling av vann/avløp og elektriske koblinger. Eieren oppgir USBL som ansvarlig foretak for uavhengig kontroll av baderom. Det ble ikke lagt frem noe dokumentasjon rundt oppbygging av baderom.	

6.25 Våtrom: Baderom ved hovedsoverom.



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



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og mikrosement i vegger. Selger opplyser om at mye av arbeidet på våtrommet er utført som egeninnsats av eier, som ikke har fagbrev innen noe byggetekniske fag.

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelt dusjvegg. Gulvvarme og nedsenket himling med downlights.

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 gangen 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	Ja

Membran er lagt av selskapet Big AS, og eieren selv har bygd resten som egeninnsats, utenom kobling av vann/avløp og elektriske koblinger. Eieren oppgir USBL som ansvarlig foretak for uavhengig kontroll av baderom. Det ble ikke lagt frem noe dokumentasjon rundt oppbygging av baderom.

6.26 Våtrom: Bad/vaskerom i leiligheten.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegger. Selger opplyser om at mye av arbeidet på våtrommet er utført som egeninnsats av eier, som ikke har fagbrev innen noe byggetekniske fag.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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



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

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelt dusjvegg. Gulvvarme og nedsenket himling med downlights. Opplegg vaskemaskin. Rørfordelerskap og varmtvannsbereder til leiligheten er plassert på rommet.

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 rom 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	Ja

Membran er lagt av selskapet Big AS, og eieren selv har bygd resten som egeninnsats, utenom kobling av vann/avløp og elektriske koblinger. Eieren oppgir USBL som ansvarlig foretak for uavhengig kontroll av baderom. Det ble ikke lagt frem noe dokumentasjon rundt oppbygging av baderom.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

U. etasje



1. etasje



2. etasje



Utleieleilighet

U. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nam Van Pham	9578-5999-4-2228486	2026-04-20 13:40:29
Dong Phuong Thi Lam	9578-5999-4-2291013	2026-04-20 13:35:51

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
20. apr. 2026

Oppdragsnummer
33-0094/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Drammensvei 249A, 1383 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Nam Van Pham, Dong Phuong Thi Lam

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. juli 2022

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: 2164284
Forsikret i: Jernbaneforsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært på membrand, tetsjikt og sluk, fliser og mikrosement er egeninnsats. Firma: Big As, kontrollert av tredjepart: USBL Dette ble gjort i 2021/2022

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

Nei

Eventuell kommentar: alt ble gjort ved bygging og ingen fornyelser etter bygging

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært på membrand, tetsjikt og sluk, fliser og mikrosement er egeninnsats. Firma: Big As, kontrollert av tredjepart: USBL Dette ble gjort i 2021/2022

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Egeninnsats fra en faglert venn på hovedtaket. Takterrasen er egeninnsats

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Besi mur og graving AS.

---

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: Elektroringen inst. Liseth Org nr. 970901841 Autorisert elektroinstallatør

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? April 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroringen inst. Liseth Org nr. 970901841 Autorisert elektroinstallatør

---

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: Rørleggermester Thomas Irgens 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

---

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

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

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

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er kondensproblemer fra takterassen. Det kan dryppe litt fra taket i perioder med værskifte fra kaldt til varmt eller mottsatt.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gulvet er skjevt og har sprekker på betongen.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Benkplate har fått en sprekk som har blitt lenger med tiden.

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?

