# Velkommen til visning!




**ASKER** Fuglebakk 16

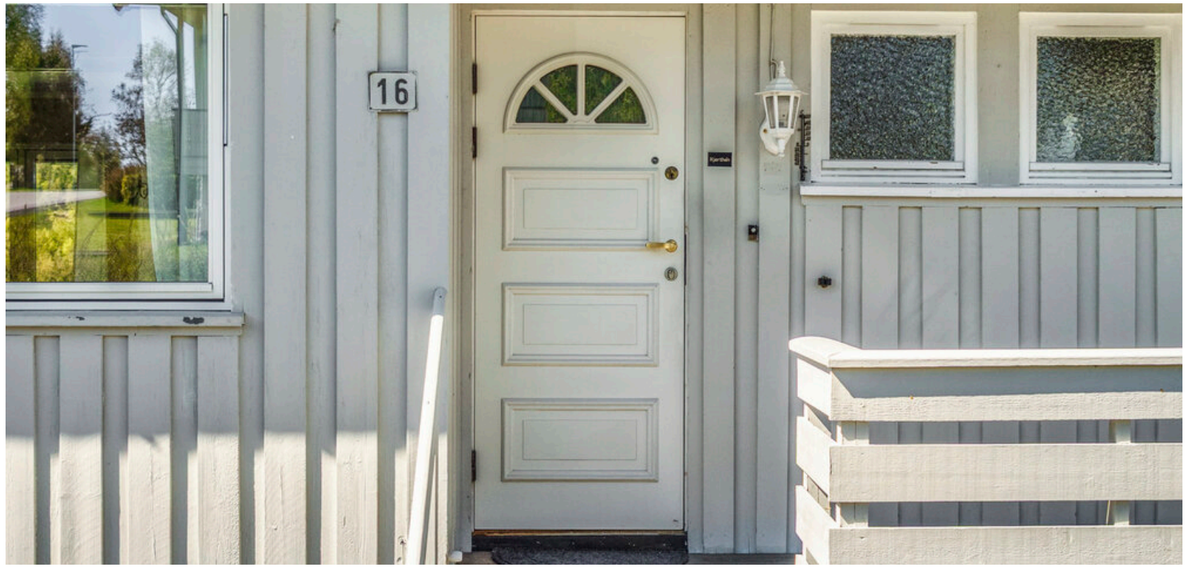
frem eiendomsmegling

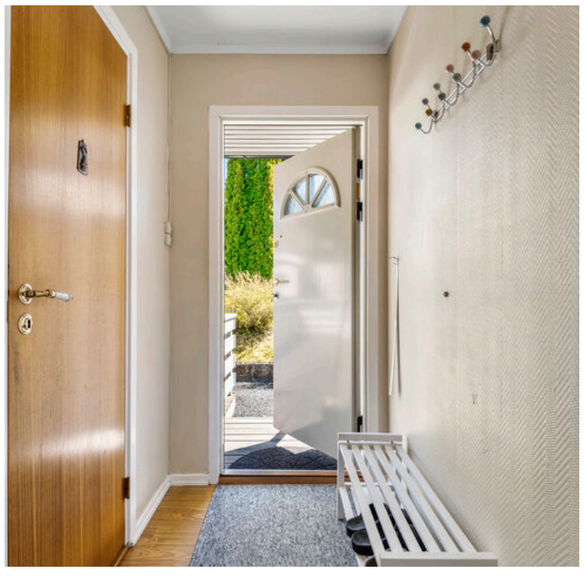


Frem overlent eiendoms megling

| | |
|---|---|
| **Type bolig:** | Enebolig |
| **Eierform:** | Selveier |
| **Soverom:** | 3 |
| **BRA-i** | 144,0 m2 |
| **Total BRA** | 166,0 m2 |
| **Byggeår** | 1973 |
| **Tomt** | 806 |




16



















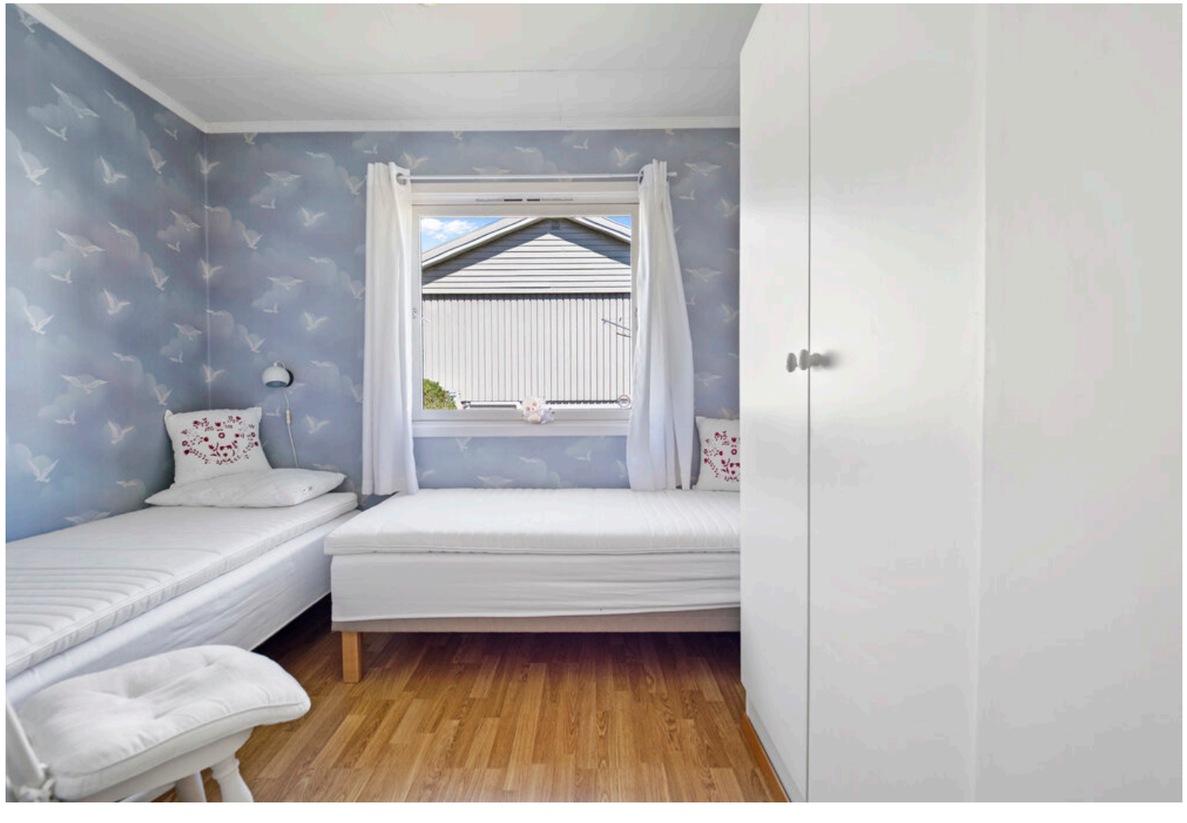


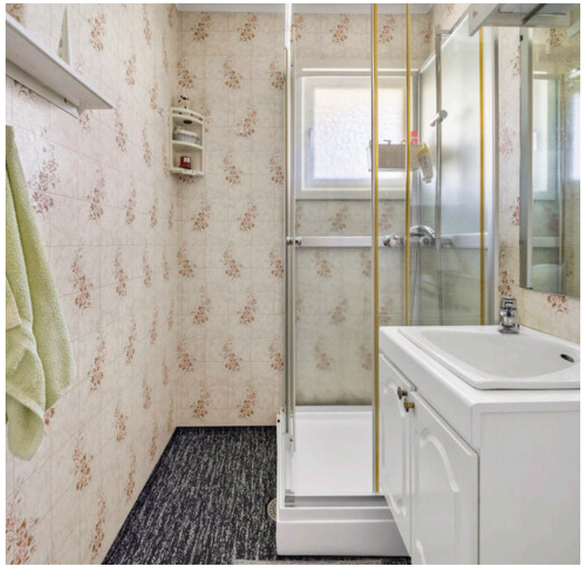


















## Tony-Andre Aspegren Dahl

Det å kjøpe og selge bolig er en av de største økonomiske avgjørelsene man tar her i livet. Det å få god og riktig veiledning vil være helt avgjørende for mange for å kunne ta de riktige beslutningene.

Jeg ble ferdig utdannet eiendomsmegler i 2001 og har nå opparbeidet meg ca 20 års erfaring i bransjen. Jeg har hele tiden hatt hovedvekt av mine oppdrag på Hurumhalvøya og har nå passert over 2000 eiendomssalg.

Om du vurderer å selge din eiendom gjennom meg kan jeg love deg en eiendomsmegler som hele tiden gjør sitt for at du som kunde skal få best mulig veiledning gjennom denne prosessen.

Fornøyde kunder genererer nye kunder.



# Tofte - Enebolig beliggende med fritt utsyn og gode solforhold - Garasje







| | |
|---|---|
| Adresse: | Fuglebakk 16<br>3482 Asker |
| Eiendomstype: | Enebolig (Selveier) |
| | Tomt: Eiertomt |
| Arealer: | BRA-i: 144,0 kvm |
| | BRA-e: 22,0 kvm |
| | Total BRA: 166,0 kvm |
| Prisantydning: | 3 800 000,- + omk |
| Megler: | Tony-Andrè Dahl<br>+4795409061 |
| | Victoria Nilsen<br>+4790999837 |
| Eier/Selger: | John Dag Hjerthen |
| Matrikkel: | GNR 338, BNR 38 i Asker kommune |
| Oppdragsnr. | 4260109 |



**STANDARD**
Enebolig med normal standard.

Det ble lagt ny drenering rundt boligen i 2022. Yttertaket ble byttet i 2005.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Det er komfyr og oppvaskmaskin i benk, og plass til frittstående kjøleskap. Laminat på gulv, panelplater på vegger og takplater i himling.

Bad med gulvbelegg, våtromsplater på vegger og takplater i himling. Gulvstående servantinnredning med dører og ovenpåliggende servant. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett.

Vaskerom med malt muroverflate på gulv, malte flater på vegger og panelbord i himling. Gulvstående utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom med gulvbelegg, malte/tapetserte flater på vegger og takplater i himling. Vegghengt servant og gulvstående toalett.

Overflater øvrige rom:
Gulv - parkett, laminat og gulvbelegg
Vegger - tapet/strie og malte flater
Himling - takplater

**BYGGEMÅTE**
Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur av lettklinkerblokker/murkonstruksjoner. Etasjeskiller av mur- og trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende og stående trekledning. Yttertak med saltakform av trekonstruksjon tekket med takstein. Boligen har ytterdører av tre med glassfelt. Vinduer og to-fløyet terrassedør med to-lags glass og karmer/rammer av tre.

