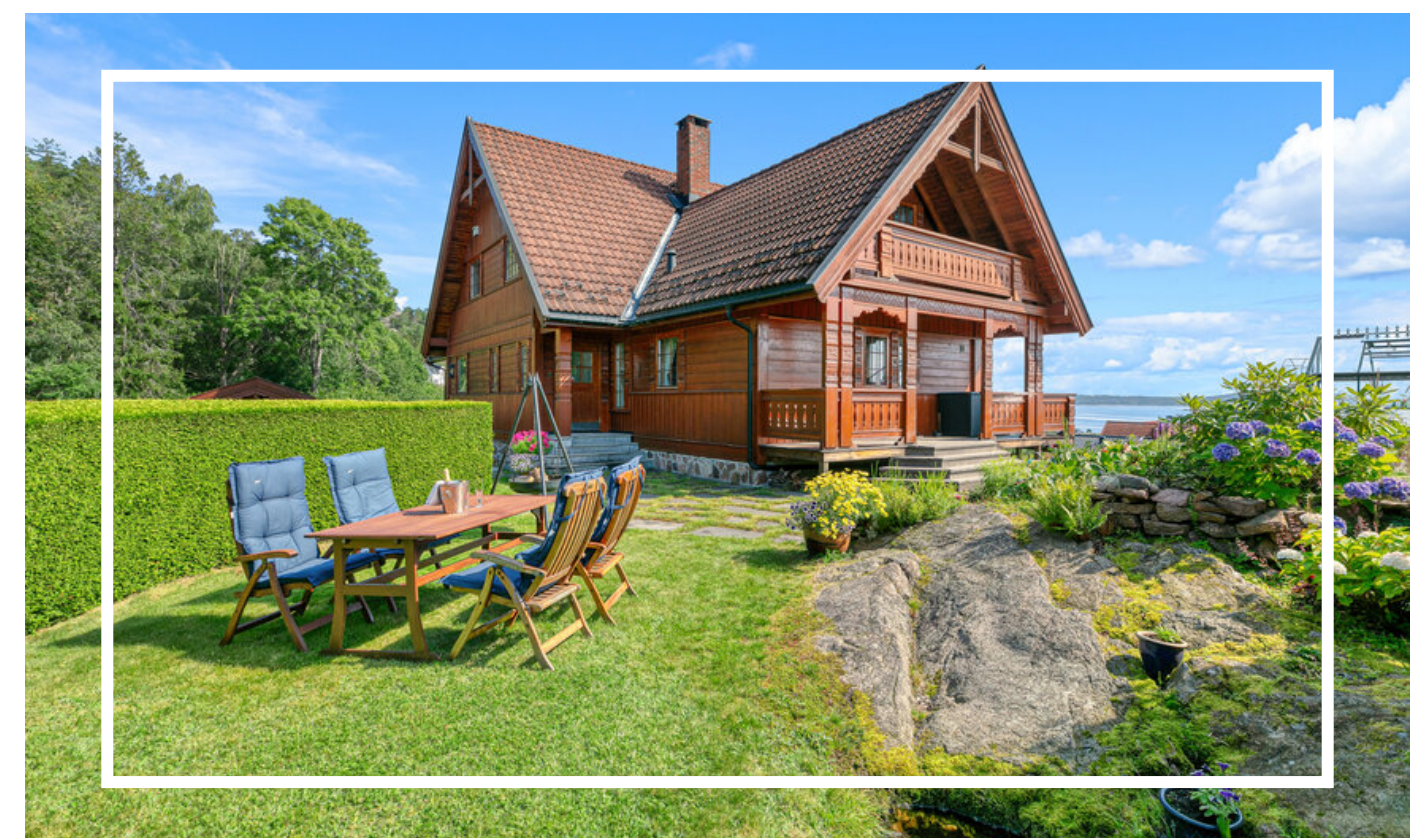




Velkommen
til visning!



TOFTE Utsikten 8



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Enebolig
Eierform:	Selveier
Soverom:	4
BRA-i	290 m2
Total BRA	314 m2
Byggeår	1993









Frem
overlent
eiendoms
megling

Frem
overlent
eiendoms
megling







**TOFTE - Stor enebolig på fantastisk beliggende tomt.
Panoramautsikt over Oslofjorden og Tofte. Sjelden
anledning**



Adresse:	Utsikten 8 3482 Tofte
Eiendomstype:	Enebolig (Selveier) Tomt: Eiet tomt
Arealer:	Primærrom: 262 kvm Bruksareal: 314 kvm
Prisantydning:	7 950 000,- + omk
Megler:	Fred-Ivar Myrseth 91 78 52 72 Tony-Andre Aspegren Dahl 95 40 90 61
Eier/Selger:	Øistein Engh
Matrikkel:	GNR 336, BNR 705 i Asker kommune
Oppdragsnr.	8240075

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

Innhold

Enebolig over 2 etasjer samt kjeller og loft bestående av:
Kjeller med kjellerstue og teknisk rom. Utgang til hagen. Grovkjeller/vedkjeller og krypkjeller.

1.etasje med entré, baderom, vaskerom, gang, kjøkken, kjølerom, spiseplass, 2 store stuer og soverom. Utgang fra stue, spiseplass og kjøkken til delvis overbygd terrasse.
2.etasje med stue, baderom, kontor/soverom, bod og 2 soverom. Utgang fra stue til østvendt overbygd balkong. Utgang fra soverom til sydvendt overbygd balkong.

Frittstående garasje.
Frittstående markterrasse og drivhus.

Standard

Boligen har god standard i forhold til byggeår og har en spennende planløsning med store åpne soner. Sjøutsikt fra de fleste rom. Rikt utstyrt kjøkken med masse skap og benkeplass. Praktisk kjølerom i tilknytning til kjøkkenet. Det er fliser, skifer, belegg, parkett og furuplank på gulvene. Veggflater er det malte flater, brystninger, panel m.m. Panel i himlinger. Innfelte belysninger. Spotter i tak (hovedetasje) er byttet til LED, grunnmur ble for noen år tilbake kledd med naturstein. I kjelleren er det nylig innredet kjellerstue med innfelt belysning i tak. Store terrassearealer ut fra 1.etasje, her finner du hele 3 dører ut til disse terrassene. Deler av terrassene er også overbygd.
Nylig gjennomført EL-tilsyn, uten mangler.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet (panelovner og varmekabler). Peis i stue.

Beliggenhet

Meget flott beliggende enebolig med nydelig utsikt utover Oslofjorden få minutters gange inn til Tofte sentrum. Stille gate med liten gjennomgangstrafikk. Sol fra tidlig morgen til ca. kl. 1930 på sommeren.
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. Boligen sogner til barne- og ungdomsskole på Tofte, flere barnehager i området og et aktivt idrettslag gjør at her er det også godt å bo med barn. Tofte sentrum har et bredt servicetilbud, med blant annet legekontor, apotek, treningssenter, flott idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall, matbutikker, vinmonopol, spisesteder og klesbutikker mm.

Type, eierform og byggeår

Enebolig Selveier, oppført i 1993

Arealer

Primærrom: 262 kvm, Bruksareal: 314 kvm, BRA-i: 290 kvm , BRA-e: 24 kvm , TBA: 96 kvm

P-rom kommentar:

Kjeller: 44 kvm BRA-i 13 kvm BRA-e
1.etasje: 133 kvm BRA-i 11 kvm BRA-e
2.etasje: 95 kvm BRA-i
Loft: 18 kvm BRA-i

Frittstående bygg:
Garasje: 44 kvm BRA-e
Drivhus: 11 kvm BRA-e

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.

Bebyggelse/byggemåte

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn, ringmur/grunnmur og søylefundamenter i betong og lettklinkerblokker. Grunnmur forblendet med naturstein. Bærende konstruksjoner og etasjes killere er hovedsakelig oppført i trekonstruksjoner. Yttervegger forblendet med liggende og stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Boligen har profilert ytterdør i tre med 2-lags glassfelt fra byggeår. Terrassedører/balkongdører i tre med 2-lags glassfelt fra byggeår. Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass fra byggeår.

Innredning som er gjort for kort tid siden av kjellerrom kan være søknadspliktige, og kjøper overtar evt. ansvar og risiko for dette.