Ja

Beskriv: Utleidelen er seksjonert som egen boenhet

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: nabotomt ligger ute for salg så her vil det bli bygget et hus i nermeste fremtid.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0094/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Dong Phuong Thi Lam	**2026-04-20**	**Nam Van Pham**	**2026-04-20**

Identifikasjon

Dong Phuong Thi Lam

Identifikasjon

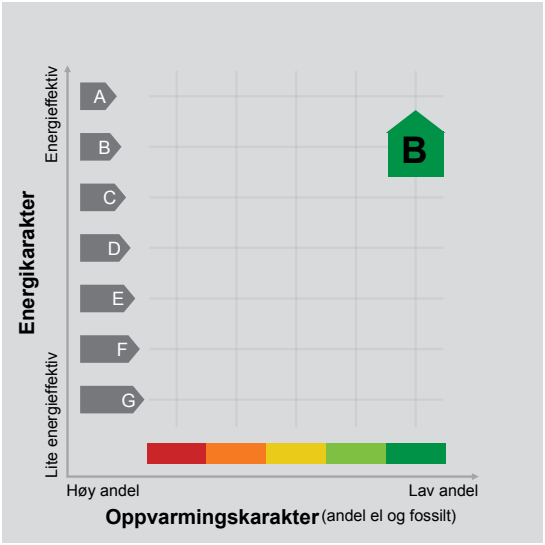
Nam Van Pham

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Drammensvei 249A
Postnummer	1383
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	542
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300862446
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1d3692c9-bd4c-47a5-9f2e-d7f95c47622e
Dato	23.01.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Asker kommune

Boxs Arkitektstudio AS
Alfheim 24
1384 ASKER

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2021/85-25	3/542//	07.02.2024

Delegasjonssak 259/24

3/542 Gamle Drammensvei 249 A - Ferdigattest - Enebolig med sokkelleilighet

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 30.01.2024.

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.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

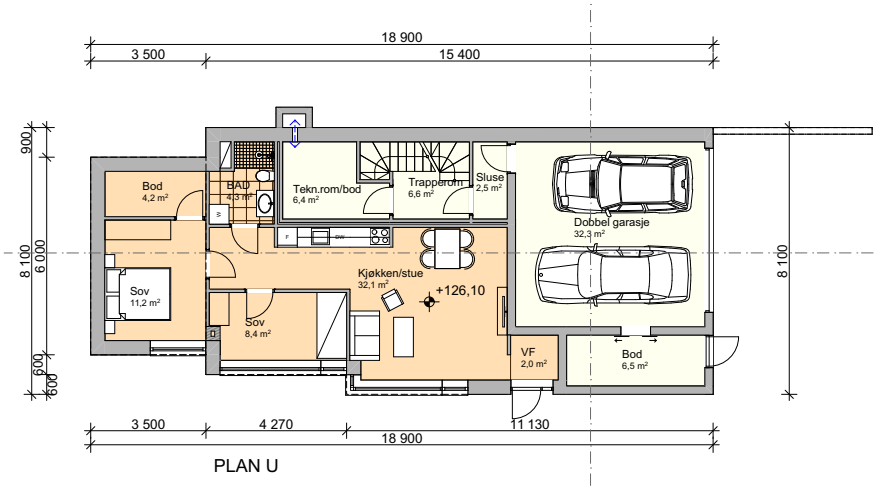
Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver

Med vennlig hilsen

Tonje Takeid
Teamkoordinator

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.



PLAN U

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kht.

Fase:
Søknad

N

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Prosjekt:
19019 Gamle Drammensv. 249 A
1383 Asker
Gnr/bnr: 3/542