**TILSTANDSRAPPORT**
Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Oppsummering av tilstandsgrader:

| Verdi | Beskrivelse | Antall | Andel |
|---|---|---|---|
| TG 1 | Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget) | 54 | 59 % |
| TG 2 | Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.) | 33 | 36 % |
| TG 3 | Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig) | 2 | 2 % |

| | | |
|---|---|---|
| TG IU | Ikke undersøkt | 2 2 % |
| Sum av antall registrerte tilstandsgrader | | 91 |

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad:
- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Avløp (inkl. sluk): Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
- Sanitærutstyr og innredning: Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Våtrom - Vaskerom:
- Overflater vegger: Det ble registrert regn til riss/sprekkdannelser og avflassing på gulv og veggflater. Årsak er ikke kjent. Konsekvens er at det kan være setninger eller bevegelser i grunnen. Det er ikke kjent om forholdet er under utvikling eller er stabilisert.
- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Avløp (inkl. sluk): Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Kjøkken:
- Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
Toalettrom:
- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Avløpsrør: Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg:
- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Andre rom - 1. etasje:
- Overflate gulv: Det registreres stedvise riper/hakk/merker i parkettgulv. Forholdet er vurdert til å være av kosmetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Rom under terreng:
- Overflate vegg: Det observeres stedvis tegn til riss/sprekker i veggflater. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen. Det ble utført overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument som ikke viste indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Det

vurderes derfor til at forholdet er fra før dreneringen ble skiftet, men kan ikke på noen måte garanteres. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov eller negativ utvikling.

Loft - uinnredet / kaldt loft:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Det er ikke tilfredstillende tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det ble vurdert til å ikke være sikkerhetsmessig forsvarlig å sette opp stige i trapperommet. I tillegg er luken liten, og ikke av tilfredstillende størrelse. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader på himlingsflater i 1.etasje, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilfredstillende tilkomst må etableres.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
- Skorsteiner inne i boligen: Det observeres enkelte riss/sprekker på skorsteinen og tilstøtende murvegg. Konsekvens er at forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser og medføre brannfare. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge om lokale utbedringer er tilstrekkelig eller om utskiftning er nødvendig. Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Yttervegger inkl. fasader:
- Overflatebehandling: Svertesopp er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på kledningsoverflaten siden symptomene i hovedsak observeres på boligens skyggeside. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og potensiell nedbrytning av materialet. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
- Lufting av ytterkledning: Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
- Gnagersikring: Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører:
- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.
- Ytterdører og omramming: Ytterdør i underetasjen er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak:
- Tekking (med tilhørende beslag): Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Balkonger:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer viser begynnende tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
- Konstruksjon og fundamenter: Det ble registrert sprekker i murkonstruksjonen på undersiden av altanen ved bærende søyler. Det ble ikke registrert funksjonssvikt, men det vurderes til at tiltak bør påregnes. Det ble registrert slark/manglende stivhet i rekkverket. Tiltak bør påregnes.
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer viser begynnende tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
- Konstruksjon og fundamenter: Verandaen er fundamentert med jordspyd til grunn, og det ble registrert skjevheter på konstruksjonen. Verandaen bør rettes opp, og det bør etableres tilstrekkelig fundamentering som ikke beveger seg med terrenget.

Grunnmur, fundament:
- Grunnmur og fundament: Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Drenering:
- Terrengfall fra grunnmur: Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
- Fuktsikring av grunnmur: Grunnmurens utvendige fuktsperre er stedvis ikke tilfredsstillende festet med beslag/topplist. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Stikkledninger og tanker:
- Utvendige vannledninger: Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Utvendige avløpsledninger: Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad:
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Våtrom - Vaskerom:
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

**AREALER**
Totalt bruksareal: 166,0 m²

Underetasje: 57 kvm BRA-i
Garasje: 22 kvm BRA-e
1.etasje: 87 kvm BRa-i
Altan: ca. 16 kvm TBA
Veranda: ca. 11 kvm TBA

Forklaring til arealbetegnelsene over:
BRA-i: Arealet innenfor boenheten (internt bruksareal)
BRA-e: Arealer utenforboenheten, som boder (eksternt areal)
TBA: Areal for terrasser og balkonger
Arealet er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert av megler. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

**INNHOLDSBESKRIVELSE**
Enebolig over to etasjer bestående av:

Underetasje med trappegang, vaskerom, soverom, gang, to boder og garasje.

1.etasje med entré, gang, bad, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue, to soverom og bod.

Det er etablert østvendt veranda i tilknytning til inngangspartiet på baksiden av boligen og vestvendt altan på fremsiden av boligen.

**OPPVARMING**
Oppvarming med elektrisitet og vedfyring samt luft til luft varmepumpe.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

**ENERGIMERKING**
Energiattest med energimerke Oransje og energikarakter F er vedlagt salgsoppgaven.

**LØSØRE OG TILBEHØR**
Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

**TOMTEN**
806,00 m² eiet tomt

Skrånende tomt opparbeidet med singlet oppkjørsel, plenarealer og diverse beplantning.

**PARKERING**
Parkering i garasje og på egen gårdsplass

**OMRÅDEBESKRIVELSE**
Eiendommen ligger i et etablert boligområde ca. 2 km. øst for Tofte sentrum. Kort gangavstand til barnehage. Eiendommen ligger med fritt utsyn utover de nærliggende områder. Meget gode solforhold.

Tofte er et koselig tettsted langs Oslofjorden med flere strender og båthavner. Flotte

tur- og friluftsområder i nærmiljøet, både langs kysten med bade- og fiskeplasser, og i skog og mark med flotte turterreng sommer som vinter. På vinterstid er det flere oppkjørte skiløyper i området. Nyrenoverte Tofte barneskole ligger i sentrum, det gjør også Hurum ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærheten. Tofte sentrum har et bredt servicetilbud, med blant annet legekontor, apotek, treningssenter, nytt og flott idrettsanlegg med kunstgressbane, matbutikker, vinmonopol, spisesteder og klesbutikker.

**ADKOMST**
Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

**KOMMUNALE AVGIFTER**
Kr. 9286,14 pr. år
Kommunale gebyr fakturert på eiendommen i 2025 gjaldt renovasjon, feiing og avløp. Avløp vil variere etter forbruk

**ANDRE LØPENDE KOSTNADER**
I tillegg til kommunale avgifter, må det påregnes kostnader til strøm/oppvarming, forsikring, TV/internett osv. samt vedlikehold.

**NORGESPRIS**
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

**FORSIKRING**
Eiendommen er forsikret i Fremtind med polisenummer:

**FORMUESVERDI**
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret

2024:
Som primærbolig kr. 1 279 015,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 5 116 058,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

**TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER**
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 95 000,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Boligkjøperforsikring kr 22 990,00,-
Pantattest kr 300,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 919 380,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

I tillegg har kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Dette koster 22 990,- kroner for boliger med egen bygningsforsikring. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

**BETALINGSBETINGELSER**
Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for denne boligen, datert 15.05.1973. At slik tillatelse foreligger, gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

**KONTROLL AV BYGGETEGNINGER**
Underetasjen er opprinnelig byggemeldt som disp.rom/bod osv. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er derfor heller ikke godkjent for denne bruk av kommunen. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette videre.

**REGULERING**
Eiendommen er regulert til boliger. Reguleringsplan for Røedfeltet, vedtatt 13.11.1975, gjelder for eiendommen.

**VEI, VANN OG KLOAKK**
Ankomst fra offentlig vei. Tilknyttet offentlig avløp. Tilknyttet Tofte og Filtvet vannverk.

**RETTIGHETER OG HEFTELSER**
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1971/402163-1/90 Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst 24.05.1971

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v

2024/1261226-1/200 Om Borett ble tinglyst 26.03.2024. ( Blir slettet før overtagelse )

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

**RADON**
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

**EIENDOMMEN**
Fuglebakk 16
338/38/0/0 i Asker
Type bolig: Enebolig

**SELGER**
John Dag Hjerthen

**EIENDOMSMEGLER**
Oppdragsnummer: 4260109
Ansvarlig megler: Tony-Andrè Dahl
Frem Eiendomsmegling
Frem Eiendomsmegling AS
NO 979 915 772 MVA

**OM SALGSOPPGAVEN**
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

**OVERTAKELSE**
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

**BOLIGKJØPERFORSIKRING**
Frem Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Frem Eiendomsmegling.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**BOLIGSELGERFORSIKRING**
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

**BUDGIVNING**
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

**OPPGJØR**
Kjøpesum inkl. omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtagelse. Innbetalingene skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet skal tinglyses på ny eier og at megler får oversendt pantedokumenter som skal tinglyses snarest mulig etter kontraktsunderskrift.

Etter hvitvaskingsloven er megler forpliktet til å gjennomføre identitetskontroll av partene i en eiendomshandel. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om en mistenkelig transaksjon, kan megler stanse gjennomføring av transaksjonen. Megler er pliktig til evt. å sende melding til Økokrim uten orientering til partene.

**LOVANVENDELSE**
Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

**PERSONVERN**
Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

**HVITVASKINGSREGLENE**
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg

gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

**MEGLERS VEDERLAG**
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 78 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 18 500,00

Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00

Oppgjørshonorar : 7 900,00

Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00

Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00

E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 5 779.

Samlet skal selger betale ca. kr. 146 989 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

# Nabolagsprofil

Fuglebakk 16 - Nabolaget Røed/Kaltenbakk - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Rød<br>Linje 256 | 2 min<br>0.2 km |
| Filtvet<br>Linje B21 | 6 min<br>3.9 km |
| Sætre bussterminal/sentrum<br>Totalt 8 ulike linjer | 23 min<br>19 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 21 min |

## Skoler

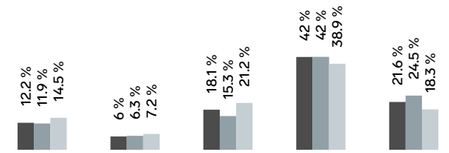
| | |
|---|---|
| Tofte skole (1-7 kl.)<br>201 elever, 13 klasser | 5 min<br>3.1 km |
| Tofte ungdomsskole (8-10 kl.)<br>167 elever, 8 klasser | 4 min<br>2.3 km |
| Frogn videregående skole<br>426 elever | 26 min<br>24.4 km |
| Røyken videregående skole<br>820 elever | 35 min<br>31 km |

## Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

## Naboskapet
Godt vennskap 69/100

## Kvalitet på skolene
Bra 64/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Røed/Kaltenbakk | 1 028 | 474 |
| Tofte | 3 298 | 1 679 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Gulspurven barnehage (1-5 år)<br>36 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Doktorgården barnehage (1-5 år)<br>45 barn | 5 min<br>3.3 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Tofte<br>PostNord | 4 min<br>2.7 km |
| Coop Extra Tofte<br>Post i butikk, PostNord | 4 min<br>2.6 km |

FINN 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

## Primære transportmidler

1. Egen bil

### Trafikk
Lite trafikk 94/100

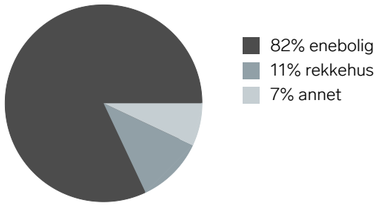
### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

### Støynivået
Lite støynivå 81/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Filtvet idrettspark<br>Ballspill, fotball, friidrett, isbane | 15 min<br>1.2 km | |
| Filtvet skole, gymsal<br>Aktivitetshall | 20 min<br>1.7 km | |
| Pulsen - Trening og Helse | 5 min | |
| Trento Hurum/Røyken | 22 min | |