Tilstandsrapport/tilstandsgrad

Utført av: Anticimex AS

Takstdato: 01.02.26

Sammendraget under er ikke utfyllende og er hentet direkte fra tilstandsrapporten. Disse viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad (TG) 2 og/eller 3. Det er viktig å lese hele rapporten i sammenheng med utdraget, for å få utdypende og utfyllende informasjon om tilstanden.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - 2.etasje bad :

- Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad med tanke på overflater, tettesjikt, fallforhold, røropplegg samt andre installasjoner. Det er blant annet registrert følgende avvik: Motfall til sluket. Konsekvens er fare for vannansamling ved dør samt at forbruksvann og lekkasjevann ikke ledes til sluket. Sprekk i veggflis ved vindu.

Våtrom - 1.etasje bad :

- Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad med tanke på overflater, tettesjikt, fallforhold, røropplegg samt andre installasjoner. Det er blant annet registrert følgende avvik: Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 1 mm.

Våtrom - 1.etasje vaskerom :

- Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad med tanke på overflater, tettesjikt, røropplegg samt andre installasjoner. Det er blant annet registrert følgende avvik: Våtromstapet har stedvis manglende vedheft og det er registrert enkelte skader.

Kjøkken - 1. etasje:

- Overflater gulv: Det registreres stedvis riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale samt noe fuktskade ved oppvaskmaskin. Konsekvens er at det ikke kan utelukkes underliggende skader. Vedlikehold/utskiftninger kan iverksettes ved behov.

- Vannrør: Vannrør av kobber har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har en risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Øvrige rom - 1.etasje:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes stedvis til å ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler på soverommet. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet - 2. etasje:

- Annet: Skjeletter av mus er registrert bak inspeksjonsluke i kneloft.

Konsekvens/årsak er inntrengning av mus. Ytterligere undersøkelser og tiltak vedrørende musesikringen bør påregnes. Eier informerer om at det ikke er observert mus de siste årene.

- 1.etasje :

- Tekniske anlegg: Teknisk anlegg (kjøleaggregat) er ikke undersøkt. Dette krever spisskompetanse. Kjøleaggregat har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. TG2 settes iht. NS3600. Konsekvens er usikker restlevetid og behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Vannrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har en risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

- Hoved stoppekran: Stoppekran har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

- Ventilasjon: Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

- Fasader ink. kledning: Det er usikkert om panelet er montert med lufting. Konsekvens er at manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt.

Yttertak:

- Helhetsvurdering: Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje. Undertaket har en

alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Frittstående byggverk - Garasje:

- Helhetsvurdering: Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden. Fuktskjolder/fuktskader registrert på gipsplater (vindsperre) ved innvendig inspeksjon.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller :

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).: Arealene var opprinnelig ikke innredet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er registrert insekter som trives i fuktig miljø. Noe som indikerer fuktproblematikk. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlekte kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 18 og 20.

Krypekjeller:

- Helhetsvurdering: Kryp kjelleren har symptomer som tyder på forhøyet fuktighet.

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn og det er registrert fuktinnsig. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i stubloft. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent over 20.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i kjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Terreng et rundt bygget har stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre.

Tomt

Parkmessig opparbeidet tomt med flere usjenerte uteplasser og fantastisk utsikt utover fjorden. Tomten er svakt skrånede tomt opparbeidet med innkjøring, gårds plass og sti belagt med belegningsstein, forstøtningsmur, markterrasse, drivhus fra Willab (medfølger), plenarealer og diverse beplantning. På tomten finner du hekker, bærbusker, prydbusker og kasser for krydderplanter. Boblebad medfølger i handelen.

Areal og eierform

Areal: 1 030 kvm, Eierform: Eiet tomt

Adkomst

Fra Oslo følg E 18 og ta av til Asker, kjør videre mot Heggedal og deretter følg skilting mot E 134 Tofte.

Fra Drammen følg E 134 og skilting mot Tofte. Følg Utsikten opp fra hovedveien, helt til topps, så ligger eiendommen på høyre hånd. Det vil bli skiltet med Frem

visningsskilt ved fellesvisninger.

Parkering

Parkering i dobbel garasje. Ellers bra med oppstillingsplasser i den steinlagte gårdsplassen. Egen plass til henger e.l. ved siden av garasjen.

Vei/vann/avløp

Vann fra Tofte vannverk, kommunal kloakk og privat vei frem til eiendommen. Private stikkledninger.

Kommunale avgifter

Kr. 1 000 pr. år
Renovasjon, kloakk og feiing. Vann kommer i tillegg

Andre løpende avgifter

Veiavgift kr. 1.350/år, Altibox fiber kr. 1.358/mnd, strøm kr. 39.000/år, forsikring kr. 12.000/år og kommunale avgifter. Selger har også brukt en del ved til fyring.

Regulering

Uregulert, men området er avsatt til bolig i kommuneplanen.

Brukstillatelse / ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse fra 1993.

Annen nyttig informasjon

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Totale kostnader

7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
198 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 950 000,-))
300,- (Pantattest kjøper)
19 900,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))
19 900,- (Boligkjøperpakke Gjensidige (valgfritt))

239 940,- (Omkostninger totalt)

8 189 940,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 467 895 per 31.12.22

Formuesverdi som sekundærbolig kr 5 578 001 per 31.12.22

Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

Forsikring

Boligen er forsikret i dag av selger, og kjøper må tegne egne forsikringer pr. overtagelsesdato.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det gis bud på eiendommen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperpakke via Tryg. Boligkjøperpakken inneholder i tillegg til selve Boligkjøperforsikringen, innboforsikring, dobbel renteforsikring, flytteforsikring samt bygningsforsikring for hus og hytte.

Boligkjøperpakken må bestilles senest i forbindelse med kontraktsmøte.

Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til kjøpesummen. Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

Meglern vederlag

Provisjon (1,30% av salgssum), oppstart og tilretteleggingshonorar kr 15.000,-, digital markedspakke kr 25.000,-, oppgjørsbistand kr 7.000,-, elektronisk grunnboksutskrift 950,- og visningsbistand kr. 3.125,- pr gang. Krav på dekning av direkte utlegg.

Finansiering

Frem Eiendomsmegling samarbeider med Sparebanken Øst, og kunder som ønsker det kan raskt bli satt i kontakt med en kundebehandler for et uforpliktende lånetilbud. Frem Eiendomsmegling mottar markedsstøtte fra Sparebanken Øst, men det mottas ikke noen form for formidlingsprovisjon for formidling av lånekunder.

Viktig informasjon

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Gjennomføring av oppgjør/transaksjoner

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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Kommunale opplysninger

Budskjema m/forbrukerinformasjon

Salgsoppgave

Ansvarlig megler:

Fred-Ivar Myrseth

Mob: 91 78 52 72

E-post: fred-ivar@fremeiendomsmegling.no

Frem Eiendomsmegling AS (Org.nr: 979915772)

Besøksadresse Spikkestadveien 92 B, 3441 Røyken

Tlf: 31 29 74 00

Innholdet i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nabolagsprofil

Utsikten 8 - Nabolaget Tofte vest/Sagene - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

	Apotekerstranda Linje 256	4 min 0.3 km
	Filtvet Linje B21	12 min 7.2 km
	Oslo Gardermoen	1 t 28 min

Skoler

Tofte skole (1-7 kl.) 212 elever, 16 klasser	12 min 0.8 km
Tofte ungdomsskole (8-10 kl.) 161 elever, 9 klasser	24 min 1.7 km
Frogn videregående skole 426 elever	35 min 27.9 km
Røyken videregående skole 820 elever	37 min 34.3 km

Ladepunkt for el-bil

	Tofte Bensin og Service AS	10 min
--	----------------------------	--------

«Hyggelig atmosfære, estetisk pent.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

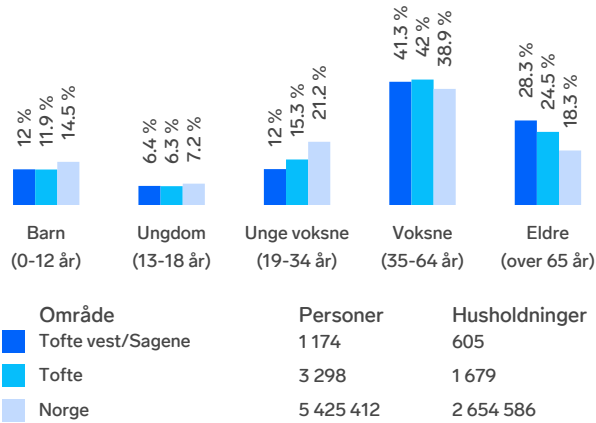
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Doktorgården barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 0.4 km
Gulspurven barnehage (1-5 år) 35 barn	8 min 3.9 km

Dagligvare

Kiwi Tofte PostNord	14 min 1 km
Coop Extra Tofte Post i butikk, PostNord	16 min 1.1 km