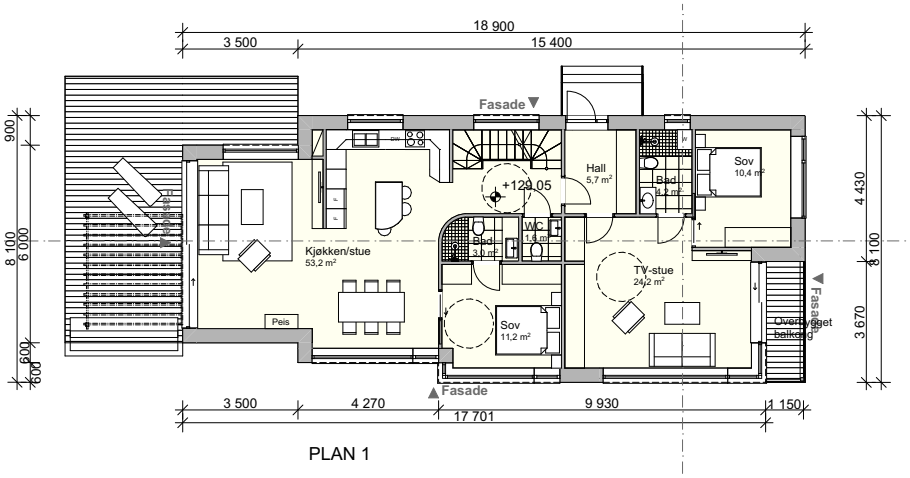
Tiltakshaver:
Phuong Lam

Sign.: TW
Kontroll:
Dato: 16.12.2020
Målestokk: A3 1:100

Filbane: N:\P R O J E K T E R\2019\19019 Gamle Drammensvei 249A\01 Arbeidsfiler boxs\Tilbygningsløsninger ved behov\ARKITEKTtilbygg2020.fly mav 19019 Gnid. Drammensveien 249A Asker - 2020.12.16 - TW.pln

Tegningsnr.: A20-01
Rev.:
Type tegning: Plan U. Etasje

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



PLAN 1

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kht

Fase:
Søknad

N

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Prosjekt:
19019 Gamle Drammensv. 249 A
1383 Asker
Gnr/bnr: 3/542

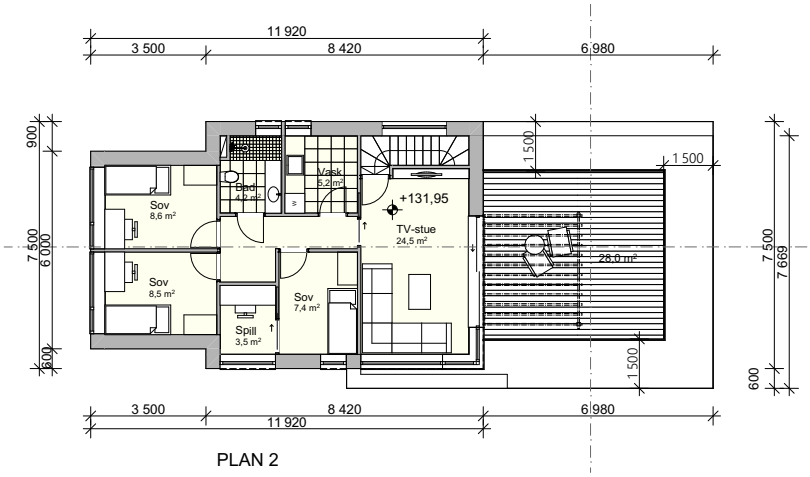
Tiltakshaver:
Phuong Lam

Sign.: TW
Kontroll:
Dato: 16.12.2020
Målestokk: A3 1:100

Filbane: N:\P R O J E K T E R\Aktive prosjekter\19019 Gamle Drammensvei 249\01 Arbeidsfiler boxs\Tilbygg\søknad ved behov\ARKITEKTtilbygg2020.fzy mav 19019 Gnbl. Drammensveien 249A Søknad - 2020.12.16 - TW.pln

Tegningsnr.: A20-02
Rev.:
Type tegning: Plan 1. Etasje

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



PLAN 2

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kht.

Fase:
Søknad

N

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Prosjekt:
19019 Gamle Drammensv. 249 A
1383 Asker
Gnr/bnr: 3/542