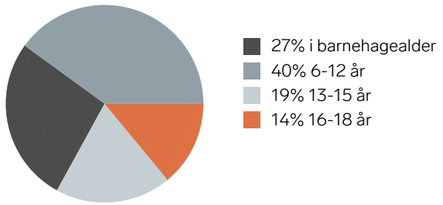
## Boligmasse



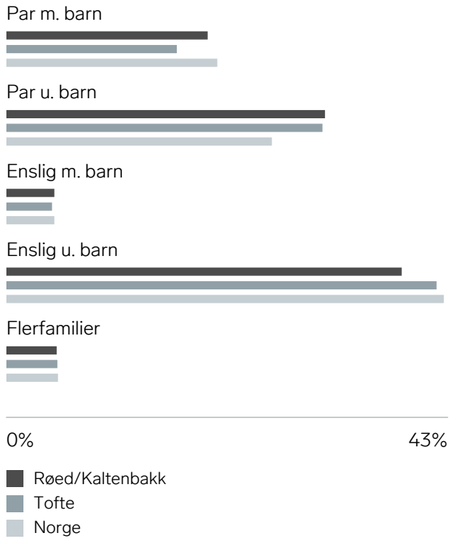

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Sætre Nærsenter | 22 min |
| Boots apotek Hurum | 4 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning

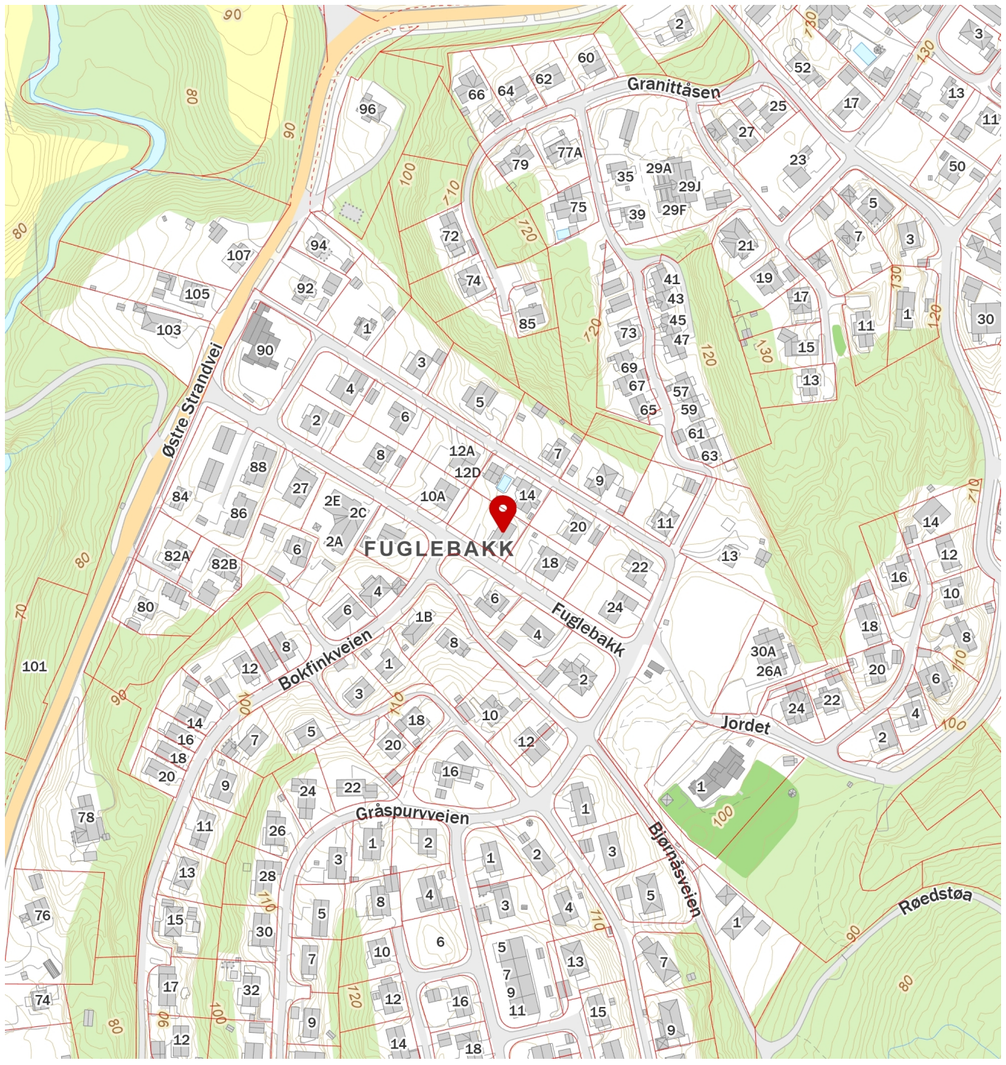



## Sivilstand

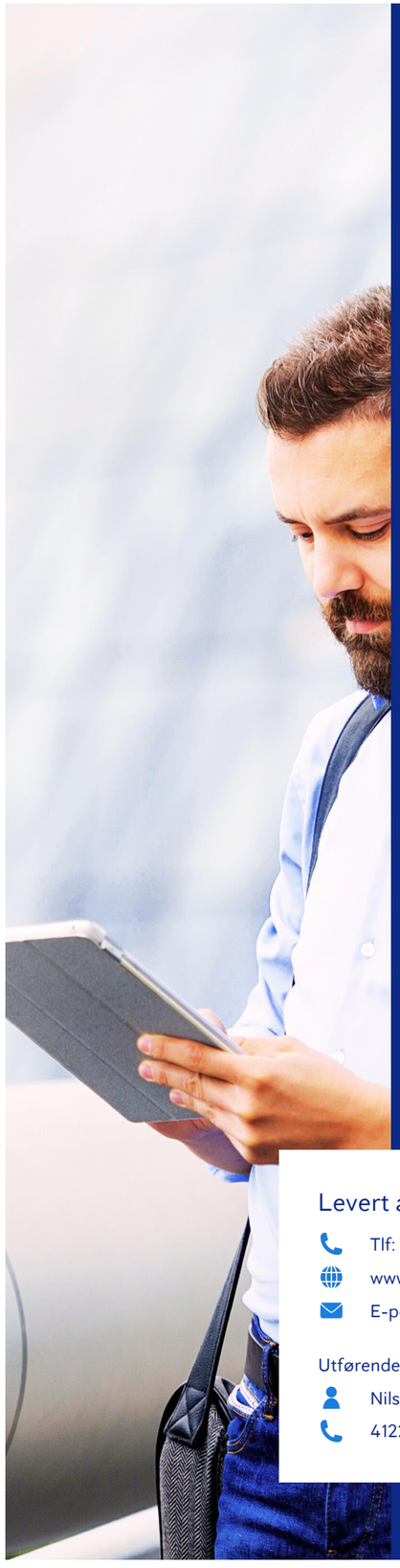
| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 48% | 54% |
| Separert | 12% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |

FINN 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






FINN 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



# Tilstandsrapport

## Enebolig

Fuglebakk 16
3482 TOFTE
Gnr./Bnr.: 338/38
Asker kommune

Rapportdato: 02.08.2026
Befaringsdato: 23.07.2026
Referansenummer: 15084461

## Areal

Enebolig
Bruksareal: 166 m² (BRA-i: 144 m²)

Totalt bruksareal: 166 m² (BRA-i: 144 m²)


## Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Nils Magnus Graff Fossnes
41225641


## Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

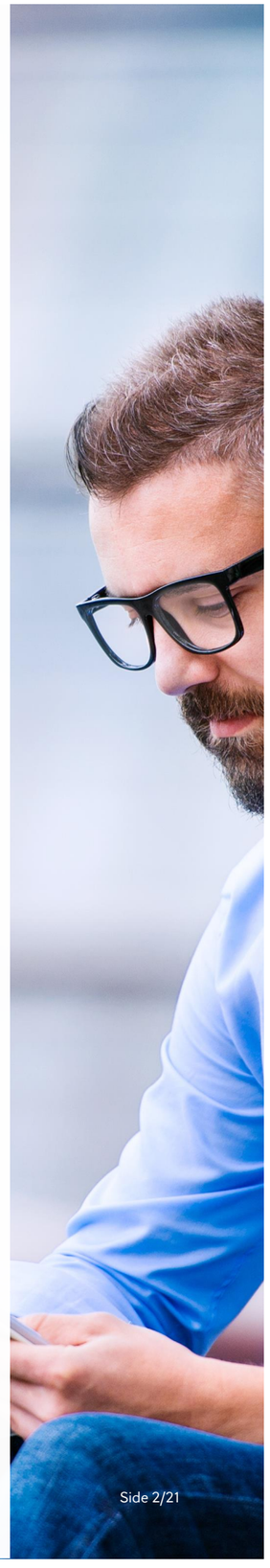
*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 23.07.2026 |
| Referansenummer | 15084461 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 4-26-0109 |
| Hjemmelshaver/selger | John Dag Hjerthen |
| Bygningssakkyndig inspektør | Nils Magnus Graff Fossnes |
| Tilstede på befaringen | Nøkkelbefaring |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 19 °C |
| Rapportdato | 02.08.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Enebolig |
| Gate/vei adresse | Fuglebakk 16 |
| Postnummer/sted | 3482 TOFTE |
| Kommune | 3203 - Asker |
| Gnr./Bnr.: | 338/38 |
| | |
| Tomt | Eiet tomt: 806 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Enebolig | 1973 | | |

**Tomtebeskrivelse**
Enebolig med integrert garasje beliggende på Tofte i Asker kommune. Skrånende tomt opparbeidet med singlet oppkjørsel, plenarealer og diverse beplantning. Det er etablert østvendt veranda i tilknytning til inngangspartiet på baksiden av boligen og vestvendt altan på fremsiden av boligen.

**Byggemåte**
Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur av lettklinkerblokker/murkonstruksjoner. Etasjeskiller av mur- og trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende og stående trekledning. Yttertak med saltakform av trekonstruksjon tekket med takstein. Boligen har ytterdører av tre med glassfelt. Vinduer og to-fløyet terrassedør med to-lags glass og karmer/rammer av tre. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og veggventiler med mekanisk avtrekk på kjøkken.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av gulvvarme/varmekabler i enkelte rom, ildsted og varmepumpe.

**Boligen inneholder**
Underetasje med trappegang, vaskerom, soverom, gang, to boder og garasje.
1.etasje med entré, gang, bad, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue, to soverom og bod.

## Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Bad | | Fallforhold rundt sluk | 9 | |
| | | Vannrør | 9 | |
| | | Avløp (inkl. sluk) | 9 | |
| | | Ventilasjon | 9 | |
| | | Sanitærutstyr og innredning | 9 | |
| | | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 9 | Kr 100 000 - 300 000 |
| Våtrom - Vaskerom | | Overflater vegger | 10 | |
| | | Vannrør | 10 | |
| | | Avløp (inkl. sluk) | 10 | |
| | | Ventilasjon | 10 | |
| | | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 10 | Kr 100 000 - 300 000 |
| Kjøkken | | Vannrør | 11 | |
| Toalettrom | | Vannrør | 11 | |
| | | Avløpsrør | 11 | |
| Tekniske anlegg | | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | 12 | |
| | | Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | 12 | |
| Andre rom - 1. etasje | | Overflate gulv | 12 | |
| Rom under terreng | | Overflate vegg | 13 | |
| Loft - uinnredet / kaldt loft | | Helhetsvurdering | 13 | |
| Ildsteder og skorsteiner inne i boligen | | Skorsteiner inne i boligen | 14 | |
| Yttervegger inkl. fasader | | Overflatebehandling | 15 | |
| | | Lufting av ytterkledning | 15 | |
| | | Gnagersikring | 15 | |
| Vinduer og ytterdører | | Vinduer og omramming | 15 | |
| | | Ytterdører og omramming | 15 | |
| Yttertak | | Tekking (med tilhørende beslag) | 15 | |
| Balkonger | | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | 16 | |
| | | Konstruksjon og fundamenter | 16 | |
| | | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | | |
| | | Konstruksjon og fundamenter | | |
| Grunnmur, fundament | | Grunnmur og fundament | 16 | |
| Drenering | | Terrengfall fra grunnmur | 17 | |
| | | Fuktsikring av grunnmur | 17 | |
| Stikkledninger og tanker | | Utvendige vannledninger | 17 | |
| | | Utvendige avløpsledninger | 17 | |



# Areal

**Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper**

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

**Arealbegreper**

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

**Måleverdige arealer**

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

**Arealer med lav himlingshøyde**

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

**Fysisk oppmåling og kontrollmåling**

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

**Lovlighet**

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

**Skjønnsvurderinger**

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Underetasje | 57 | 22 | | 79 | |
| | Vaskerom, soverom, gang, trappegang og to boder. | Garasje. | | | |
| 1. Etasje | 87 | | | 87 | 22 |
| | Entré, gang, toalettrom, bad, stue, spisestue, kjøkken, to soverom og bod. | | | | Altan og veranda. |
| SUM | 144 | 22 | | 166 | 22 |
| | **Total bruksareal: 166 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

Altan er oppmålt til 16 m2 (TBA).
Veranda er oppmålt til 11 m2 (TBA).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
1. etasje: I stuen og på bad er takhøyden målt til 2,43 meter. Underetasje: På soverom er takhøyden målt til 2,28 meter og på vaskerom er takhøyden målt til 2,26 meter.



# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og brannetekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| **Type dokumentasjon** | **Kommentar** |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 01.05.2026. |
| Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger) | Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på utførte elektriske arbeider.<br><br>For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Våtromstapet på vegger. Takplater i himling. Gulvstående servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Stråleovn på vegg.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | |
| TG 1 | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende toalettrom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder og viser ingen utslag. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt. |
| TG 2 | Fallforhold rundt sluk | Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. |
| | Vannrør | Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Avløp (inkl. sluk) | Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Ventilasjon | Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig. |
| | Sanitærutstyr og innredning | Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard. |
| TG 3 | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000 |



Vannrør - Sluk bad



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad



## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate med malt muroverflate. Vegger med malte flater. Panelbord i himling. Gulvstående utslagsvask med veggmonterte ett-greps armaturer. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflater himling - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning | |
| TG 2 | Overflater vegger | Det ble registrert regn til riss/sprekkdannelser og avflassing på gulv og veggflater. Årsak er ikke kjent. Konsekvens er at det kan være setninger eller bevegelser i grunnen. Det er ikke kjent om forholdet er under utvikling eller er stabilisert. |
| | Vannrør | Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Avløp (inkl. sluk) | Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Ventilasjon | Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.<br><br>Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig. |
| TG 3 | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.<br>Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000 |
| TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader. |



Vannrør - Sluk vaskerom

## Kjøkken

Kjøkken med innredning fra ca. 2010 opplyst i tidligere salgsoppgave. Innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat. Nedfelt dobbel oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Komfyr og oppvaskmaskin i benk. Plass til frittstående kjøleskap. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør og armerte flexirør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Vegger med panelplater. Takplater i himling.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning | |
| TG 1 | Innredning | Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. |
| TG 2 | Vannrør | Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |

## Toalettrom

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger med malte/tapetserte flater. Takplater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber og armerte flexirør. Synlige avløpsrør av plast og kobber. Naturlig avtrekksventil i himling.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning | |
| TG 2 | Vannrør | Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Avløpsrør | |



## Tekniske anlegg

Vannrør av kobber fra byggeår og ukjent årstall. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør av plast fra byggeår. Stakeluke er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder på 198L fra 2014 er plassert på vaskerom. Luft til luft varmepumpe fra 2024 er etablert i 1. etasje.

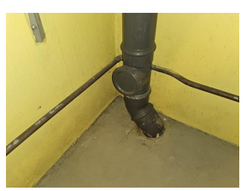
| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder - Varmepumper | |
| TG 2 | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |



Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vanninntaksrør med hovedstoppekran



Varmtvannsbereder - Varmtvannsbereder



Innvendig stakeluke - Stakeluke



Varmepumper - Luft til luft varmepumpe

## Andre rom - 1. etasje

Gulvflater belagt med parkett, laminat og gulvbelegg. Veggflater med tapet/strie og malte flater. Himlingsflater med takplater. Slette innedører. Naturlig ventilasjon.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon | |
| TG 2 | Overflate gulv | Det registreres stedvise riper/hakk/merker i parkettgulv. Forholdet er vurdert til å være av kosmetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.<br><br>Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig. |

## Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger på soverom. Gulvflater med gulvbelegg, teppeflis, malte og umalte muroverflater. Veggflater med panel, malte og umalte overflater. Himlingsflater med panelbord. Slette og profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

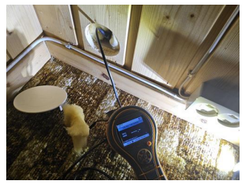
TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Kontroll i lukkede konstruksjoner

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Kontroll i lukkede konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon på soverom 3. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder og viser ingen utslag. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. |
| TG 2 | Overflate vegg | Det observeres stedvis tegn til riss/sprekker i veggflater. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.<br><br>Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen. Det ble utført overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument som ikke viste indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Det vurderes derfor til at forholdet er fra før dreneringen ble skiftet, men kan ikke på noen måte garanteres. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov eller negativ utvikling. |



Overflate vegg - Kalk/saltutslag på vegger



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i utlektet kjellervegg

## Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft. Det er etablert liten luke i trapperom.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: |
| | Oppsummert | Det er ikke tilfredstillende tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det ble vurdert til å ikke være sikkerhetsmessig forsvarlig å sette opp stige i trapperommet. I tillegg er luken liten, og ikke av tilfredstillende størrelse. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader på himlingsflater i 1.etasje, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilfredstillende tilkomst må etableres. |



## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Teglsteinspipe fra byggeår. Det er etablert ildsted i stuen.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ildsteder

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Skorsteiner inne i boligen | Det observeres enkelte riss/sprekker på skorsteinen og tilstøtende murvegg. Konsekvens er at forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser og medføre brannfare. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge om lokale utbedringer er tilstrekkelig eller om utskiftning er nødvendig.<br><br>Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). |

## Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

| | | |
|---|---|---|
| HMS | Rekkverk og håndløper | Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br>Det registreres følgende:<br>Trappen har ikke håndløper på begge sider.<br>Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.<br>Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.<br>Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.<br>Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.<br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av mur- og trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Underetasje - 1. Etasje

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Underetasje | I trappegang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. På soverom 3 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |
| | 1. Etasje | I stuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende trekledning.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner | |
| TG 1 | Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) | Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet. |
| TG 2 | Overflatebehandling | Svertesopp er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på kledningsoverflaten siden symptomene i hovedsak observeres på boligens skyggeside. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og potensiell nedbrytning av materialet. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. |
| | Lufting av ytterkledning | Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. |
| | Gnagersikring | Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |

## Vinduer og ytterdører

Boligen har ytterdører av tre med glassfelter fra byggeår og 1989. Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår, 2025 og ukjent årstall. To-fløyet terrassedør med karmer av tre, og to-lags glass fra 2006. Garasjeport av typen leddport med elektrisk motor.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vinduer og omramming | Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer. |
| | Ytterdører og omramming | Ytterdør i underetasjen er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. |

## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra ca. 2005 opplyst i tidligere salgsoppgave. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Inspeksjonsmulighet - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Skorsteiner (over tak) | |
| TG 1 | Inspeksjonsmulighet | Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet). |
| TG 2 | Tekking (med tilhørende beslag) | Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. |
| TGIU | Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning | Takkonstruksjonen er ikke undersøkt på bakgrunn av at det ikke var sikkerhetsmessig tilfredstillende tilkomst til uinnredet kaldtloft. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere på utsiden. Det ble ikke registrert åpenbare tegn til skjevheter eller funksjonssvikt. |



## Balkonger

Utgang fra spisestuen til vestvendt altan på 16 m2. Altan av murkonstruksjon med rekkverk av tre. Gulvflate belagt med klikkfliser av plastmateriale. Rekkverkshøyden er målt til 0,83 meter.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | Overflatematerialer viser begynnende tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. |
| | Konstruksjon og fundamenter | Det ble registrert sprekker i murkonstruksjonen på undersiden av altanen ved bærende søyler. Det ble ikke registrert funksjonssvikt, men det vurderes til at tiltak bør påregnes.<br><br>Det ble registrert slark/manglende stivhet i rekkverket. Tiltak bør påregnes. |
| HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br>Det registreres følgende:<br>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.<br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Balkonger

Østvendt veranda i tilknytning til inngangspartiet på 11 m2. Veranda med rekkverk av trekonstruksjoner og gulvflater belagt med terrassebord. Rekkverkshøyden er målt til 0,91 meter.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | Overflatematerialer viser begynnende tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. |
| | Konstruksjon og fundamenter | Verandaen er fundamentert med jordspyd til grunn, og det ble registrert skjevheter på konstruksjonen. Verandaen bør rettes opp, og det bør etableres tilstrekkelig fundamentering som ikke beveger seg med terrenget. |
| HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br>Det registreres følgende:<br>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.<br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Utvendig trapp

Utvendig trapp av trekonstruksjon.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Utvendig trapp | |

## Grunnmur, fundament

Grunnmur av lettklinkerblokker/murkonstruksjoner. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Grunnmur og fundament | Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.<br><br>Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |

## Drenering

Dreneringen er fra ca. 2022 opplyst i tidligere salgsoppgave. Synlig utvendig fuktsperre. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Svakt skrånende tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder - Bortledning av takvann

TG 2

| | |
|---|---|
| Terrengfall fra grunnmur | Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. |
| Fuktsikring av grunnmur | Grunnmurens utvendige fuktsperre er stedvis ikke tilfredsstillende festet med beslag/topplist. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |

## Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av betong/murkonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet Filtvet private vannverk og kommunalt avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er vurdert til å være fra byggeår

TG 2

| | |
|---|---|
| Utvendige vannledninger | Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| Utvendige avløpsledninger | Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |



## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

**Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn**

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):
Ukjent.

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

**Spørsmål stilt til eier**

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
Ukjent.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?
Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg. Konsekvens er at det derfor knyttes usikkerhet til hvilke arbeider som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeider som utløser krav om samsvarserklæring. Forholdet må kartlegges av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:
Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?
Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:
Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?
Nei.

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:
Sikringsskap plassert i trappeløp.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:
Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:
Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:
Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:
Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:
Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll**

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

**Branntekniske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slokkeutstyr (utgått). Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slokkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Boligen har ikke tilstrekkelig røykvarsling (utgått). Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varsling ved brann blir ivaretatt.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.



# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

**Radon**

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

**Geologiske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmålet. Det henvises derfor til eiers egenerklæringsskjema for eventuelle opplysninger.