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 2024

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

- 

Tofte skole, Ballbinge

7 min 

Ballspill

0.5 km
- 

Hurum ungdomsskole, gymsal

27 min 

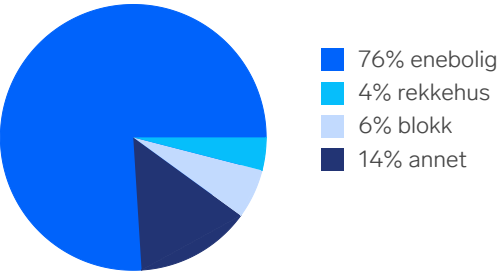
Aktivitetshall

1.9 km
- 

Pulsen - Trening og Helse

8 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

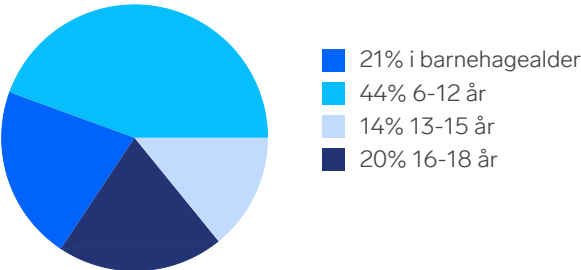
Sætre Nærsender

23 min 
- 

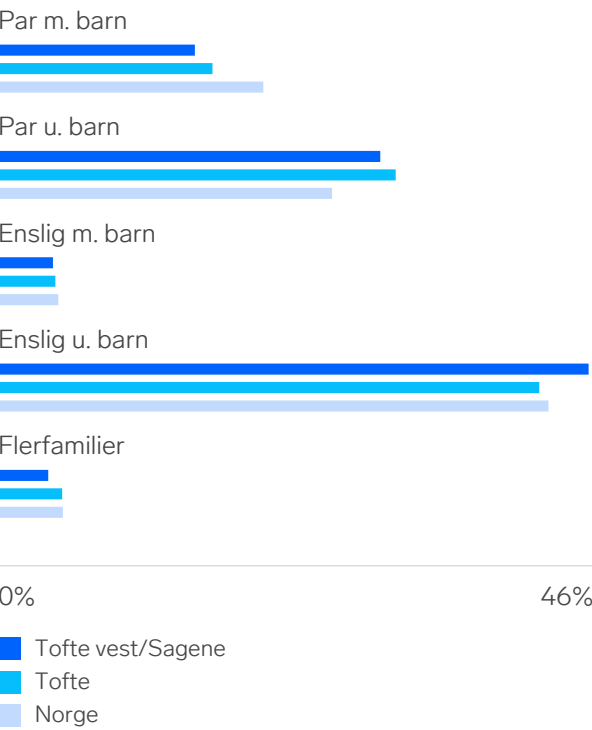
Boots apotek Hurum

13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

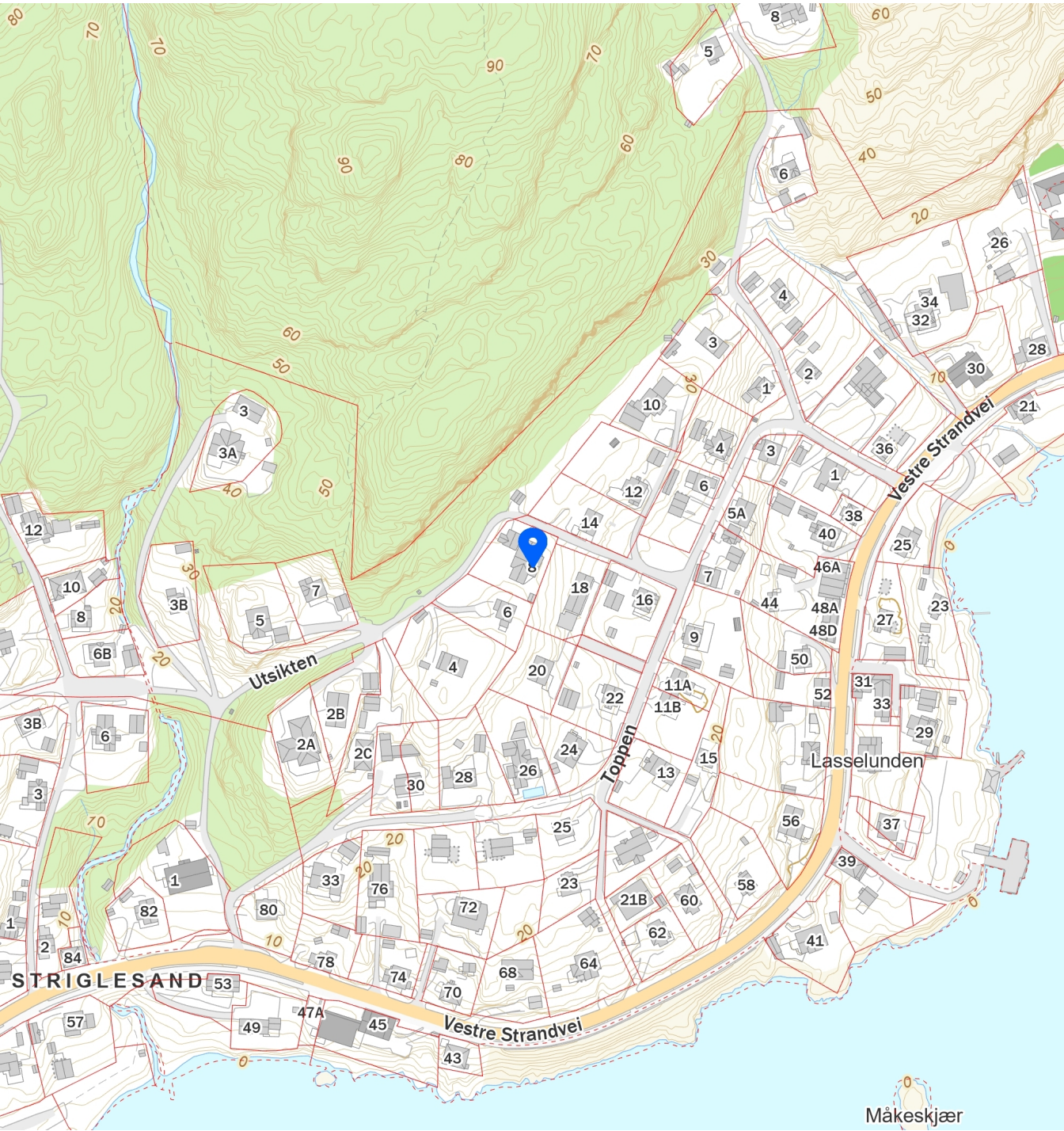
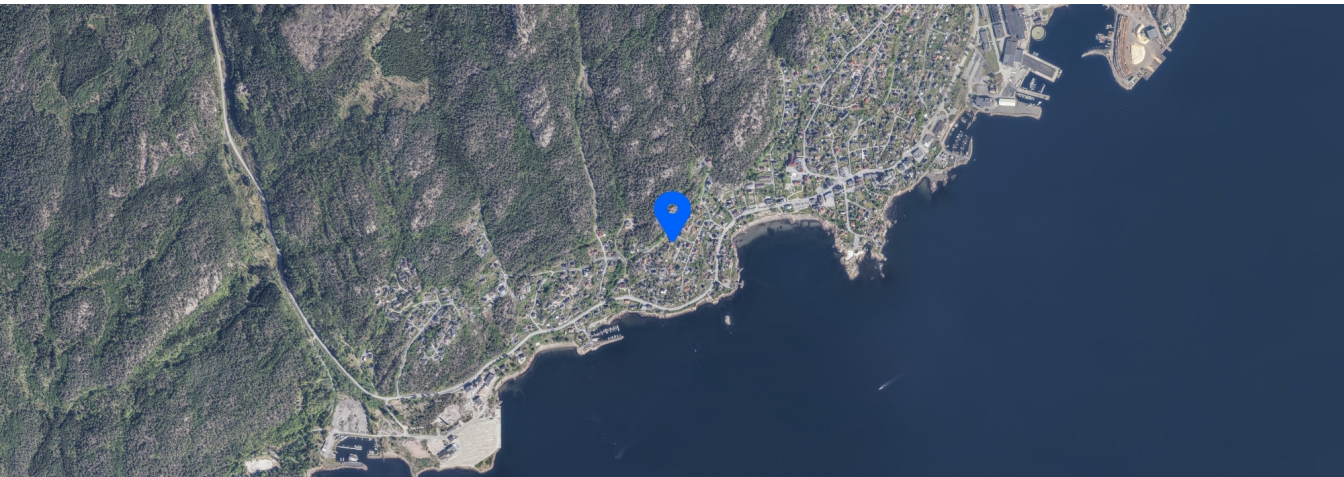