Tiltakshaver:
Phuong Lam

Sign.: TW
Kontroll:
Dato: 16.12.2020
Målestokk: A3 1:100

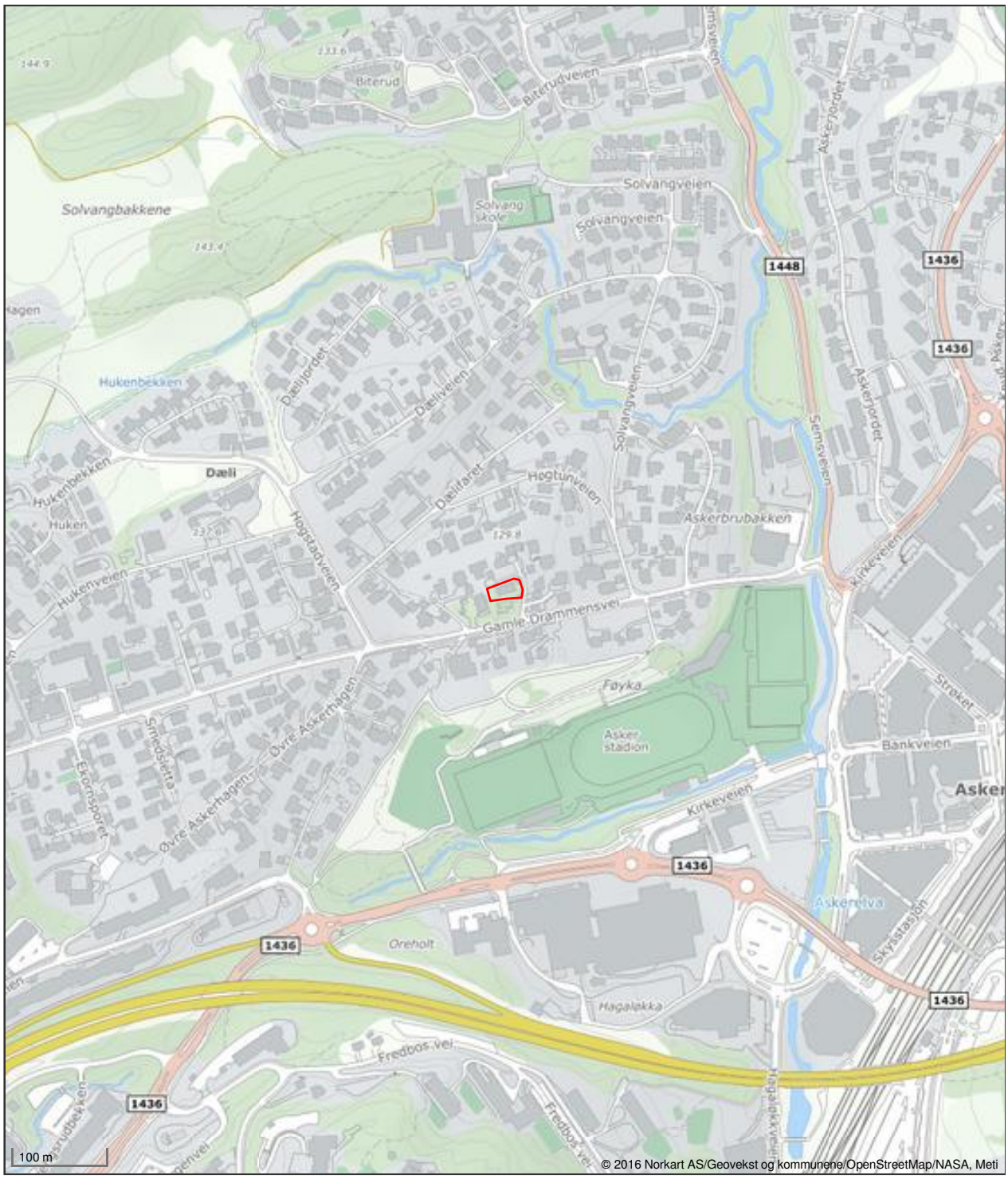
Filbane: N:\P R O J E K T E R\2019\19019 Gamle Drammensvei 249A\01 Arbeidsfiler boxs\Tilbygningsløsninger ved behov\PA01\ZA03\Mellaut2020.flg mav 19019 Gnid. Drammensveien 249A Tilbygning - 2020.12.16 - mav.pln