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

## Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

**Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

**Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

**Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
**Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:**
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

**Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
**Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
**Radon:**
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
**Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:**
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

**Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

**Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:**
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41225641

# Egenerklæring for boligsalg

Fuglebakk 16, 3482 TOFTE

| MEGLERAVDELING | OPPDRAGSNUMMER | GYLDIG TIL |
|---|---|---|
| Frem avd. Sætre | 4260109 | 07.10.2027 |

| SELGERE | EIENDOMSTYPE | OVERTATT |
|---|---|---|
| John Dag Hjerthen | Enebolig | 10.2025 |

- Selger kjenner ikke til eiendommen
- Selger har selv bodd i boligen
- Eneboligen har ikke vært leid ut i eieperioden
- Selger(e) har tegnet boligselgerforsikring hos Gjensidige

### Opplysninger

| | |
|---|---|
| Har du selv benyttet deg av eiendommen? | Ja, deler av eiertiden. |
| Når og hvor lenge har du bodd i boligen? | Kun kort tid. Ca. 2-3 uker |
| Har du husforsikring? | Ja, egen bygningsforsikring |
| Forsikringsselskap | Fremtind |

### Våtrom

| | |
|---|---|
| 1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Rør

| | |
|---|---|
| 2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |



Gjensidige

| | |
|---|---|
| 2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **Ventilasjon** | |
| 3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **Elektrisitet** | |
| 4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm? | Nei |
| **Oppvarming** | |
| 5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |





| | |
|---|---|
| 5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **Skjevheter og sprekker** | |
| 6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **Tak** | |
| 7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **Yttervegg og fasade** | |
| 8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **Kjeller** | |
| 9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?** | Ja |
| **Hva ble gjort og når?** | I følge forrige eier er det utført drenering rundt huset. |

| | |
|---|---|
| **Hvem utførte arbeidet** | Faglært |
| **Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?** | Vet ikke |
| **Har du dokumentasjon på arbeidet?** | Ja |
| **Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?** | Annet |
| **Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.** | Det må forrige eier ha. |

## Skadedyr

| | |
|---|---|
| 10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Planer og godkjenninger

| | |
|---|---|
| 11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.3 Har eiendommen en utleiedel? | Nei |
| 11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Omgivelsene

| | |
|---|---|
| 12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare? | Nei, ikke som jeg kjenner til |





| | |
|---|---|
| 12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

| | |
|---|---|
| 13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap? | Nei |

## Andre opplysninger

| | |
|---|---|
| 14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
|---|---|
| John Dag Hjerthen | 2026-10-07 |

Identification

John Dag Hjerthen

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

ambita

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 338, Bruksnr 38 | **Kommune:** | 3203 | Asker |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Fuglebakk 16, gatenr 31015<br>3482 Tofte | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 2204<br>13 | Røed<br>Tofte |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 1070402<br>2166 | Søndre Hurum<br>Tofte |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Parsell 4. | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 18.05.1971 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 806,2 kvm | **Skyld:** | 0,02 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3203/338/38 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3203/338/38 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Skylddeling | Forretning: | 18.05.1971 | Avgiver | 3203/338/33 | -806,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3203/338/38 | 806,0 |





**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**

**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fuglebakk 16 | Bolig | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 194573669 | | | Antall etasjer: | 1 |

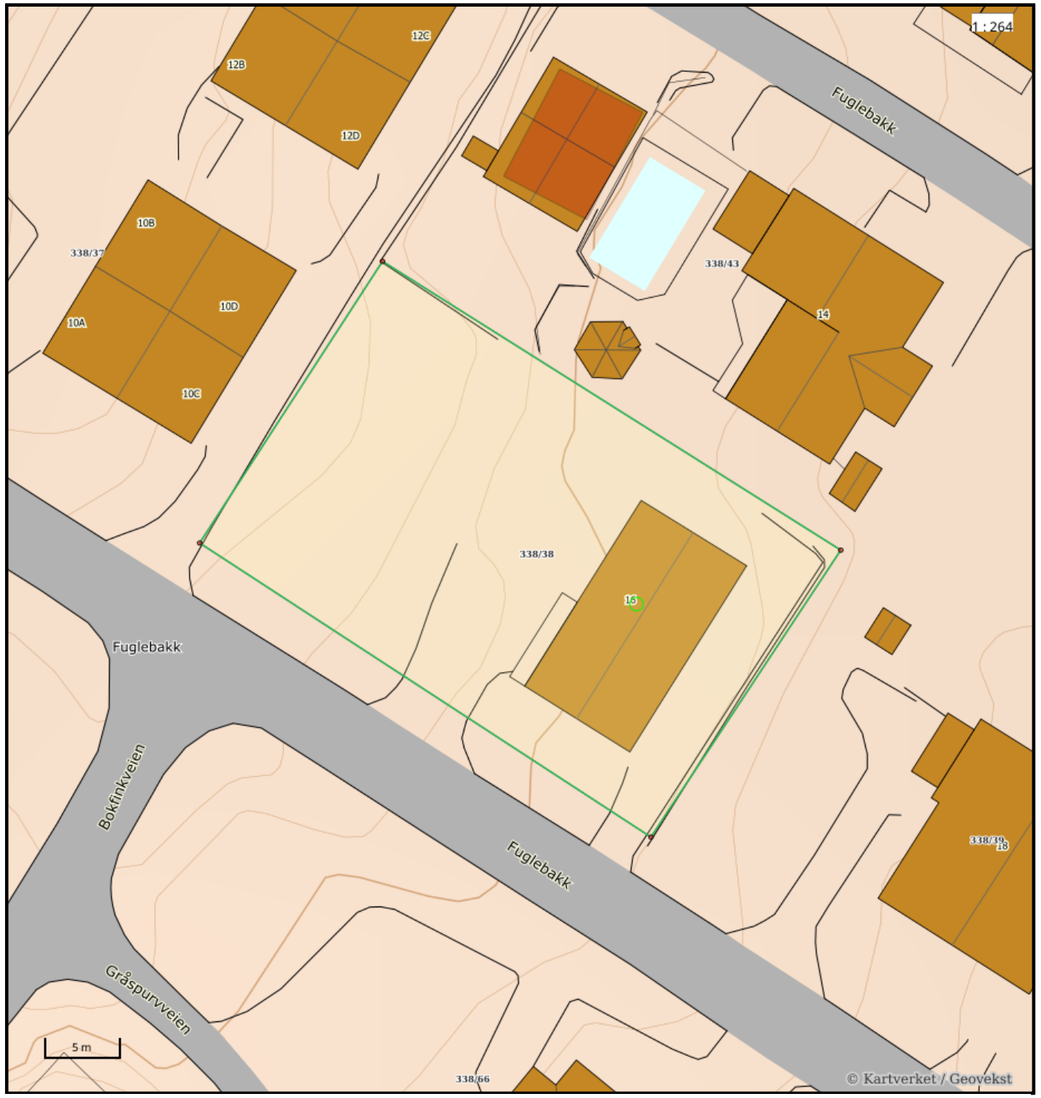
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | | | | | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart




**Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

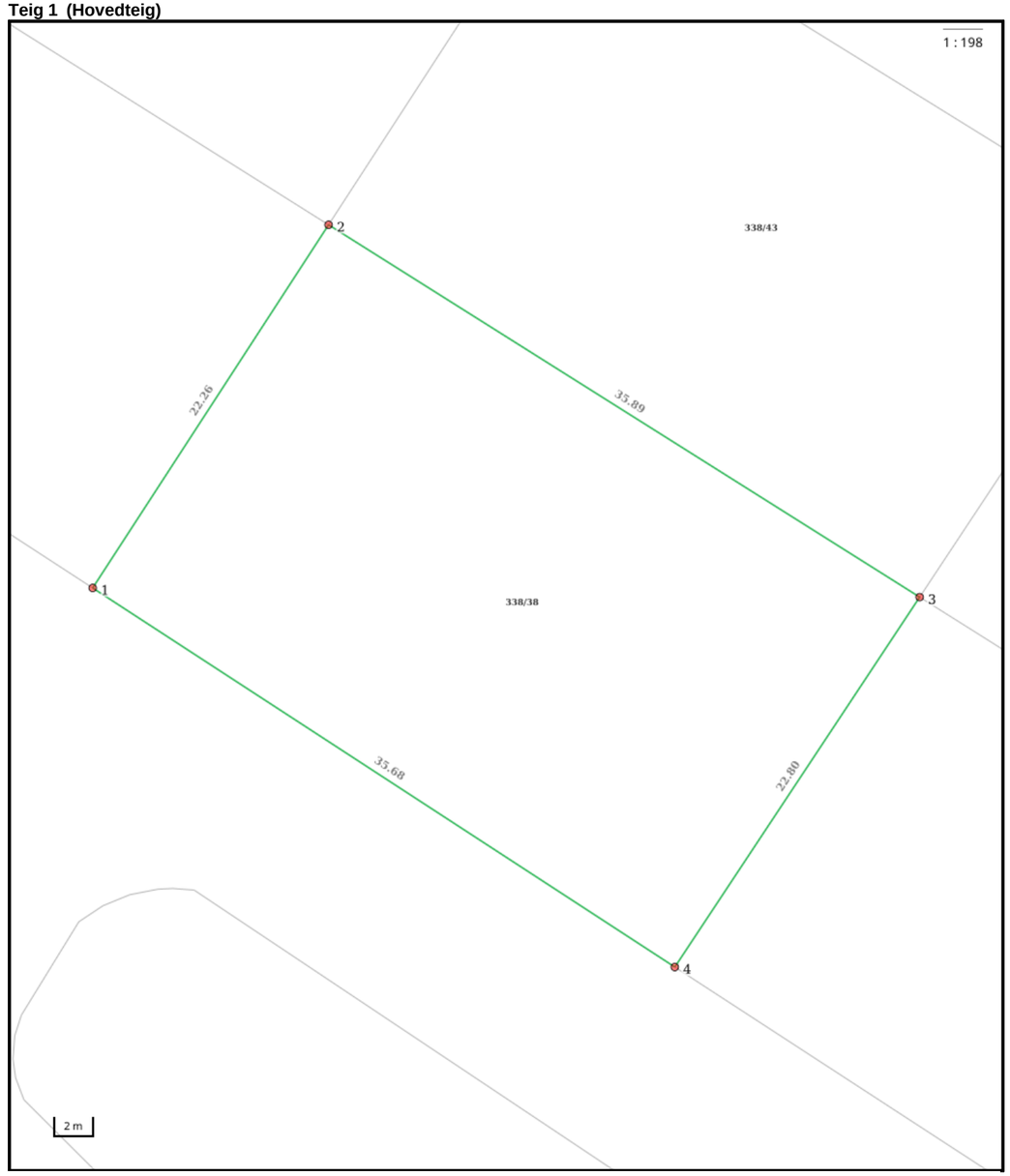
**Hjelpelinjer**
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring





## Teig 1 (Hovedteig)




**Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 806,20m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 603 757,42 | 589 215,82 | 22,26m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 2 | 6 603 777,11 | 589 226,20 | 35,89m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 3 | 6 603 760,79 | 589 258,16 | 22,80m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 4 | 6 603 740,71 | 589 247,35 | 35,68m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



IN DUPLO

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Ole Granli
3482 Tofte

Etter besiktigelse foretatt den 11/5-73 gis herved midlertidig brukstillatelse av boligbus på eiendommen g.nr. 38 br.nr. 38.

Merknader:

Leilighet: Utgangsdør fra stue må holdes sikret inntil det blir montert rekkverk på terrasse. Montering av oljekamin må meldes til brannsjefen av aut. installatør (byggeforsk. kap. 49:33).
Mellom list og pipestokk må det innlegges 2 mm asbest.

Kjeller: Det gjenstår noe puss vegger, pipestokk og gulv, innsetting ventiler, innredning boder, inns. dører, elektr. installasjon. Ganghøyde i trapp er for liten.

Utvendig: Det gjenstår rekkverk på trapp og terrasse, noe puss grunnmur over terreng, pipekrans, noe oppfylling og planering.

Garasje: Det gjenstår puss vegger, inns. ventil.

Septiktank er ikke besiktiget.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1/9-73.

Tofte den 15. mai 1973

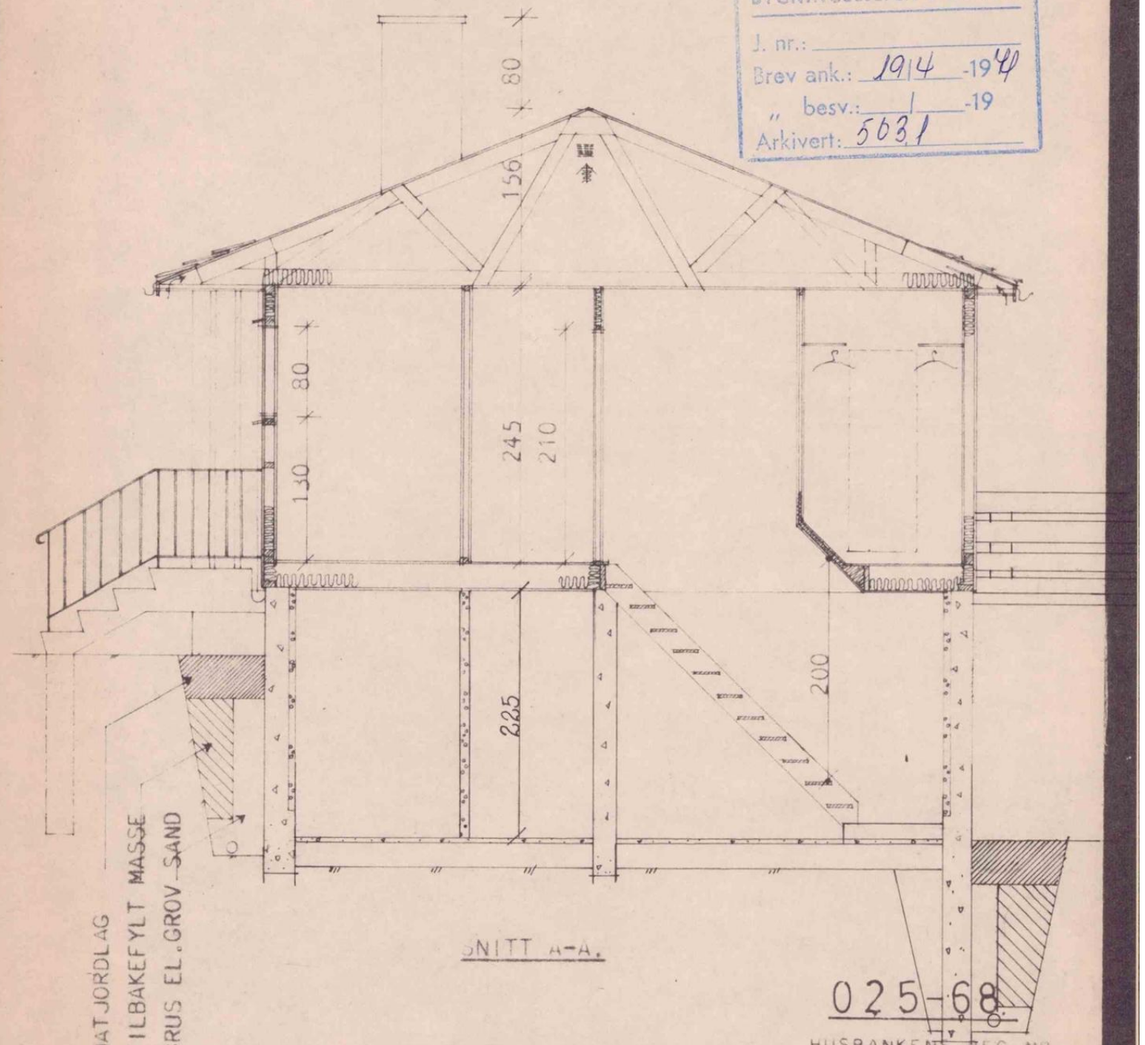
HURUM INGENIØRKONTOR

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

GODKJENT
I HENHOLD SKRIV
AV 24/5 1974 SAK NR. 135/74
HURUM BYGNINGSRÅD

TAKVERK IFLG N.B.I.(27):06.
TAKHELLING 22°

BYGNINGSSJEFEN I HURUM
J. nr.:
Brev ank.: 1914 -1974
„ besv.: / -19
Arkivert: 5031

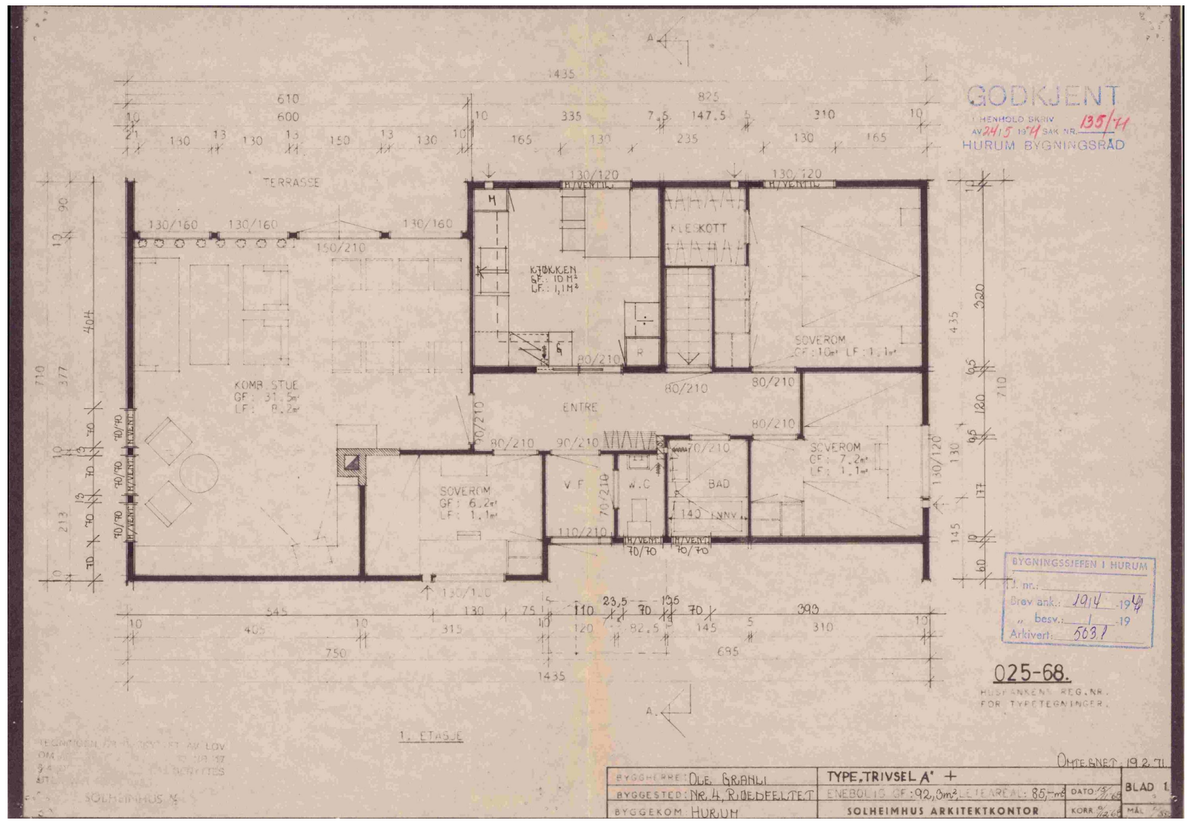


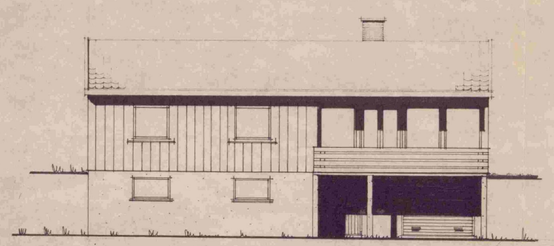

SNITT A-A.

025-68.
HUSBANKENS REG.NR.
FOR TYPETEGNINGER.

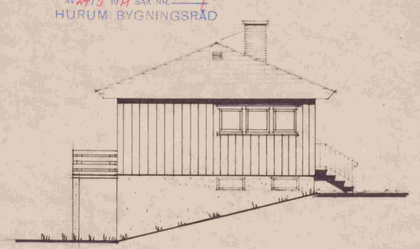
OHTE SNET: 19.2.1971.

| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE: Ole Granli | TYPE „TRIVSEL A" + | | BLAD 3. |
| BYGGESTED: Nr. 4, Rødbeltet | ENEBOLIG GF: 92,3m² BRUTTOAREAL: 85-m² | DATO: 15/6 68 | |
| BYGGEKOM: Hurum | SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR | KORR 6/7 68 | MÅL |

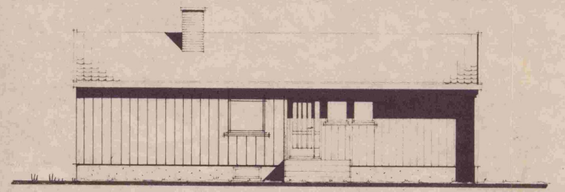




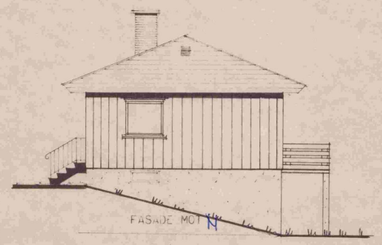
FASADE MOT - V



FASADE MOT - Ø



FASADE MOT Ø



FASADE MOT N

GODKJENT
I HENHOLD SKRIV AV 24/5 1971 SAK NR. 135/71
HURUM BYGNINGSRÅD

BYGNINGSSJEFEN I HURUM
J. nr.:
Srev ank.: 194 -19 71
" besv.: -19
Arkivert: 5037

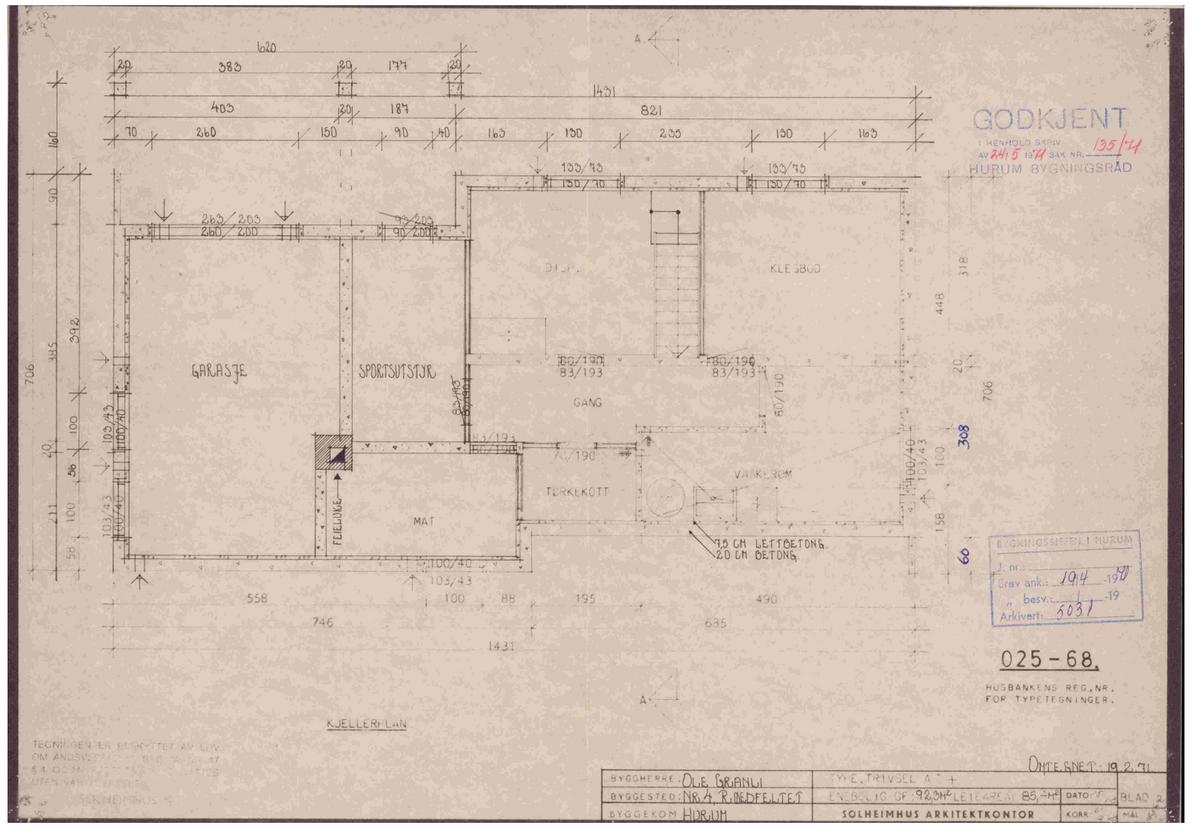
025-68.
HUSBANKENS REG.NR.
FOR TYPETEGNINGER.

DATO: 19.2.1971

| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE: OLE BRANLI | TYPE TRIVSEL A' + | | |
| BYGGESTED: NR. 4 RINDEFELTET | ENEBOLIG OF 92,3 m² LEIEAREAL 88,- m² | DATO | BLAD 4 |
| BYGGEROM HURUM | SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR | KORR. | MAL |

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM ANDSVERK [illegible] 17 § 4. OG MAT [illegible] UTEN VÅR TILLATELSE [illegible]

SOLHEIMHUS A/S




GODKJENT
I HENHOLD SKRIV AV 24/5 1971 SAK NR. 135/71
HURUM BYGNINGSRÅD

BYGNINGSSJEFEN I HURUM
J. nr.:
Srev ank.: 194 -19 71
" besv.: -19
Arkivert: 5037

025-68.
HUSBANKENS REG.NR.
FOR TYPETEGNINGER.

DATO: 19.2.1971

| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE: OLE BRANLI | TYPE TRIVSEL A' + | | |
| BYGGESTED: NR. 4 RINDEFELTET | ENEBOLIG OF 92,3 m² LEIEAREAL 88,- m² | DATO | BLAD 2 |
| BYGGEROM HURUM | SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR | KORR. | MAL |

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM ANDSVERK [illegible] 17 § 4. OG MAT [illegible] UTEN VÅR TILLATELSE [illegible]

SOLHEIMHUS A/S

Utskriftsdato: 04.05.2026

# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
**Telefon:** 66 70 00 00

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 338 | **Bruksnr.** | 38 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Fuglebakk 16, 3482 TOFTE | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2020100 |
| **Navn** | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 806 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 806 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.



| | |
|---|---|
| **Id** | 2020100 |
| **Navn** | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 06285040 |
| **Navn** | Reguleringsplan for Røedfeltet |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.11.1975 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9786/06285040_Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 806 m$^2$<br>**Formål** Boliger |

# REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL

*Etter kommunestyrevedtak 16.06.15 sak 45/25, gjøres Kommuneplanens arealdels bestemmelser pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser i områder avsatt til bolig.*

*Boligtomter med tillatt oppføring av eneboligbebyggelse endres til BYA = 25 %.*
*Boligtomter med tillatt oppføring av rekkehus endres til BYA = 30 %.*

# REGULERINGSPLAN FOR RØEDFELTET

### Kommuneplanens arealdels bestemmelser pkt. 2.3

2.3 – **Fellesbestemmelser for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende fritidsbebyggelse**
Tiltak etter lovens § 20-1 kan tillates på eiendommer avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende fritidsbebyggelse slik det framgår av bestemmelsene her, jfr relevante bestemmelser under:
pkt 1.0 - generelle bestemmelser
pkt 2.3.1 – nåværende boligbebyggelse
pkt 2.3.2 – nåværende fritidsbebyggelse
pkt 7.0 – bestemmelser til hensynssoner.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves situasjonsplan/-kart. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

I områdene kan kommunen tillate tiltak samt fradeling til slike formål når:
- tiltaket har et omfang som ligger innenfor rammen av disse bestemmelsene
- kommunen finner at forholdet til berørte naboer og/eller andre myndigheter er avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene
- byggetomten er over 650m2

Samlet bygningsmasse skal ikke være over 25 % BYA av netto tomt.
Der tiltaket gjelder fritidsbebyggelse og ligger i 100 m-beltet fra sjø gjelder tillatt grad av utnytting max 25 % BYA av netto tomt og maks 155 m2 BYA.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.
Alle høyder måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Takoppløft/arker med bredde mindre enn 1/3-del av takflatens lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde.

2.3.1 – **Nåværende boligbebyggelse**
I områdene kan kommunen tillate tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når:
- tiltaket gjelder en bygning, med maksimalt to boenheter
- tiltak skjer på nåværende tomt (jfr regelverket i Plan- og bygningsloven) mer enn 30 m fra strandlinje/viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.
- fradeling/etablering av ny byggetomt skjer mer enn 50 m fra strandlinje/viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.

Følgende høyder tillates:
- For bebyggelse med saltak tillates høyeste gesims inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
- Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset, maks mønehøyde 5 m.

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 20 m2 BRA/20 m2 BYA, kan tillates når tiltaket ligger mer enn 20 m fra strandlinjen/viktige vassdrag/vassdrag.

I områder med nåværende boliger tillates integrert mindre strøkstilpasset næringsvirksomhet. Forutsetning for etablering av slike virksomheter, er at det kan dokumenteres at etableringen ikke:
- forringer bruken av tilliggende arealer/eiendommer
- påfører nærområde og veinett uakseptable trafikkbelastninger

**Jfr. PBL § 11-9, pkt 5 og 6**

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 50 m2 BRA /50 m2 BYA, kan tillates på eksisterende fritidsbolig i nåværende boligområder dersom samlet bygningsmasse ikke overstiger 20 % BYA av netto tomt.
Forholdet til berørte naboer og/eller andre myndigheter skal være avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
**Jfr. PBL § 11-10, pkt 1**

*OPPLYSNINGER:*
*Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætrevassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjøørret.*

*Illustrasjon: avstandskrav til strandlinje/vassdrag*

| *Områder avsatt til nåværende boligbebyggelse – krav til avstand fra strandlinje* | | | *Områder avsatt til nåværende boligbebyggelse – krav til avstand fra viktige vassdrag/vassdrag* | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Tiltak* | *Fradeling* | *Mindre tiltak* | *Tiltak* | *Fradeling* | *Mindre tiltak* |
| *30 m* | *50* | *20 m* | *30 m/20 m* | *50m/20 m* | *20 m* |

**For øvrig opprettholdes etterfølgende bestemmelser i tidligere vedtatt reguleringsplan:**

FELLESBESTEMMELSER

1
Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

2
Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe/byggeområde får en harmonisk utforming. Bebyggelsen utvendige farve skal godkjennes av bygningsrådet.

3
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker slik at dette etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel.

Eksisterende vegitasjon bør søkes bevart.

4

I boligområdene kan service-/verkstedvirksomhet godkjennes av bygningsrådet der hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for naboene eller trafikken.

5

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til bygningsloven.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED FRITTLIGGENDE SMÅHUS

---

BESTEMMELSER FOR OMRÅDENE MED REKKEHUS/KJEDEHUS

---

OMRÅDE FOR FORRETNINGER

15

I områdene kan oppføres bygg for forretningsvirksomhet og annen service i inntil 2 etasjer.

16

Virksomhetene skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

17

Leilighet kan innredes i byggets 2.etasje i den utstrekning bygningsrådet finner det hensiktsmessig og forsvarlig.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

18

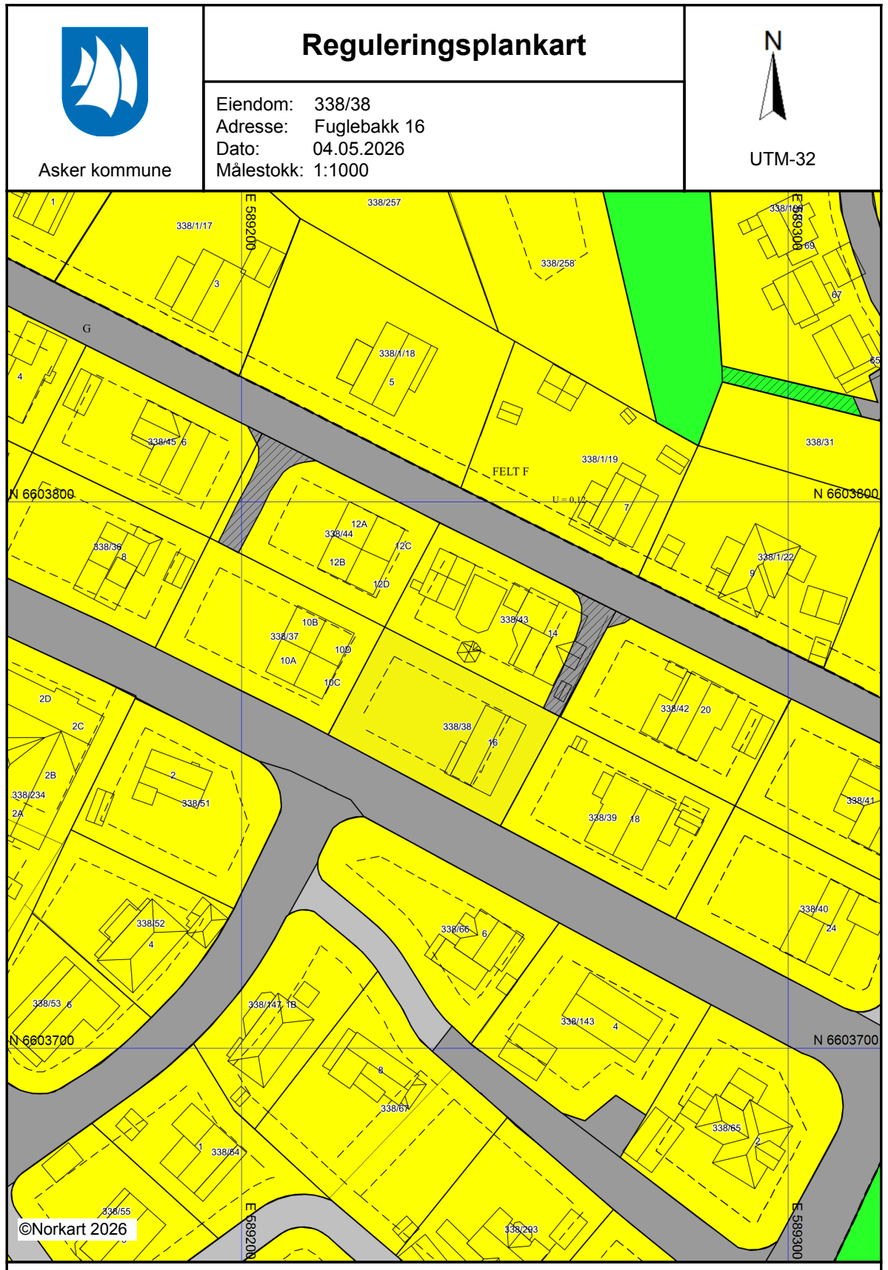
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

19

Areal for parkering fastesettes etter bygningsrådets nærmere vurdering av behovet.

20

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til disse f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde eller til vesentlig sjenanse for tilliggende byggeområder.




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*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting

Asker kommune

# Ledningskart

Eiendom: 338/38
Adresse: Fuglebakk 16
Dato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

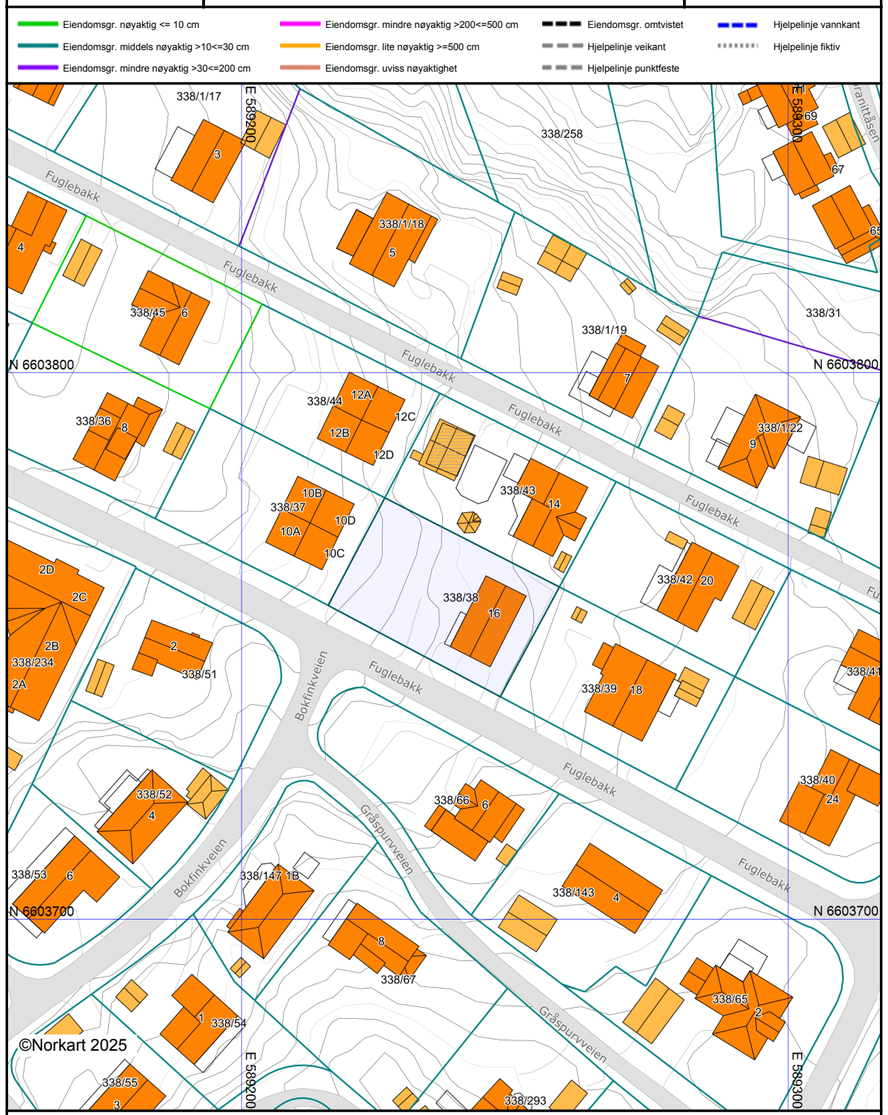
Asker kommune

# Grunnkart

Eiendom: 338/38
Adresse: Fuglebakk 16
Dato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

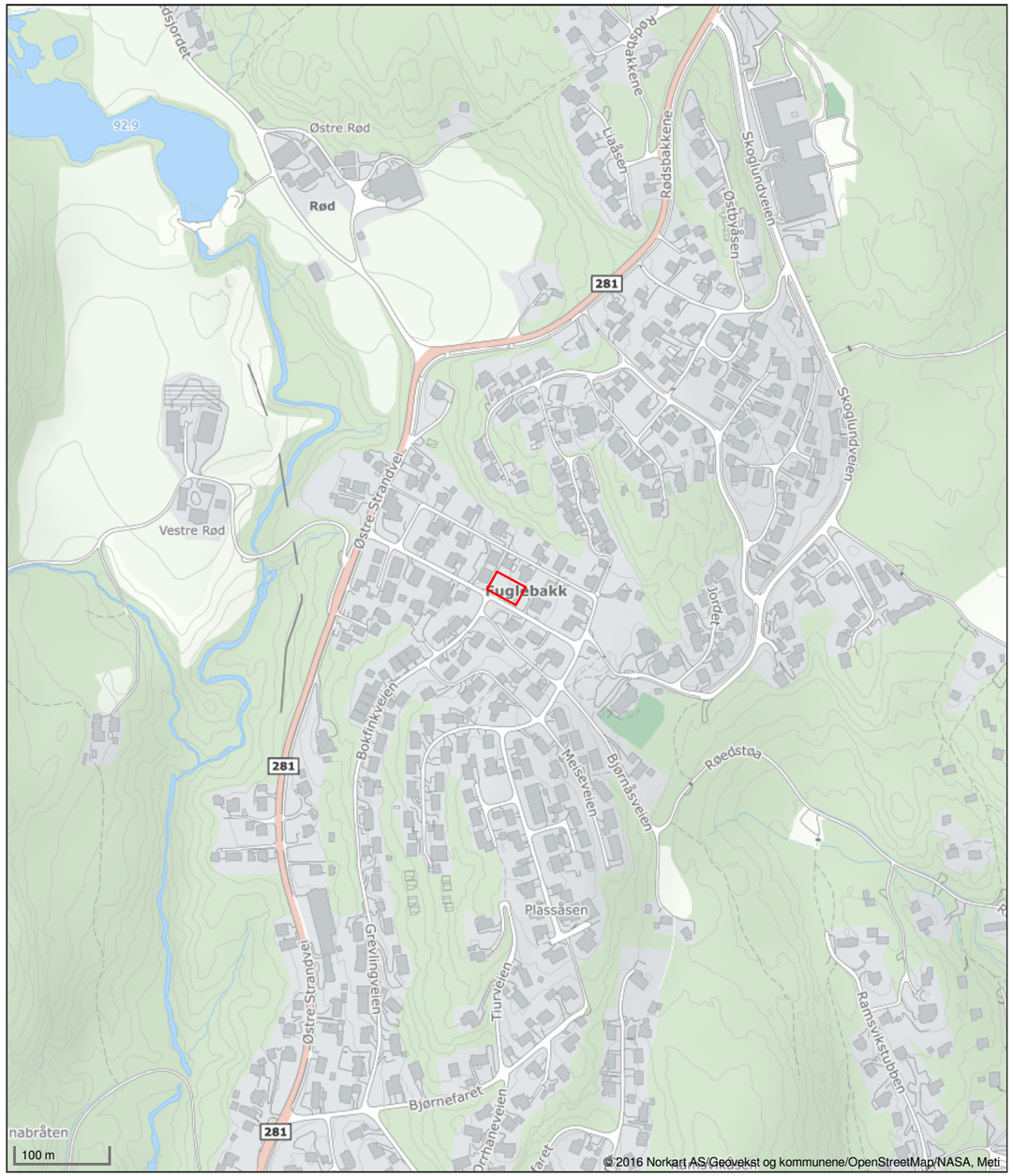
UTM-32




*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: 02.07.2025

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 338/38//




*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 | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN<br>Telefon: 66 70 00 00<br>E-post: post@asker.kommune.no<br><br>Dato: 13.05.2026 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1800 Vei, vann og avløp

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **338** | Bnr: | **38** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Fuglebakk 16, 3482 TOFTE** | | | | | | |

### Vegadkomst

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ankomst fra | Offentlig veg ☒<br>Via privat stikkvei ☐ | Privat veg ☐ | Ingen vegadkomst ☐ |
| Merknad: | | | |

### Tilkobling til vann og avløp

| | | |
|---|---|---|
| Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning? | Ja ☐ | Nei ☒ |
| Privat vannverk - Tofte og Filtvet vannverk SA | | |

| | | |
|---|---|---|
| Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning? | Ja ☒ | Nei ☐ |
| Hvis nei, merknad: | | |

***Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.***

Utskriftsdato: 04.05.2026

Asker kommune
**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
**Telefon:** 66 70 00 00

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 338 | **Bruksnr.** | 38 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Fuglebakk 16, 3482 TOFTE | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr | Fakturert beløp i 2025 |
|---|---|
| Avløp | 3 185,14 kr |
| Feiing | 355,00 kr |
| Renovasjon | 5 746,00 kr |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.




## Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

### HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

### LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

### HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjøperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

# 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

# KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

**Budets størrelse:** Kr**. _____**
+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.):_____

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato:_____kl:_____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

| | |
|---|---|
| Navn:_____ | Navn:_____ |
| Fødselsnr:_____ | Fødselsnr_____ |
| Adr:_____ | Adr:_____ |
| Postnr:_____ Sted:_____ | Postnr:_____ Sted:_____ |
| Mobil:_____ Tlf:_____ | Mobil:_____ Tlf:_____ |
| E-post:_____ | E-post:_____ |
| Dato:_____ | Dato:_____ |
| Sign:_____ | Sign:_____ |

frem eiendomsmegling

## Egne notater:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. SÆTRE

Postboks 83, 3475 Sætre
Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

Tlf: 32 79 28 80
https://fremeiendomsmegling.no/

Org.no. NO 979915772

# **Tofte** - Enebolig beliggende med fritt utsyn og gode solforhold - Garasje





**Tony-Andre Aspegren Dahl**
Eiendomsmegler MNEF

**Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre**
**95 40 90 61**
**tony@fremeiendomsmegling.no**