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Utsikten 8
3482 TOFTE
Gnr./Bnr.: 336/705
Asker kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 314 m² (BRA-i: 290 m²)
Frittstående bygg
Bruksareal: 55 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 369 m²

Befaring

Befaringsdato: 27.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Sverre Alexander Enersen

Mobil: 41454796

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

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. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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 bygningsdelersom 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.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.01.2026
Referansenummer	15059298
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-24-0075
Hjemmelshaver/selger	Øistein Engh
Bygningssakkyndig inspektør	Sverre Alexander Enersen
Tilstede på befaringen	Øistein Engh
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-6 °C
Rapportdato	01.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Utsikten 8
Postnummer/sted	3482 TOFTE
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	336/705
Tomt	Eiet tomt: 1013 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1993		
Frittstående bygg	1993		

Byggemåte

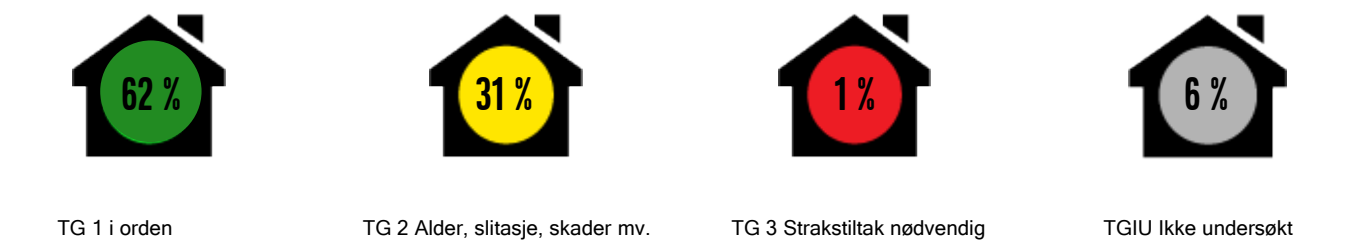
Enebolig med frittstående garasje beliggende på Tofte i Asker Kommune. Svakt skrånede tomt opparbeidet med innkjøring, gårdsplass og sti belagt med belegningsstein, forstøtningsmurer, markterrasse, drivhus, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn, ringmur/grunnmur og søylefundamenter i betong og lettklinkerblokker. Grunnnmur forblendet med naturstein. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er hovedsakelig oppført i trekonstruksjoner. Yttervegger forblendet med liggende og stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Boligen har profilert ytterdør i tre med 2-lags glassfelt fra byggeår. Terrassedører/balkongdører i tre med 2-lags glassfelt fra byggeår. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet (panelovner og varmekabler). Naturlig ventilasjon og balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Enebolig over 2 etasjer samt kjeller og loft bestående av:
Kjeller med kjellerstue, uinnredet grovkjeller/vedkjeller og krypkjeller.
1.etasje med entré, baderom, vaskerom, gang, kjøkken, kjølerom, spiseplass, 2 stuer og soverom. Utgang fra stue, spiseplass og kjøkken til delvis overbygd terrasse.
2.etasje med stue, baderom, kontor/soverom, bod og 2 soverom. Utgang fra stue til øst-vendt overbygd balkong. Utgang fra soverom til syd-vendt overbygd balkong.

Frittstående garasje.
Frittstående makterrasse og drivhus.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - 2.etasje bad		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - 1.etasje bad		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - 1.etasje vaskerom		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken - 1. etasje		Overflater gulv	12	
		Vannrør	12	
Øvrige rom - 1.etasje		Ventilasjon	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	Kr 50 000 - 100 000
Krypekjeller		Helhetsvurdering	13	Kr 50 000 - 100 000
Loft - innredet - 2. etasje		Annet	14	
1.etasje		Tekniske anlegg	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
		Hovedstoppekran	17	
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
		Ventilasjon	17	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	18	
Yttertak		Helhetsvurdering	18	
Drenering		Helhetsvurdering	20	Kr 100 000 - 300 000
Frittstående byggverk - Garasje		Helhetsvurdering	21	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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 som innehar 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. 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, sove, 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

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Kjeller	44	13		57	
	Kjellerstue og bod teknisk rom/bod.	Vedkjeller.			
1.etasje	133	11		144	65
	Entré, gang, baderom, vaskerom, kjøkken, kjølerom, spiseplass, 2 stuer og soverom.	Drivhus.			Delvis overbygd terrasse.
2.etasje	95			95	31
	Stue, baderom, kontor/soverom, bod og 2 soverom.				2 balkonger.
Loft	18			18	
	Lagerloft.				
SUM	290	24		314	96
Total bruksareal: 314 m²					

Frittstående bygg	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Garasje		44		44	
		Garasje			
Drivhus		11		11	20
		Drivhus			Markterrasse.
SUM		55		55	20
Total bruksareal: 55 m²					

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder:
41 m2 P-ROM og 17 m2 S-ROM i kjelleren.
130 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM i 1.etasjen.
91 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM i 2.etasjen.
0 m2 P-ROM og 18 m2 S-ROM på loftet.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 97 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 95 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2. Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Deler av arealene på kaldtloftet oppfyller vilkår for måleverdighet og er derfor medregnet som en del av boligens bruksarealer. Kaldtloftet har et totalt

gulvareal (GUA) på 28 m2, men grunnet skråtak/takhøyde er kun 18 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m2.

Deler av kjelleren/krypkjelleren er ikke måleverdig som bruksareal grunnet lav takhøyde/ikke gangbart gulv og er derfor utelatt fra arealoppmålingen. Arealavvik i vedkjeller kan forekomme grunnet fjell.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av kjelleren i boligen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Rapport

Våtrom - 2.etasje bad

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme. Veggflater med fliser og panel. Himling/skråtak med panel.
Vegghengt servantskap med profilerte dører. Benkeplate med laminert flate. Nedfelt servant med ett-greps armatur.
Speil, skap og overlys med stikkontakt på vegg over servant.
Badekar med veggmontert dusjbatteri tilkoblet tappekran og hånddusj.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.
Avtreksventil i himling og tilluftspalte ved dørterskel.

 TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad med tanke på overflater, tettesjikt, fallforhold, røropplegg samt andre installasjoner.

Det er blant annet registrert følgende avvik:
Motfall til sluket. Konsekvens er fare for vannansamling ved dør samt at forbruksvann og lekkasjevann ikke ledes til sluket.

Sprekke i veggflis ved vindu. Konsekvens er at det kan være bakenforliggende skader.

Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Konsekvens er at direkte vannsprut og høy fuktighet kan føre til raskere slitasje på karm og ramme samt økt risiko for fukt i konstruksjonen.

Tilkomst til sluket under badekar er begrenset/utilfredsstillende. Konsekvens er begrenset mulighet for rengjøring og inspeksjon av sluket. Økt risiko for skjulte skader og avvik.

Vann og avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har en risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Usikkert om det er tilstrekkelig med tettesjikt bak panelet. Konsekvens er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 36.2 %, temperatur 15 grader C og duggpunkt 0.2 grader C.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, bør det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrommet innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

Våtrom - 1.etasje bad

Baderom fra ukjent årstall. Pusset opp i ukjent årstall. Ukjent omfang. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med takplater.
Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt på vegg over servant.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Vannrør vurdert til å være av kobber. Avløpsrør og sluk av plast.
Avtreksvifte plassert i himling og tilluftspalte ved dørterskel.

 TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad med tanke på overflater, tettesjikt, fallforhold, røropplegg samt andre installasjoner.

Det er blant annet registrert følgende avvik:

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 1 mm. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av forbruksvann og lekkasjevann.