Tegningsnr.: A20-03
Rev.:
Type tegning: Plan 2. Etasje

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Utskriftsdato: 20.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 3/542//



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

Grunnkart

Asker kommune

Eiendom: 3/542
Adresse: Gamle Drammensvei 249A
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

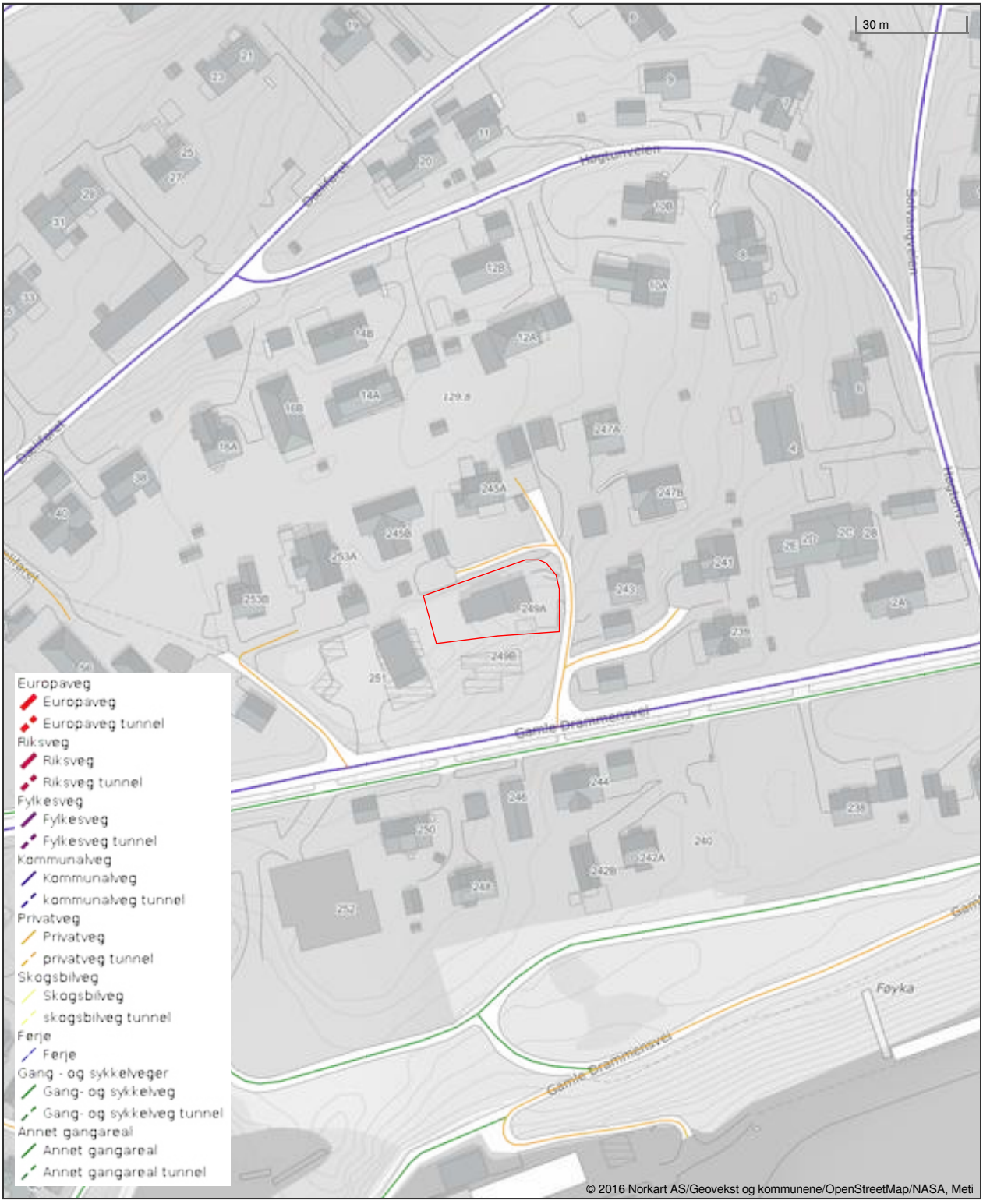
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 20.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 3/542//



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

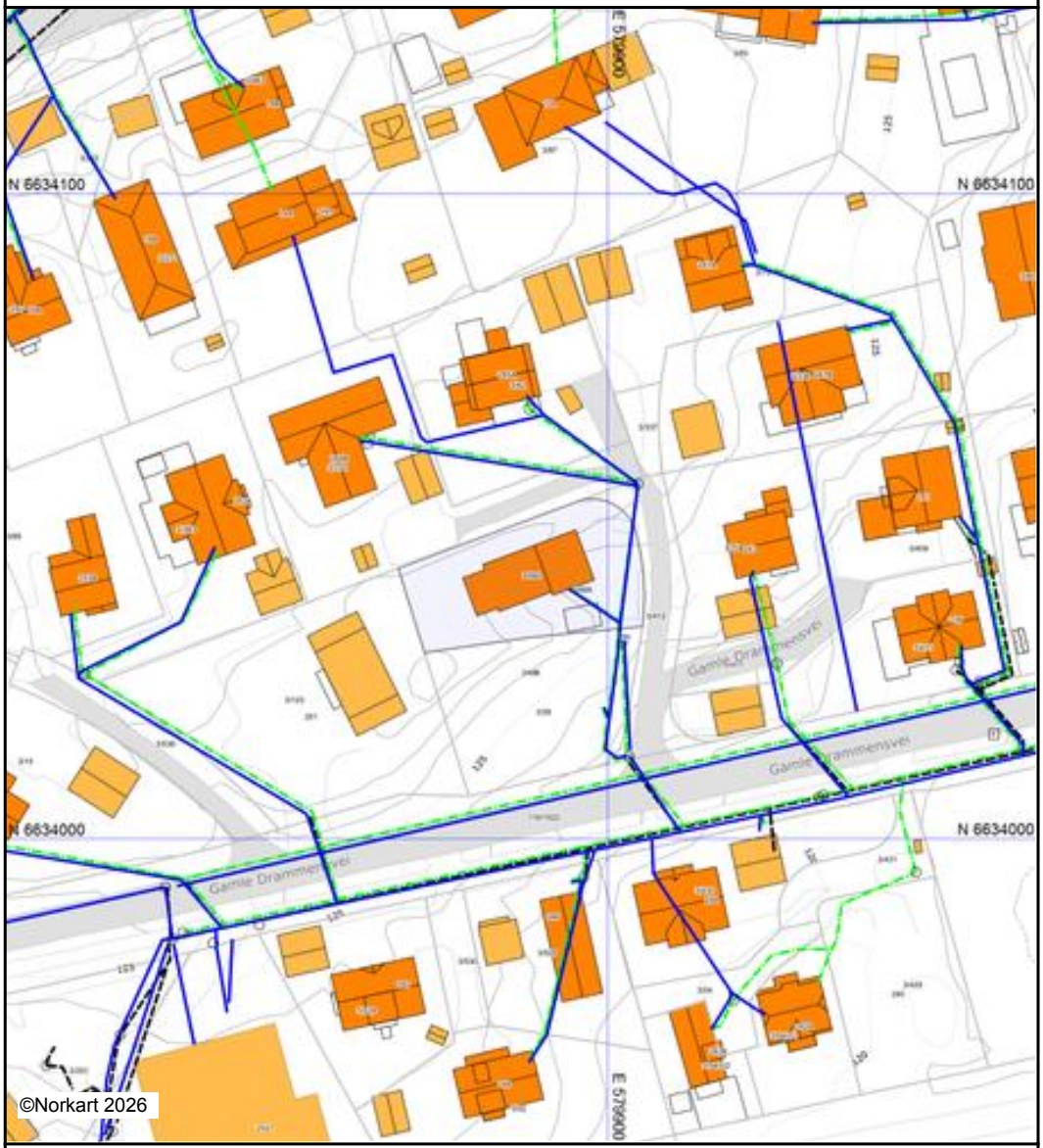
Eiendom: 3/542
Adresse: Gamle Drammensvei 249A
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

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: 3/542
Adresse: Gamle Drammensvei 249A
Dato: 20.04.2026
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Barnehage
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelsesområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

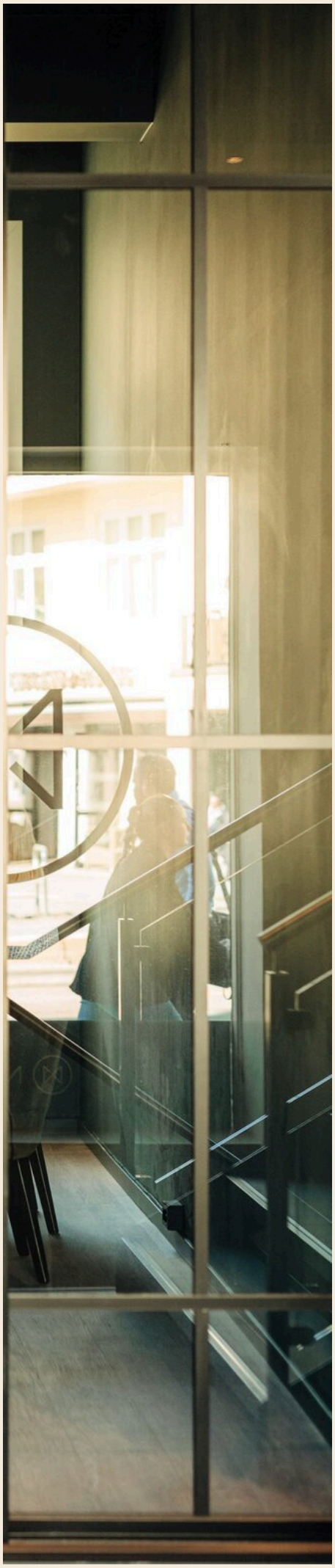

Dior

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.

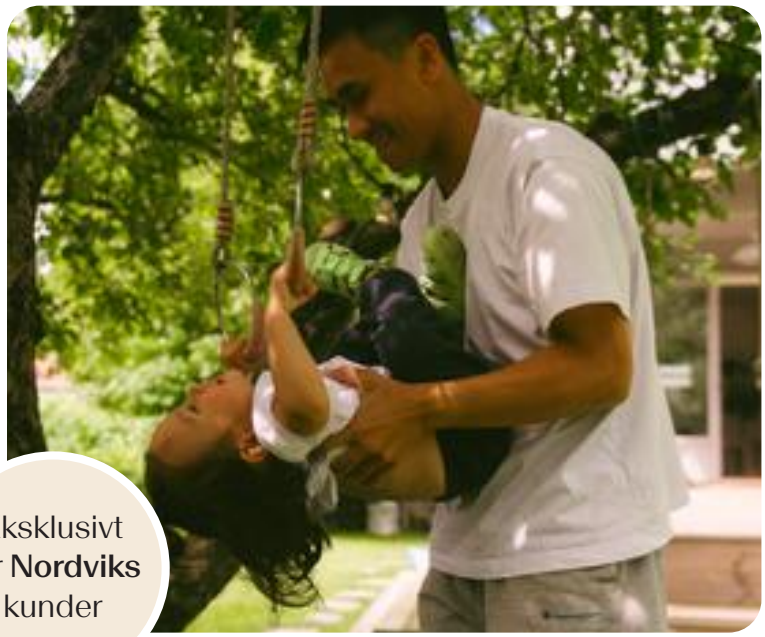


Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

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: 33-0094/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamle Drammensvei 249A 1383 ASKER
Matrikkel: Gnr 3, bnr 542 / Gnr 3, bnr 412 (ideell andel 1/5) 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