Drenering fra innebygd sisterne er ikke registrert. Konsekvensen er at eventuelt lekkasjevann ikke synliggjøres og ledes til sluk og fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Vann og avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har en risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrommet innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

Våtrom - 1.etasje vaskerom

Vaskerom fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggflater med våtromstapet. Himling med panel.
Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur på vegg.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.
Avtreksventil i himling.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad med tanke på overflater, tettesjikt, røropplegg samt andre installasjoner. Det er blant annet registrert følgende avvik: Våtromstapet har stedvis manglende vedheft og det er registrert enkelte skader. Konsekvens er økt risiko for bakenforliggende skader/avvik. Tilluftspalte ved dør er vurdert til å være for liten. Konsekvens er redusert luftutskiftning og høyere luftfuktighet. Vann og avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har en risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering mot yttervegg og kjølerommet. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, bør det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrommet innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.
--	------------------	--

Kjøkken - 1. etasje

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter vurdert til å være fra 2003 (datostemplet avløpsrør).
Benkeplate i heltre og stein. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap. Stikkontakter på vegg.
Integrert komfyr, nedfelt platetopp og ventilator i overskap i hjørnet.
Integrert oppvaskmaskin under benkeplate.
Vannrør av kobber og rør-i-rør. Avløpsrør av plast.
Gulvflate med 3-stavs parkett. Veggflater med tapet. Himling med panel og downlights.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet	
 TG i	Innredning	Innredningen har normal brukslitasje. Slitasjemerker på benkeplate av heltre. Vedlikehold/oppgraderinger kan iverksettes ved behov.
 TG i	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
 TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale samt noe fuktskade ved oppvaskmaskin. Konsekvens er at det ikke kan utelukkes underliggende skader. Vedlikehold/utskiftninger kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har en risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Oppfølging og ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med 3-stavs parkett, trebord og bruddskifer. Veggflater med tapet, brystningspanel og panel. Himlingsflater med panel. Profilerte innerdører, dører med glassfelt til stuene. Oppvarming med elektrisitet (panelovner og varmekabler i gang og stue 2) og vedfyring. Tilluftsventil i stuen kombinert med mekanisk avtrekk fra badetrom og kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
 TG i	Overflater gulv	Gulvflater har normal brukslitasje.
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes stedvis til å ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler på soverommet. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller

Kjelleren er innredet og har utlektede kjellervegger. Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malt panel. Himlingsflater med panel og downlights. Profilerte innerdører. Oppvarming med elektrisitet (panelovner). Naturlig ventilasjon via lufteluker i grunnmur.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner
 TG 3	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). Arealene var opprinnelig ikke innredet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er registrert insekter som trives i fuktig miljø. Noe som indikerer fuktproblematikk. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 18 og 20. Konsekvensen er at dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt og det er risiko for skader i konstuksjonen. Årsak må avklares, videre fukttilførsel må stoppes og eventuelle skader må utbedres. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Krypekjeller

Inngang til krypekjeller via luke i grunnmur fra kjellerstuen og utvedig adkomst via kjellerdør mot garasjen.
Jord, steinfylling i grunn samt blottet fjell.
Grunnmur i betong og lettklinkerblokker.
Himling med stubloftsplater.
Luftventiler i grunnmur.

 TG 3	Helhetsvurdering	Krypekjelleren har symptomer som tyder på forhøyet fuktighet. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn og det er registrert fuktinnsig. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i stubloft. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent over 20. Konsekvens er at dette indikerer utettheter/funksjonssvikt. Det er økt risiko for skader. Årsak må avklares, videre fukttilførsel må stoppes og eventulle fuktskader må utbedres. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
--	------------------	---

Loft - innredet - 2. etasje

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med trebord. Veggflater med panel. Himlingsflater/skråtak med panel. Profilerte innerdører. Oppvarming med elektrisitet (panelovner). Balansert ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon
 TG i	Overflater gulv Gulvet har normal brukslitasje.
 TG 2	Annet Skjeletter av mus er registrert bak inspeksjonsluke i kneloft. Konsekvens/årsak er inntrengning av mus. Ytterligere undersøkelser og tiltak vedrørende musesikringen bør påregnes. Eier informerer om at det ikke er observert mus de siste årene.
 TGIU	Konstruksjonsoppbygging Deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke registrert avvik ved inspeksjon bak knevegg, men skjulte avvik kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via trapp. Gulvflate med sponplater. Synlige taksperrer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Statikk
 TGIU	Kontroll av diffusjonssperre Ikke inspisert grunnet manglende adkomst (tett gulv).

1.etasje

Kjølerom fra byggeår.
Gulvflate med trebord. Veggflater og himling med panel.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater vegger / himling - Overflater gulv - Vurder konstruksjons-oppbygging - Innerdører
 TG 2	Tekniske anlegg Teknisk anlegg (kjøleaggregat) er ikke undersøkt. Dette krever spisskompetanse. Kjøleaggregat har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. TG2 settes iht. NS3600. Konsekvens er usikker restlevetid og behov for tiltak kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår. Sotluke plassert i kjellerstuen.
Peisinnsats av merke Jøtul er plassert i stuen i 1. etasje.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen
---	------	--

Innvendige trapper

Innvendig trapper av tre med rekkverk/håndløpere av tre.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet:
Trappen til kaldloft har fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.
Konsekvens er at trappen ikke oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

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

Etasjeskiller - Kjeller

Støpt gulv mot grunn.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i kjellerstuen.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skjevhetsmåling
	TG i	Skjevhetsmåling Kun mindre målbare skjevheter registrert i rommet somer målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 10 mm.

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Kryssmåling i stuen.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skjevhetsmåling
	TG i	Skjevhetsmåling Det er noe målbare skjevheter registrert i rommet som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue 1 og spiseplass.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skjevhetsmåling
	TG i	Skjevhetsmåling Kun mindre målbare skjevheter registrert i rommene som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 13 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Boligen har vannrør av kobber og plast (rør-i-rør). Avløpsrør av plast.
Vann og avløpsrør er i hovedsak vurdert til å være fra byggeår. Noe vannrør av plast (rør-i-rør) fra ukjent årstall.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra byggeår, innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på bod/teknisk rom i kjelleren.
Balansert ventilasjon i deler av boligen. Ventilasjonsaggerigat med varmegjenvinner er plassert på kaldtloft.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har en risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
	Hovedstoppekran	Stoppekran har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har en risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Bereederens alder tilsier usikker fremtidig funksjon Konsekvens er usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Konsekvens er at bygningsdelen har en alder som tilsier at det kan være behov for service, vedlikehold eller utskiftninger innen rimelig tid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering: Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger: Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i kjellerstuen.
230V. 63A hovedsikring.
Sikringsboks plassert i uinnredet grovkjeller med utvendig adkomst.
100A sikringer.

Det er fremlagt samsvarserklæringer på deler av det elektriske anlegget og kontrollrapport fra det lokale el-tilsynet (datert innenfor de siste fem år). Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner med liggende og stående kledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon	
 TG 2	Fasader ink. kledning	Det er usikkert om panelet er montert med lufting. Konsekvens er at manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres. Skjeletter av mus er registrert bak inspeksjonsluke i kneloft. Konsekvens/årsak er inntrengning av mus og svikt i musesikringen. Ytterligere undersøkelser og tiltak vedrørende musesikringen bør påregnes.

Dører og vinduer

Boligen har profilert ytterdør i tre med 2-lags glassfelt fra byggeår.
Terrassedører/balkongdører i tre med 2-lags glassfelt fra byggeår.
Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer - Dører	
 TG i	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
 TG i	Dører	Ytterdører 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 byggeår.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje. Undertaket har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen er at skjulte avvik eller skader ikke kan utelukkes, og at det kan være behov for vedlikehold eller oppgraderinger i nær fremtid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisiko som følge av alder og observert tilstand.
--	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje

Utgang fra stuene til delvis overbygd terrasse på ca. 65 m2. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner med dekke av trebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0. 91 meter. Terrassen har utebelysning og stikkontakter på vegg.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet:
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm.
Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)
--	--

Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje

Utgang fra stue og soverom 1 til 2 overbygde balkonger på tilsammen ca. 31 m2. Balkongene er oppført i trekonstruksjoner med dekke av trebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0. 92 meter. Balkongene har utebelysning.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet:
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm.
Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)
--	--

Terrasser / platting på terreng - Frittliggende

Frittliggende markterrasse på ca. 31 m2. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner med dekke av trebord. Drivhus på ca. 11 m2 er plassert på terrassen.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)
--	---

 TGIU	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
--	-------------	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur/søylefundamenter i betong og lettklinkerblokker.
Synlige ståldragere i kjelleren.
Grunnmuren er utvendig forblendet med naturstein.

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

 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent
	Fundamenter	Deler av fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Drenering

Skrånede tomt med drenering fra byggeår.

 TG 3	Helhetsvurdering	Drenerings funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i kjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Terrenget rundt bygget har stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvens er at forholdene øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen og observasjoner gjort fra innsiden. Det ble i tillegg observert symptomer på fuktinnsig i kjelleren/krypkjelleren som tilsier funksjonssvikt. Se avsnitt om "Rom under terreng" og "Krypkjeller". Drenerings alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
--	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger. Vann tilknyttet Tofte vannverk. Offentlig avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)
--	---

Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående garasje på 44 m2. Garasjen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjoner med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Garasjen har innlagt strøm, belysning og 2 elektriske leddporter i tre.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden. Fuktskjolder/fuktskader registrert på gipsplater (vindspørre) ved innvendig inspeksjon. Konsekvens er at fuktskader kan utvikle seg over tid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Undertaket har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen er at skjulte avvik eller skader ikke kan utelukkes, og at det kan være behov for vedlikehold eller oppgraderinger i nær fremtid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
---	------------------	---

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Kjeller: I kjellerstue er takhøyden målt til 2. 09 meter.
1. etasje: I entré, kjøkken, gang, soverom, spiseplass og stue er takhøyden målt til 2. 40 - 2. 41 meter og på baderommet er takhøyden målt til 2. 33 meter.
2. etasje: Takhøyden målt til 1. 25 - 2. 40 meter (skråtak).

Til informasjon: Kjelleren og loftet har en takhøyde lavere enn 2,2 meter. Deler av 2. etasjen har en takhøyde laverer enn 2. 2 meter under skråtak.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt. Fremvist tegninger datert 22.04.1992. Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 02.07.1993.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er fremlagt dokumentasjon på Eltilsyn datert 28.01.2026. Det lokale Eltilsyn avdekket under kontrollen ingen feil eller mangler.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 03.04.2024, arbeidene gjelder "Utskiftning av 30 downlights, gjelder gang, kjøkken og stue".
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Det er fremlagt bekreftelse på gjennomført feiing datert 17.10.2025.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 20.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utsifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekkе. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innklede- og opplekte murflater (vegger og gulv).

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.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer: Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk på vaskerommet]



Våtrom - [Sluk på bad 2.etg]

INSTALLASJON: Per Delmond		ANFØRER NR.		ADVARSEL!	
TEK. O.S. 70-32-24		PROSJEKT TALL		ADVARSEL!	
KURS		KURS		ADVARSEL!	
KURS		KURS		ADVARSEL!	
1	Hovedslukking	2	2x25	3	2x25
2	Komfyre	3	2x25	4	2x25
3	Turkiskemønst	4	2x25	5	2x25
4	Vaskeromskabin	5	2x25	6	2x25
5	Oppraskningskabin	6	2x25	7	2x25
6	Sluk i vaskeromskabin	7	2x25	8	2x25
7	Sluk i bad	8	2x25	9	2x25
8	V.V. boder	9	2x25	10	2x25
9	Sluk i vaskeromskabin	10	2x25	11	2x25
10	Garasje + St. husestakt Kjøller	11	2x25	12	2x25
11	Sluk i vaskeromskabin	12	2x25	13	2x25
12	Sluk i vaskeromskabin	13	2x25	14	2x25
13	Sluk i vaskeromskabin	14	2x25	15	2x25
14	Sluk i vaskeromskabin	15	2x25	16	2x25
15	Sluk i vaskeromskabin	16	2x25	17	2x25
16	Sluk i vaskeromskabin	17	2x25	18	2x25
17	Sluk i vaskeromskabin	18	2x25	19	2x25
18	Sluk i vaskeromskabin	19	2x25	20	2x25
19	Sluk i vaskeromskabin	20	2x25	21	2x25
20	Sluk i vaskeromskabin	21	2x25	22	2x25
21	Sluk i vaskeromskabin	22	2x25	23	2x25
22	Sluk i vaskeromskabin	23	2x25	24	2x25
23	Sluk i vaskeromskabin	24	2x25	25	2x25

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringskap]



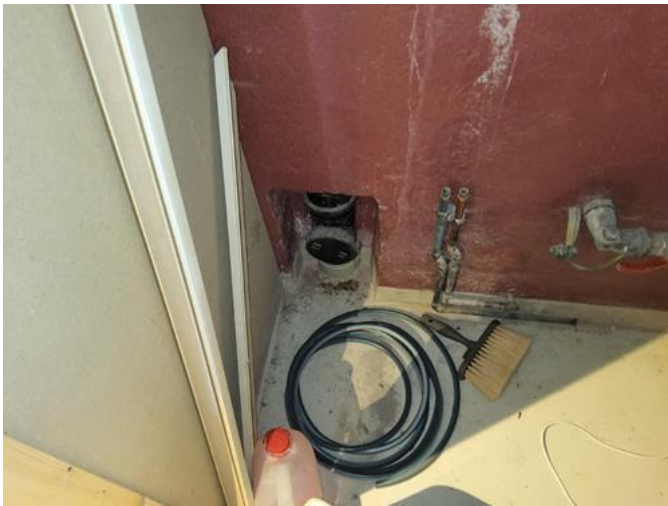
Elektrisk anlegg - [Sikringsboks]



Våtrom - [Sluk på bad i 1.etg]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Stoppekran, vannmåler, varmekabler og sluk.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Stakeluke]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Egenerklæring

Utsikten 8, 3482 Tofte

01 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Utsikten 8

Utsikten 8

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2008-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Engh, Øistein

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt på gulvplater på loft. Dette er reparert

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2023

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kledd grunnmur med stein

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Dami AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2023

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Belegningsstein på gårdsplass

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Lund Anlegg



4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet til LED spottere i tak

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Hurum Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har hatt mus i boligen tidligere, men ikke etter at grunnmur ble steinsatt

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det er ikke søkt om innredning av kjeller

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja

☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

2020

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt gulv o kledd vegger

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Harry Sværen AS

24.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20974329

Side 5

Side 6

Egenerklæringsskjema

Name

Øistein Engh

Date

2026-07-01

Identification



Øistein Engh



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 336, Bruksnr 705	Kommune:	3203	Asker
Adresse:		Grunnkrets:	2202	Tofte vest
Veiadresse:	Utsikten 8, gatenr 31059	Valgkrets:	13	Tofte
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1070402	Søndre Hurum
		Tettsted:	2166	Tofte

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.07.1990	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 030,7 kvm	Skyld:			
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.

Grunnforensing:
Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	3203/336/705	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/336/705	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.07.1990	Avgiver Mottaker	3203/336/7 3203/336/705	-1 050,0 1 050,0
	Matrikkelført:				

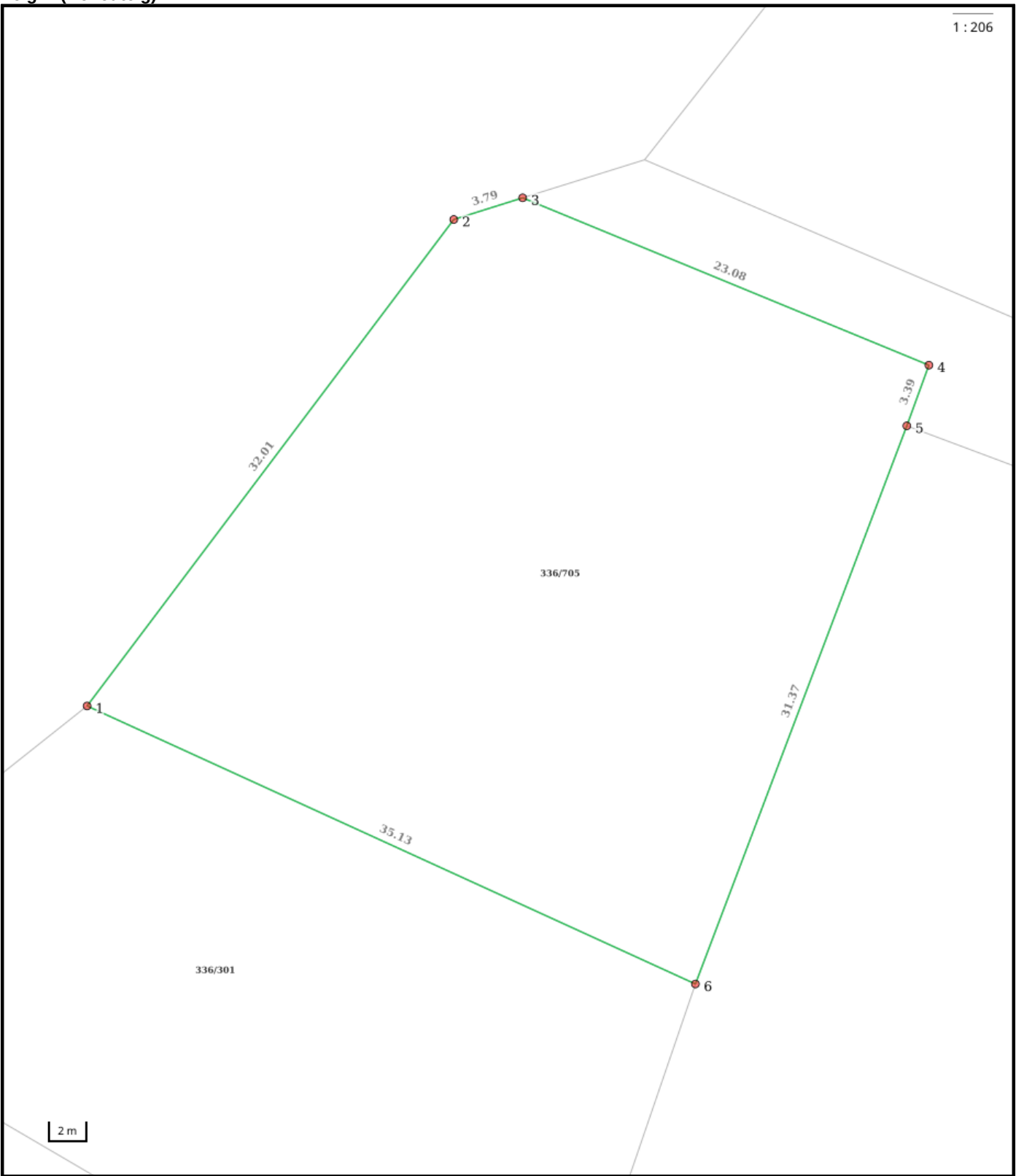
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Utsikten 8		Bolig	289,0	Kjøkken	6	2	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.07.1992				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	289,0	Igangset.till.:	20.07.1992				
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	289,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.07.1993				
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	8080356			Antall etasjer:	3				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			54,0		54,0				
H01	1		134,0		134,0				
H02			101,0		101,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.07.1992				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.09.1992				
Energikilde:		BRA annet:	50,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	50,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.06.1993				
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr:	194620497			Antall etasjer:	1				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				50,0	50,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	● Bygningspunkt	 Fiktiv / Teigdeler
11 - 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant	▲ Sefrak kulturminne	 Punktfeste
31 – 200 cm	Ikke angitt		se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	● Bygningspunkt	 Fiktiv / Teigdeler
11 - 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant	▲ Sefrak kulturminne	 Punktfeste
31 – 200 cm	Ikke angitt		se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 1 030,70m²
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 601 123,89	587 454,98	32,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 601 151,09	587 471,85	3,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 601 152,55	587 475,35	23,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 601 145,72	587 497,40	3,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 601 142,44	587 496,53	31,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 601 112,22	587 488,12	35,13m	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.



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00
E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 23.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	336	Bnr:	705	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Utsikten 8, 3482 TOFTE						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☐	Nei ☒
Hvis nei, merknad: 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.



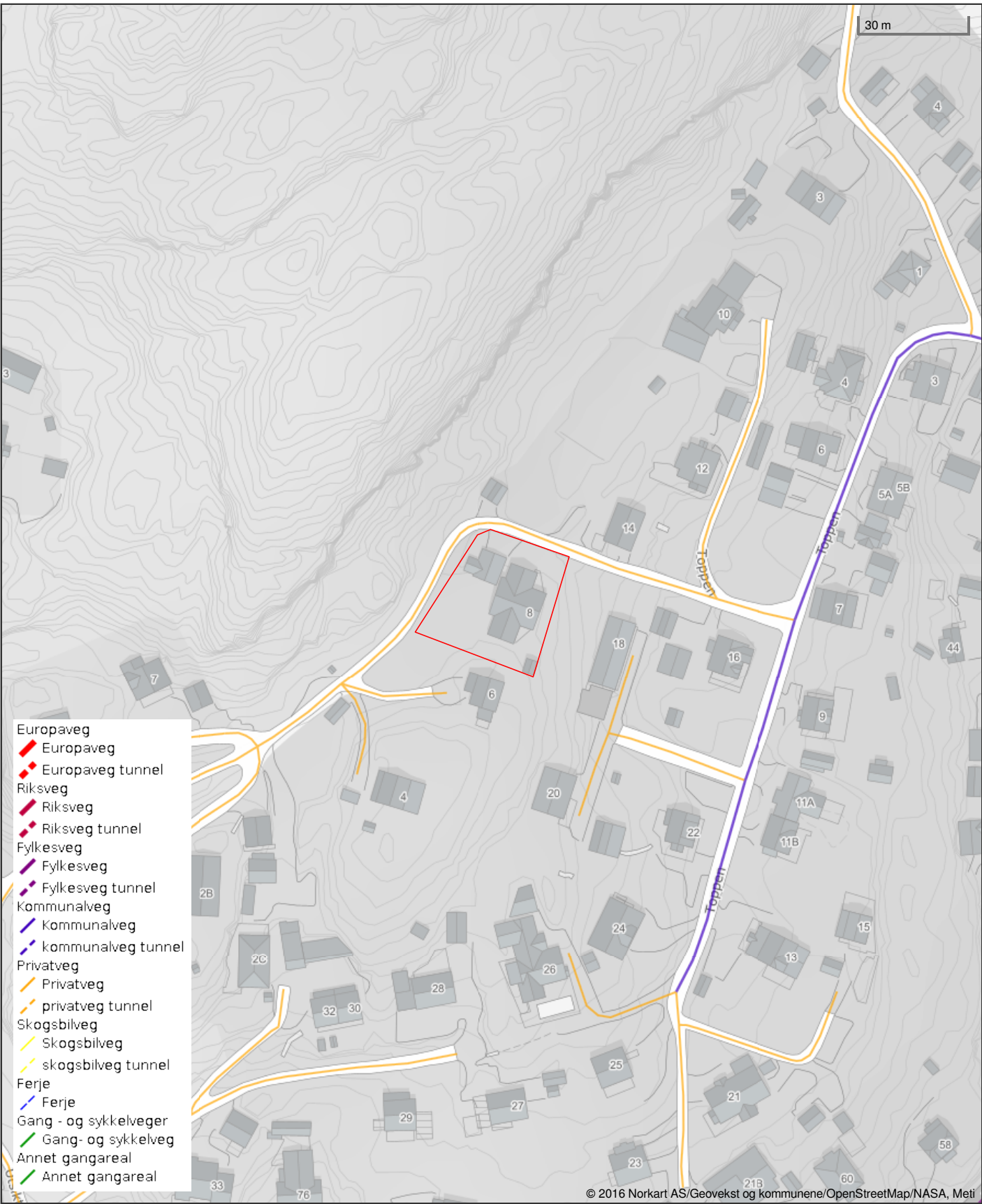
Oversiktskart for eiendom 3203 - 336/705//

Utskriftsdato: 16.01.2026



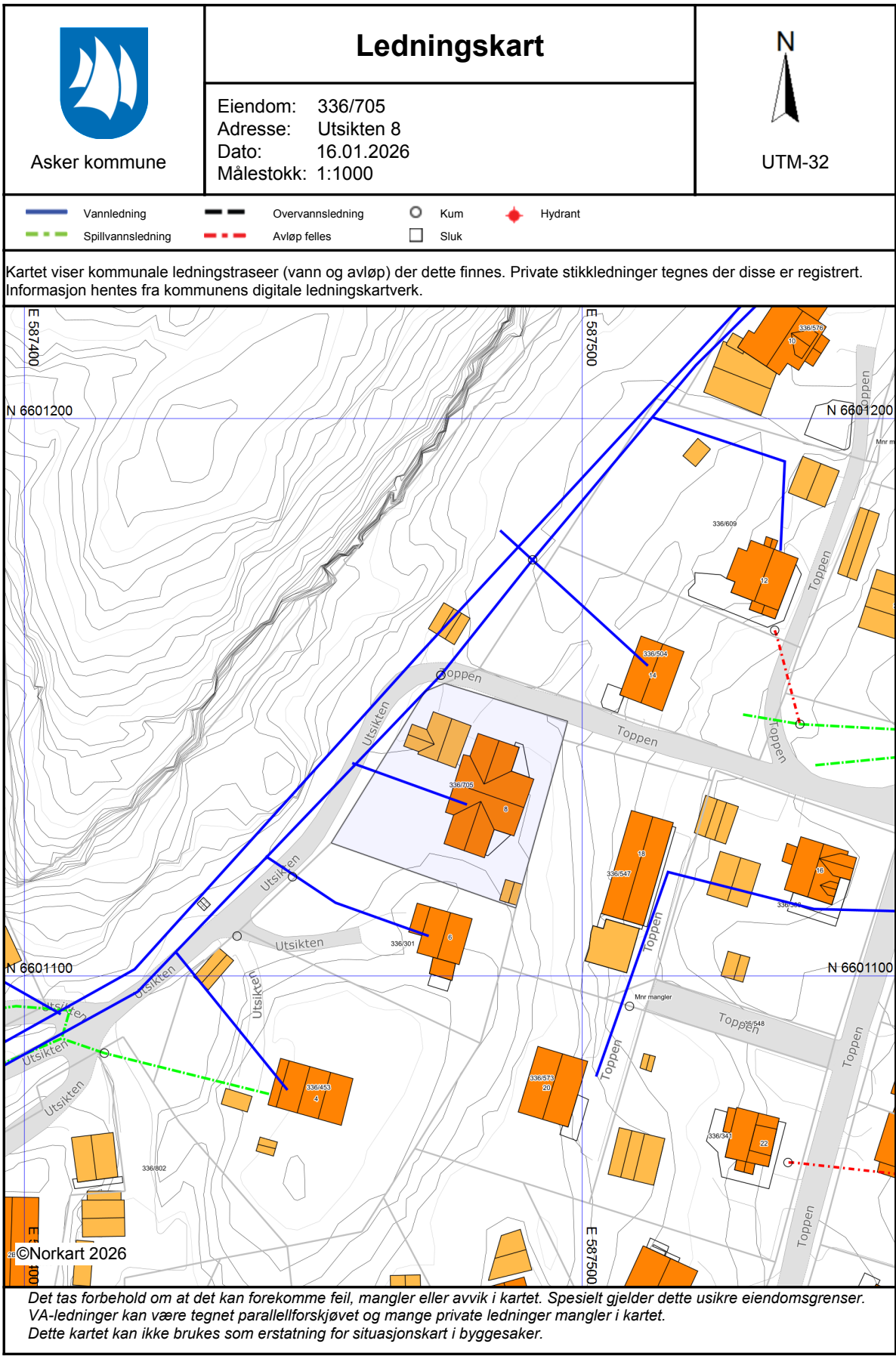
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 336/705//



- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- Privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

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

Utskriftsdato: 16.01.2026

Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	336	Bruksnr.	705	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Utsikten 8, 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	☑ Kommuneplaner under arbeid
Plantyper uten treff	
❗ Kommunedelplaner	❗ Kommunedelplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner	❗ Reguleringsplaner under bakken
❗ Reguleringsplaner over bakken	❗ Reguleringsplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner bunn	❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
❗ Bebyggelsesplaner	❗ Bebyggelsesplaner over bakken
❗ Bebyggelsesplaner under bakken	❗ Midlertidige forbud

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_oppdater_t_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 1 031 m ² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 031 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
----	---------



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 16.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	336	Bruksnr.	705	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Utsikten 8, 3482 TOFTE								

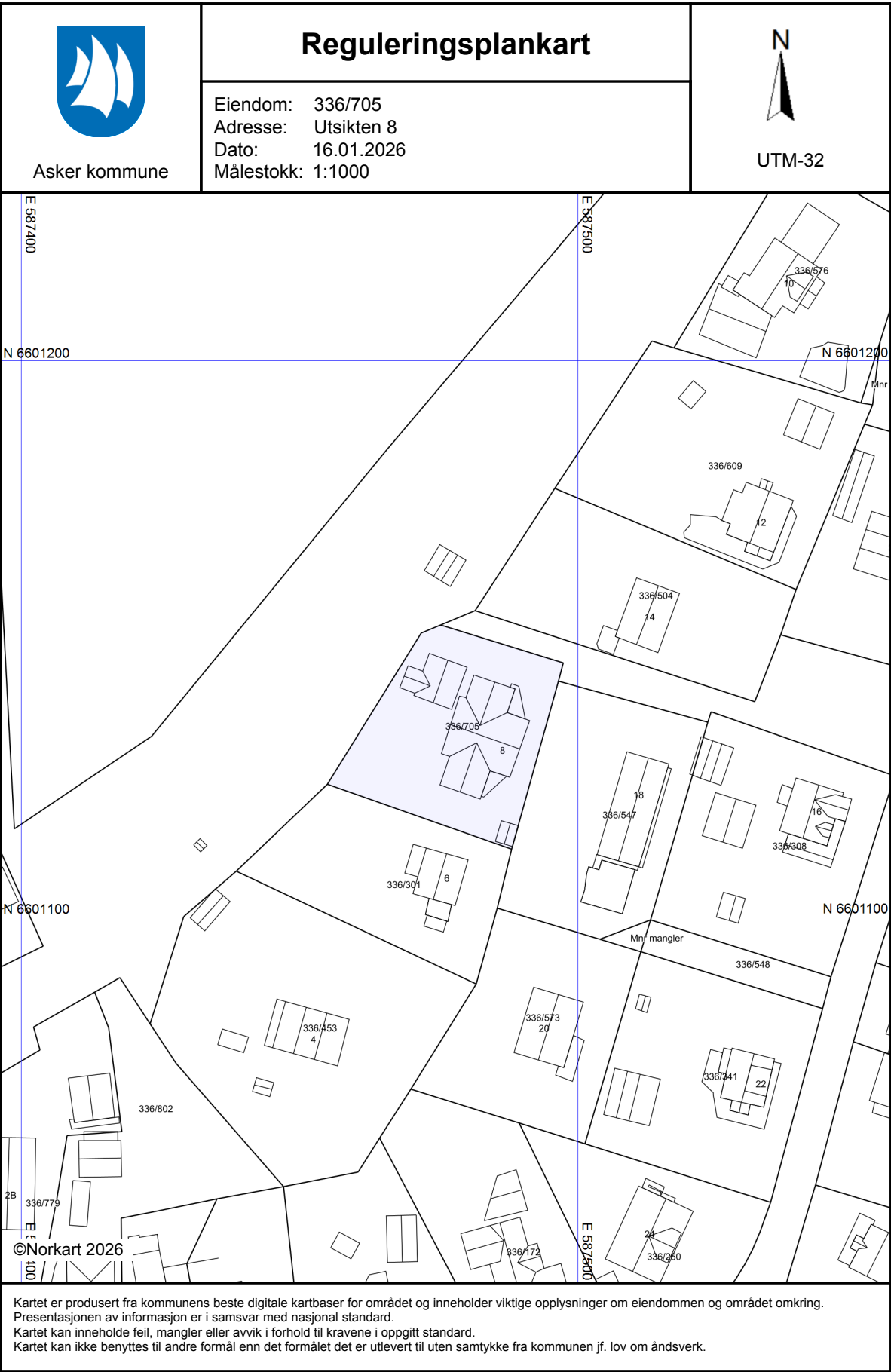
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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	2 928,34 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.



Tegnforklaring

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

HURUM

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Jan E. Johnsgård
Bokfinkveien 16,

3482 Tofte

Byggherre (navn, adresse)

Jan E. Johnsgård
Bokfinkveien 16,

3482 Tofte

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Utsikten 8, 3482 Tofte

36

705

Spesifikasjon

Søknadsdato

Arbeidets art

Byggets art

2/5-92

Nybygg

Bolighus

Behandling/vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

Delegasjonsvedtak

21/7-92

161/92

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☒ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. etasje:

Det gjenstår påsetting av panel samt listverk i den ene stue mot nord samt mangler plate foran peis.

Kjeller: Det gjenstår støp av gulv.

Utvendig: Det gjenstår puss av mur, pålegging av noe stein, samt skjæring montering av pipebeslag, innsetting av dør samt vindu, montering av trapp, ferdigarbeide for garasje samt finplanering.

Det må monteres røykvarsler samt brannslukningsutstyr.

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted

Dato

Tofte

2/7-93

Stempel/underskrift

TEKNISK SJEF
HURUM KOMMUNE

Jens Høgsås

Kopi sendt til

☒ ansvars-havende

Navn

Adresse

Jacobsen og Nielsen

Odinsvei 16, 3472 Bødalen

☒ andre

Navn

Adresse

Jan E. Johnsgård

Bokfinkveien 16, 3482 Tofte

Navn

Adresse

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.



Gjensidige



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	kr 7 150,-
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	kr 8 950,-
Rekkehus med eget gnr./bnr.	kr 13 650,-
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	kr 13 650,-

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. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:
Utsikten 8, 3482 Tofte. GNR 336, BNR 705 i Asker kommune

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: _____

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 budforhøvelser, 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, overtagelsesdato 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.

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.

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.

TOFTE - Stor enebolig på fantastisk beliggende tomt. Panoramautsikt over Oslofjorden og Tofte. Sjelden anledning



Fred-Ivar Myrseth

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 52 72

fred-ivar@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling