Velkommen til visning!



ASKER Utsikten 8

frem eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Enebolig
Eierform:	Selveier
Soverom:	4
BRA-i	290,0 m2
Total BRA	314,0 m2
Byggeår	1993
Tomt	1030























1.etasje

frem
eiendomsmegling







Frem
overlent
eiendoms
megling





Frem
overlent
eiendoms
megling



























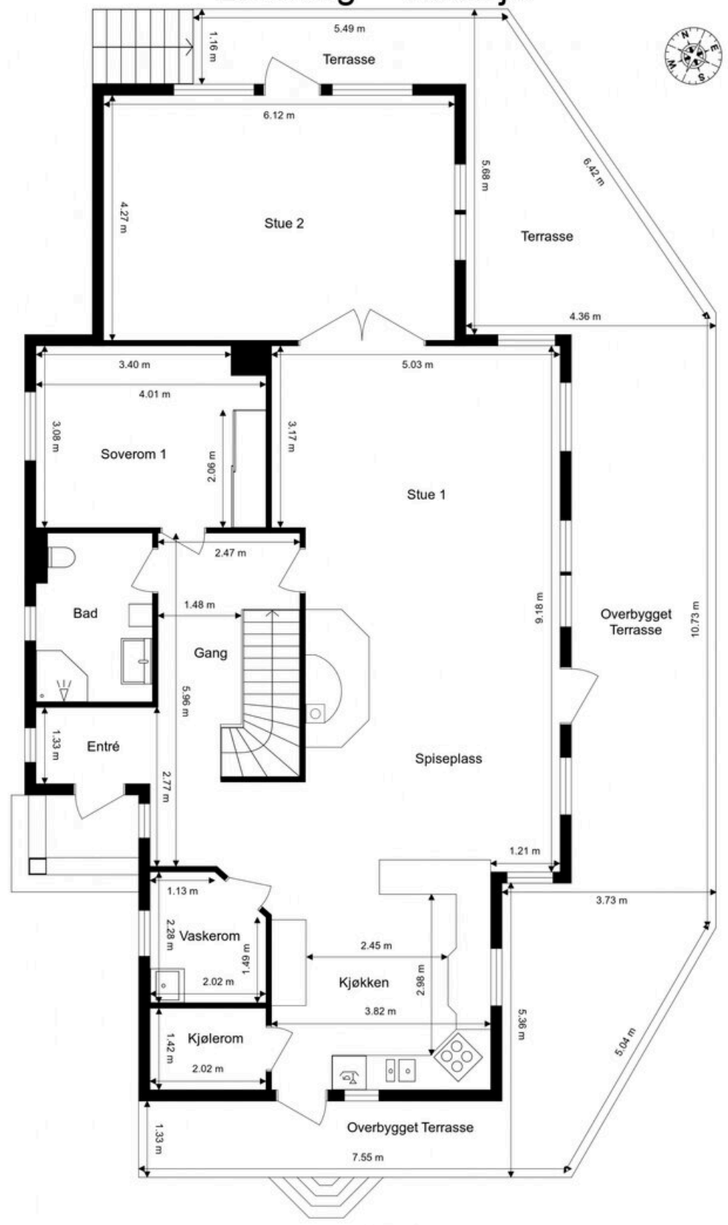






Utsikten 8, 3482 TOFTE

Enebolig - 1.etasje



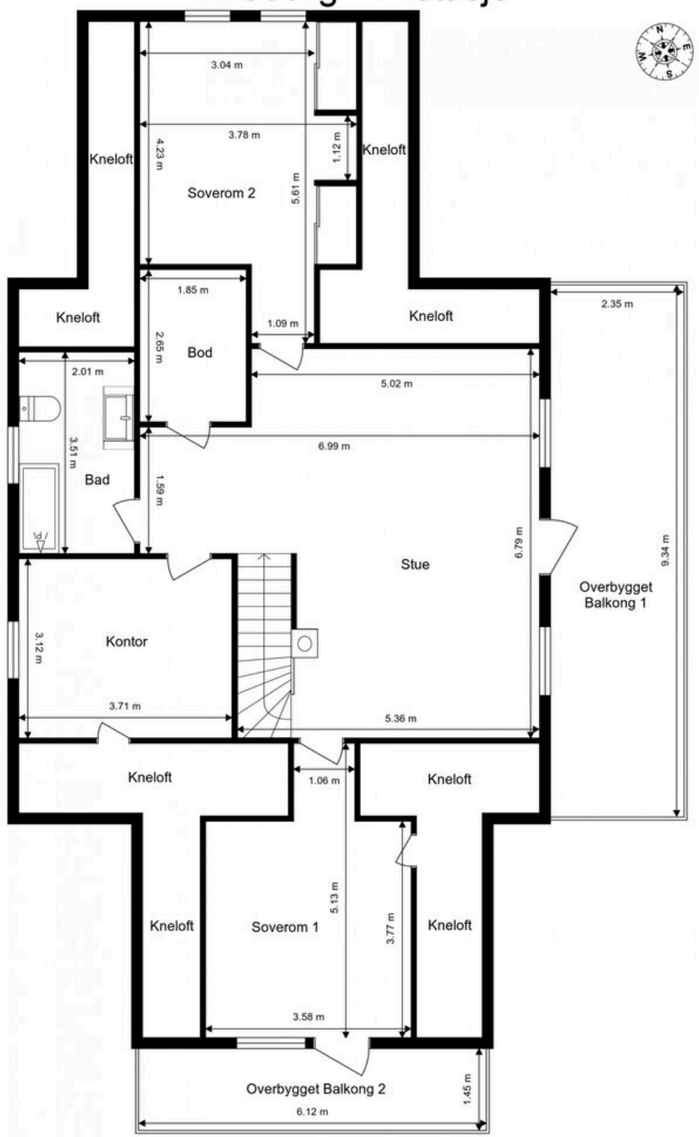
Ordernr. 15059298

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Utsikten 8, 3482 TOFTE

Enebolig - 2.etasje



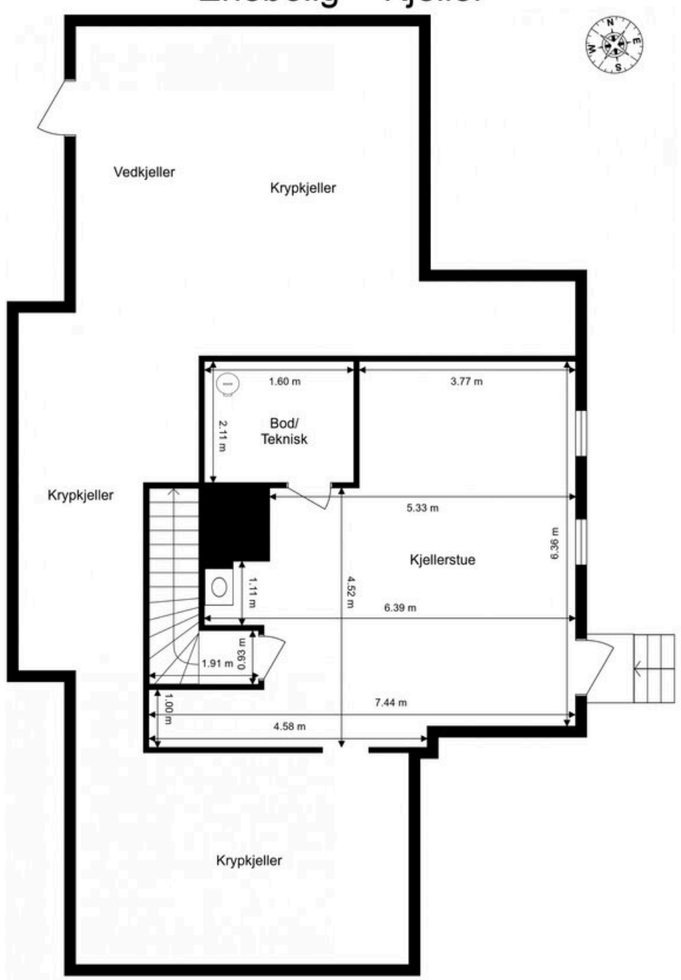
Ordernr. 15059298

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Utsikten 8, 3482 TOFTE

Enebolig - Kjeller



Ordernr. 15059298

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Fred-Ivar Myrseth

Det å selge bolig er en av de viktigste avgjørelsene de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på og mange ting du trenger råd til. Jeg er utdannet eiendomsmegler og er medlem i Norges eiendomsmeglerforbund (MNEF). I 1987 begynte jeg å arbeide med megling og har siden 1988 arbeidet med hovedvekt på markedet i Asker, Røyken og Hurum.

Få andre meglere, som er etablert i dette området, har arbeidet så lenge med salg avbolig- og fritidsboliger.
Da jeg er bosatt i nærområdet kjenner jeg kommunen meget godt. Frem Eiendomsmegling vet at kunnskap om nærområdet er med på å selge eiendommen til potensielle kjøpere. Vi vil blant annet vite hvor skoler, barnehager og forretninger ligger og hvilke turmuligheter det er og mange andre ting det kan vi fortelle om. Når de potensielle kjøpere vet mye om objektet og nærområdene oppnås normalt også gode priser.

Om du vurderer å selge fast eiendom kan jeg love en engasjert megler som ønsker at kundene skal tenke tilbake på en god og vellykket salgsprosess.



frem eiendomsmegling

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







Adresse:	Utsikten 8 3482 Tofte
Eiendomstype:	Enebolig (Selveier)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 290,0 kvm
	BRA-e: 24,0 kvm
	Total BRA: 314,0 kvm
Prisantydning:	7 950 000,- + omk
Megler:	Fred-Ivar Myrseth +4791785272
	Fred-Ivar Myrseth +4791785272
Eier/Selger:	Øistein Engh
Matrikkel:	GNR 336, BNR 705 i Asker kommune
Oppdragsnr.	8260143

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.

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.

AREALER
Totalt bruksareal: 314,0 m²
- BRA-e: 24,0 m²
- BRA-b: m²

BRA i 1. etasje: m2
BRA i 2. etasje: m2
BRA i U-etasje: m2

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 96,0 m²

Totalt gulvareal (GUA) er m², som er summen av totalt bruksareal + areal med lav himlingshøyde (ALH): m².

INNHOLDSBESKRIVELSE
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.

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

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

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke Oransje og energikarakter E kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER
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.

ELEKTRISK ANLEGG
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

TILSTANDSRAPPORT
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: Krypkjelleren 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 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.

LØSØRE OG TILBEHØR
Hvitevarer som ikke er integrert, følger normalt ikke med. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

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

TOMTEN
1030,00 m^2 eiet tomt

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

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

OMRÅDEBESKRIVELSE
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.

Tofte sentrum har et bredt servicetilbud, med blant annet legekontor, apotek, treningssenter, flott idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall, matbutikker, vinmonopol, spisesteder og klesbutikker mm.

SKOLE OG BARNEHAGE
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

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.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter utgjør 1 000 pr. år. I dette inngår gebyr for avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Vann kommer i tillegg. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 39 000 kwh. pr. år.
Årlig forsikringspremie kr. 12 000,- pr. år.
Årlig veiavgift utgjør ca. kr. 1 350,- pr. år.
Boligen er tilknyttet Altibox som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

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

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i med polisenummer:

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret :

Som primærbolig kr. 0,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 0,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 198 750,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Boligkjøperforsikring kr 1,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 22 990,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 8 172 831,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 02.07.1993.

Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

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

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

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

RADON
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres.

Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN
Utsikten 8
336/705/0/0 i Asker
Type bolig: Enebolig

SELGER
Øistein Engh

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 8260143
Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

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

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

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt
- ...

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

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen.

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside https://fremeiendomsmegling.no/8260143.

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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

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

OPPGJØR
Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE
Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

Provisjon 0,000 % av salgssummen inkl. mva

Oppstart - og tilrettelegging; som inkluderer; Registrering og innhenting av pålagte opplysninger • Interiørveiledning fra stylist • Utarbeidelse og trykking av salgsoppgaver • Til-salgs plakat på huset og i utstillingsvinduer: 18 500,00
Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 5 779.
Samlet skal selger betale ca. kr. 68 444 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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 bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

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

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

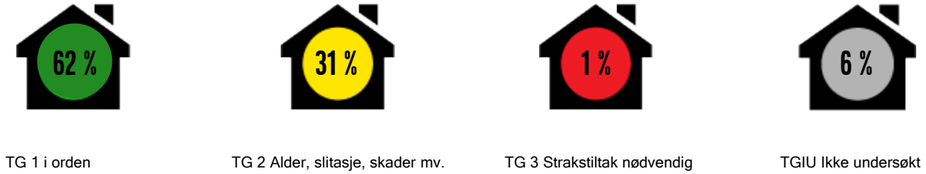
Enebolig med frittstående garasje beliggende på Tofte i Asker Kommune. Svakt skrånede tomt opparbeidet med innkjøring, gårdsplass og sti belagt med belegningsstein, forstøtningsmurer, markterrasse, drivhus, plenarealer og diverse beplantning.

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 karmer 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



TG 1 i orden | TG 2 Alder, slitasje, skader mv. | TG 3 Strakstiltak nødvendig | TGIU Ikke undersøkt

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

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
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				

	Bruksareal (BRA)				
Frittstående bygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
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.

Sprekk 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 baderom 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 (tilfaregulv, 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 adkomt via kjellerdør mot garasjen.
Jord, steinfylling i grunn samt blottet fjell.
Grunnmur i betong og lettklinkerblokker.
Himling med stubloftsplater.
Lufteventiler i grunnmur.

TG 3	Helhetsvurdering	Krypkjelleren 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)	Berederens 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 eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-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 karmer 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 skaderisikoen 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	Dreneringens 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 funskjsonssvikt. Se avsnitt om "Rom under terreng" og "Krypkjeller". Dreneringens 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. Offentilg 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 (vindsperre) 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 brukslitasjer. 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/utskifting. 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 lekke. 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 innkledde- og opplektede 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.

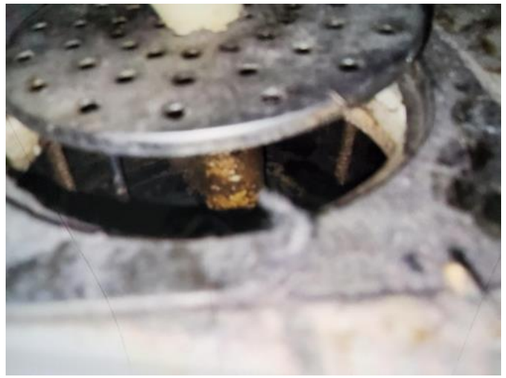
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

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, ombygningsmulighet, 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]



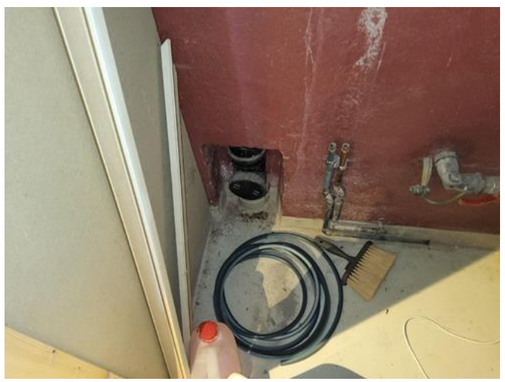
Våtrom - [Sluk på bad 2.etg]



Våtrom - [Sluk på bad i 1.etg]



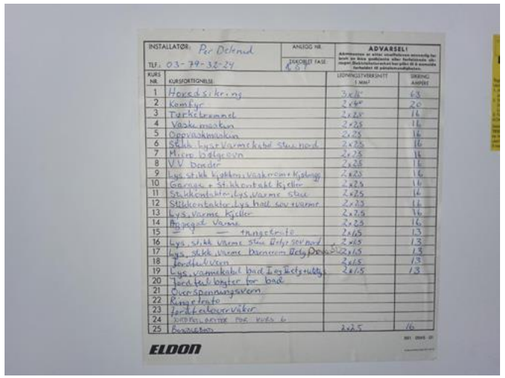
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Stoppekran, vannmåler, varmekabler og sluk.]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



INSTALLATØR: Br. Dehnid
TLF.: 03-79-32-24
ANLEGG NR.
SKADELIG FASE
ADVARSEL!

KURS NR.	KURSFORTRINNELSE	LEDNINGSTVERRSNITT i MM²	SIKRING AMPERE
1	Hoved sikring	2x6	63
2	Komfyr	2x4	20
3	Tørkeromnet	2x2,5	16
4	Vaskemaskin	2x2,5	16
5	Oppvaskmaskin	2x2,5	16
6	Stikk kjøl/varmekabel Stue nord	2x2,5	16
7	Micro/ovn	2x2,5	16
8	V.V. Dunder	2x2,5	16
9	Lys stikk kjøkken/vaskerom/Kjeller	2x1,5	16
10	Garasje + Stikkontakt Kjeller	2x2,5	16
11	Stikkontakter/lys Varme Stue	2x2,5	16
12	Stikkontaktor/lys Hall sov/varme	2x1,5	16
13	Lys/Varme Kjeller	2x1,5	16
14	Reggett Varme	2x2,5	16
15	— transformator	1x2,5	13
16	Lys Stikk Varme Stue Etg Sør/nord	2x1,5	13
17	Lys, stikk, varme Dunrom Bety Dress	2x1,5	13
18	Jordfeilvern	2x1,5	13
19	Lys varmekabel Bad I etg/kjeller	2x1,5	13
20	Jordtau/ganger for bad		
21	Over Spenningsvern		
22	Kanalvifte		
23	Jordfeilsbryter		
24	Stoppekran for kald v		
25	Reserve	2x2,5	16

ELDON

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Sikringsboks]

Gjensidige

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

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Øistein Engh	2026-07-01

Identification

Øistein Engh

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 336, Bruksnr 705	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Utsikten 8, gatenr 31059	**Grunnkrets:**	2202	Tofte vest
	3482 Tofte	**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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/336/705	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	3203/336/7	-1 050,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/336/705	1 050,0

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

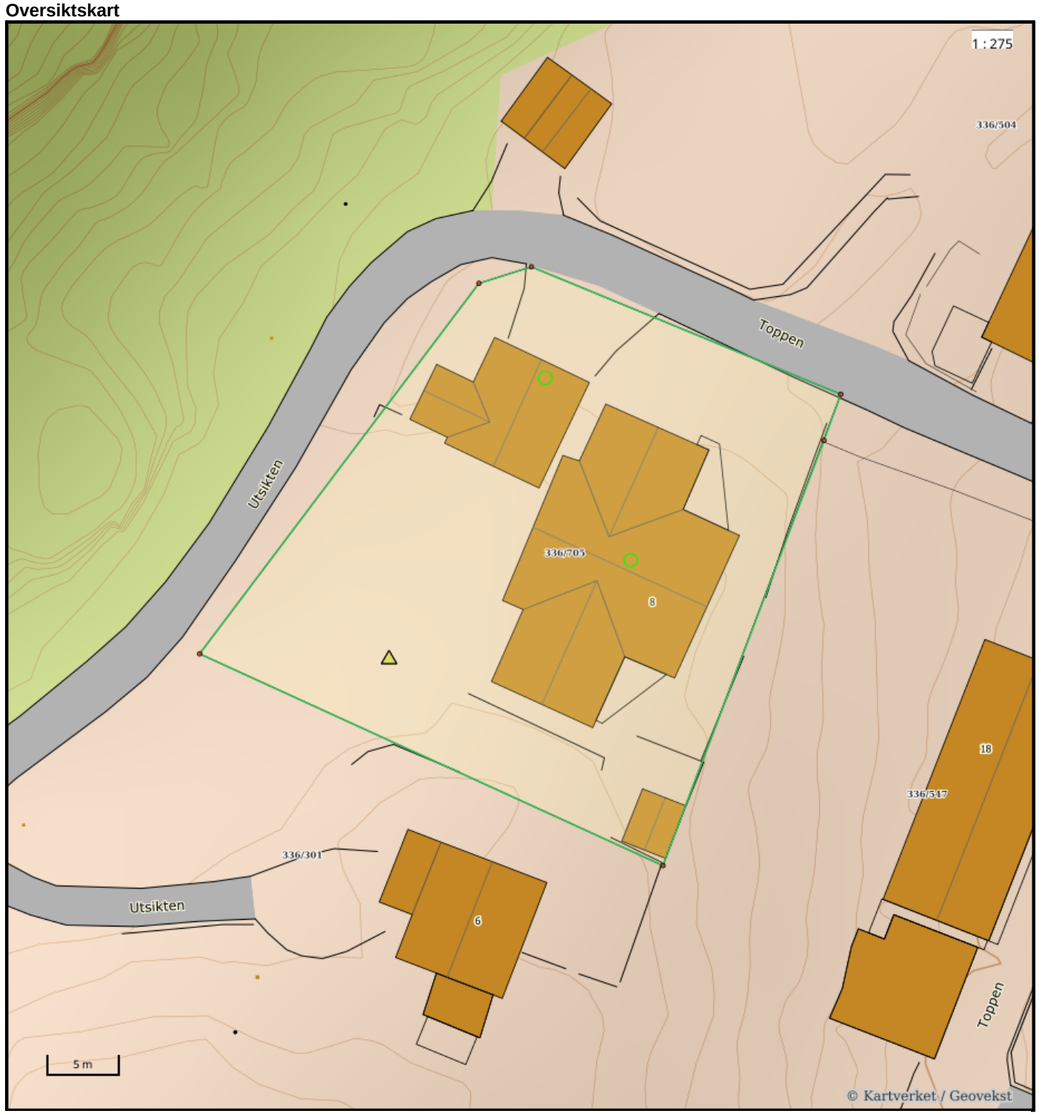
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				50,0	50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

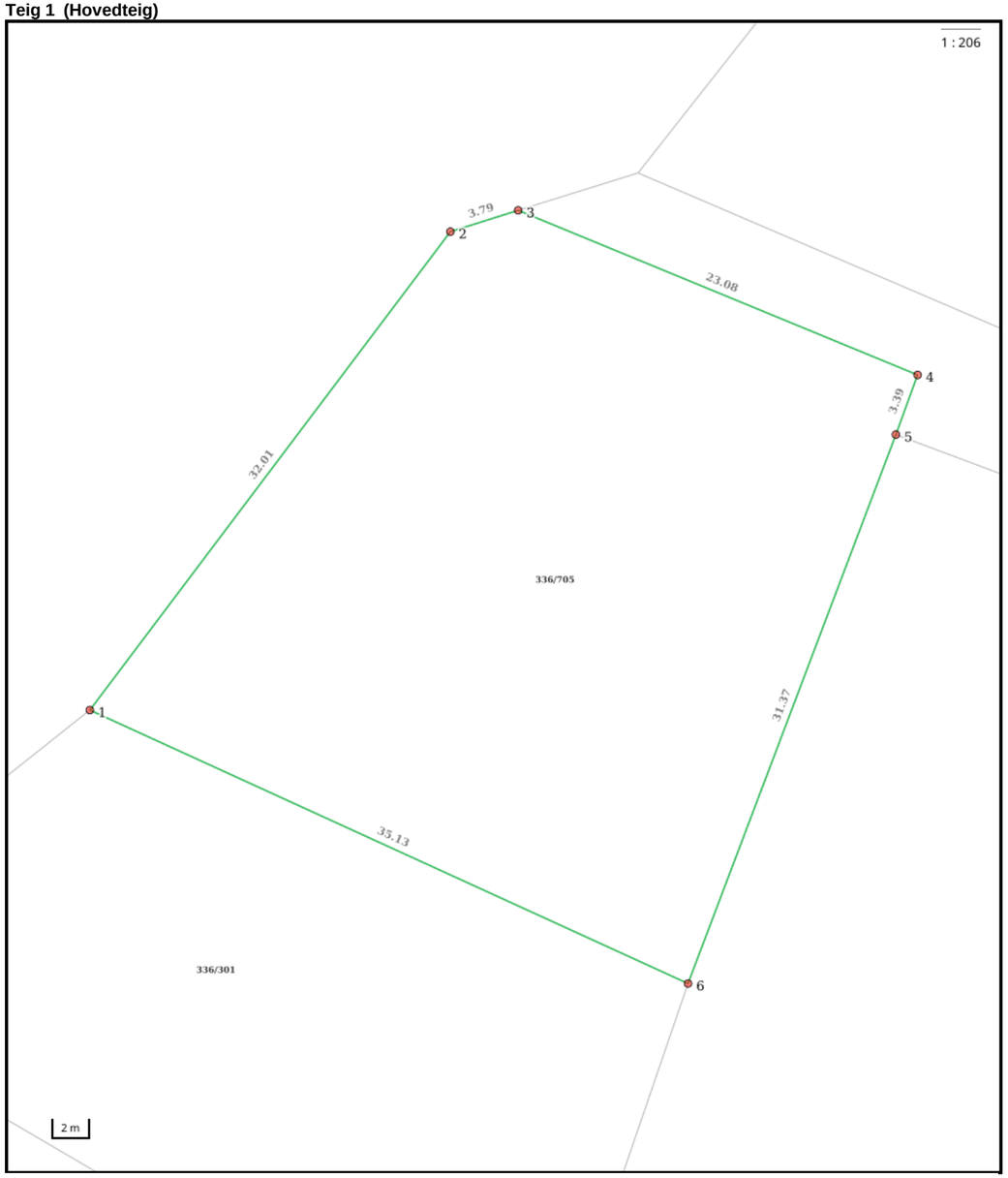


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Areal og koordinater

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

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	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.

Utskriftsdato: 16.01.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	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.

Grunnkart

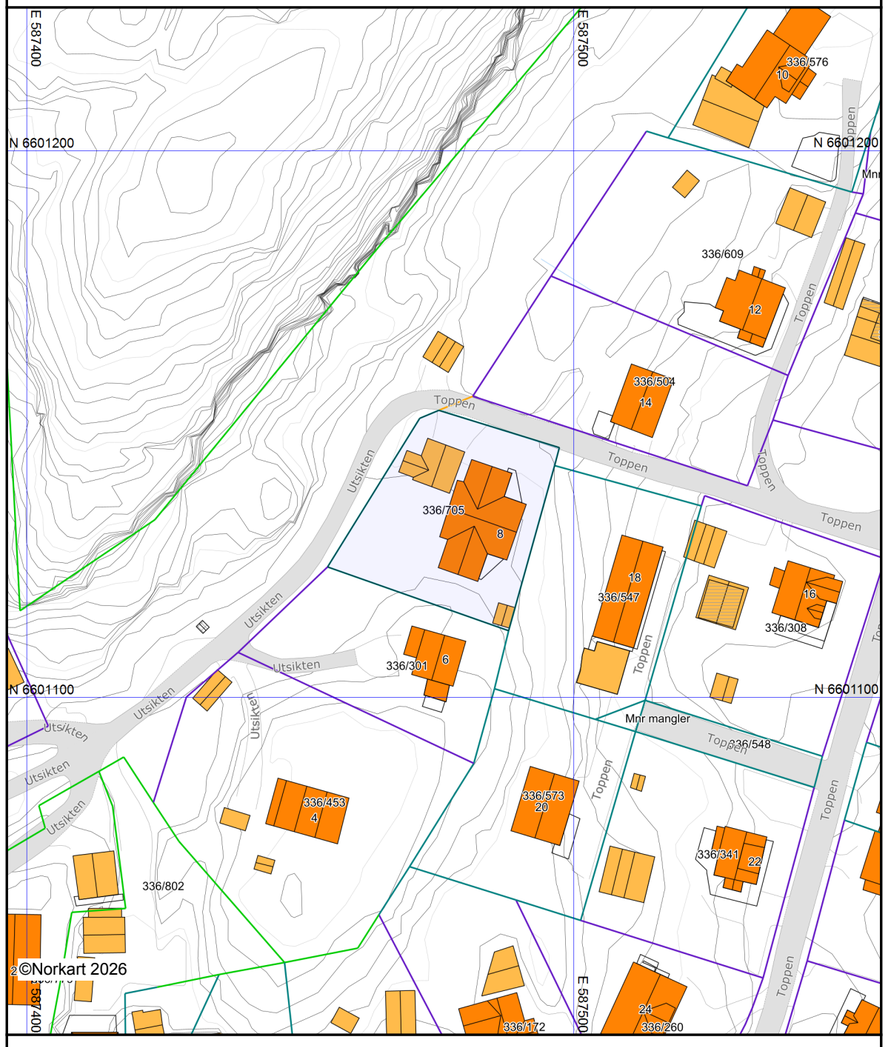
Asker kommune

Eiendom: 336/705
Adresse: Utsikten 8
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

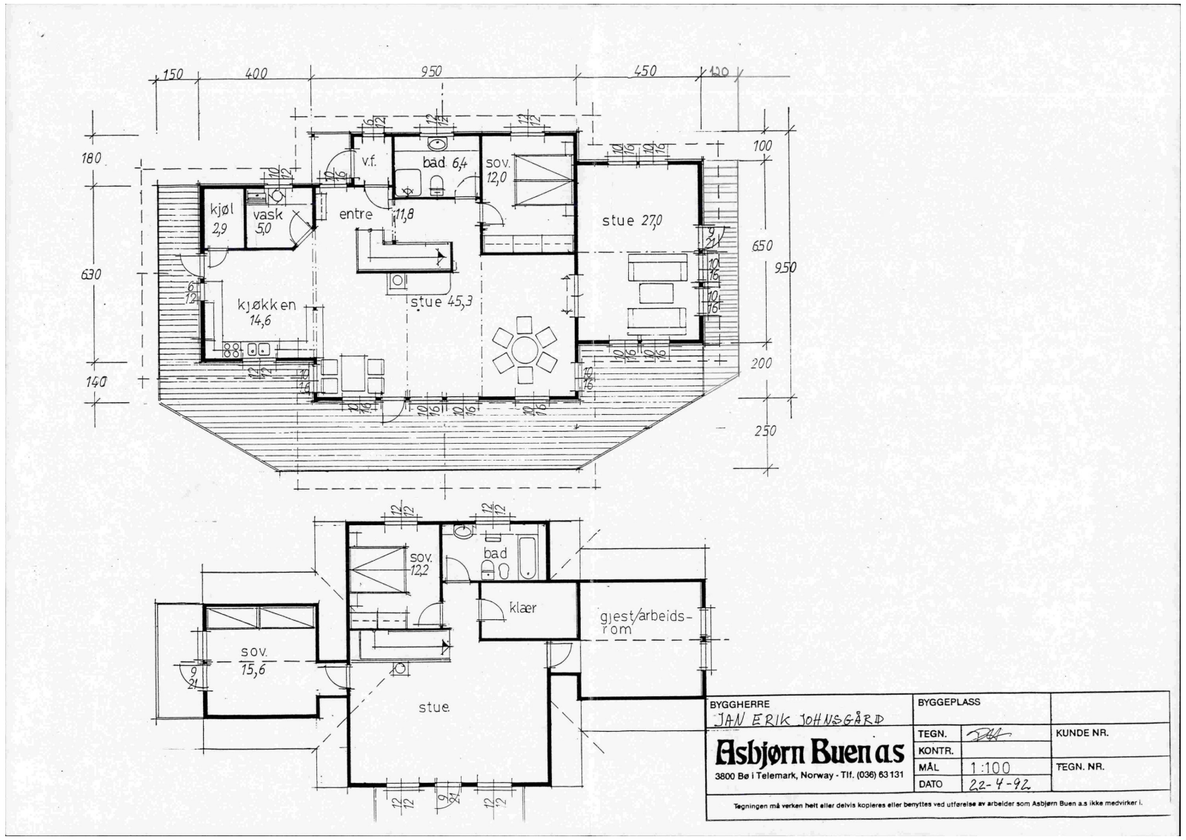


GODKJENT
I HENHOLD SKRIV
AV 21 7 1992 SAK NR. 161/92
HURUM BYGNINGSRÅD

TEKNISK ETAT
Ank. 4-5-92
J.nr. 92/01814
Ark. 36/705

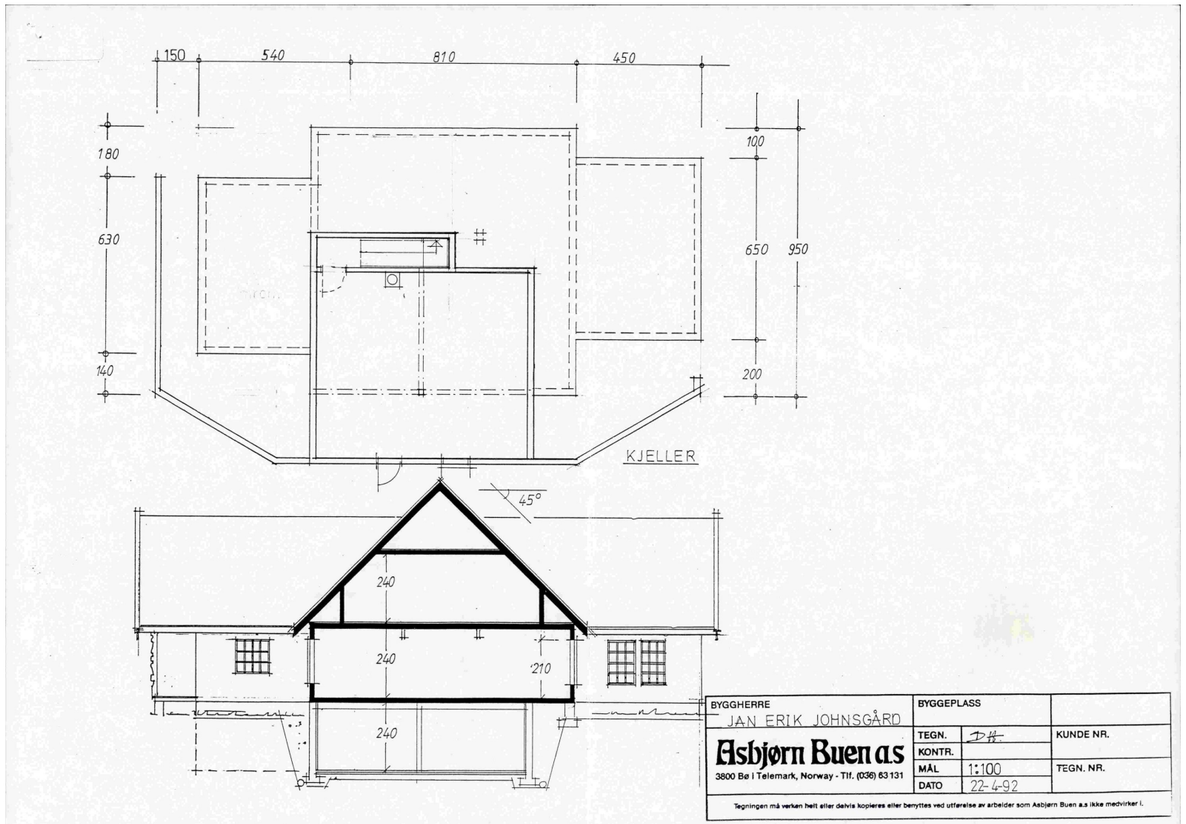
BYGGHERRE	JAN ERIK JOHNSGÅRD	BYGGEPLASS		
Asbjørn Buen a.s		TEGN.	[illegible]	KUNDE NR.
3800 Bø i Telemark, Norway - Tlf. (036) 63 131		KONTR.		
		MÅL	1:100	TEGN. NR.
		DATO	22-4-92	

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Asbjørn Buen a.s ikke medvirker i.



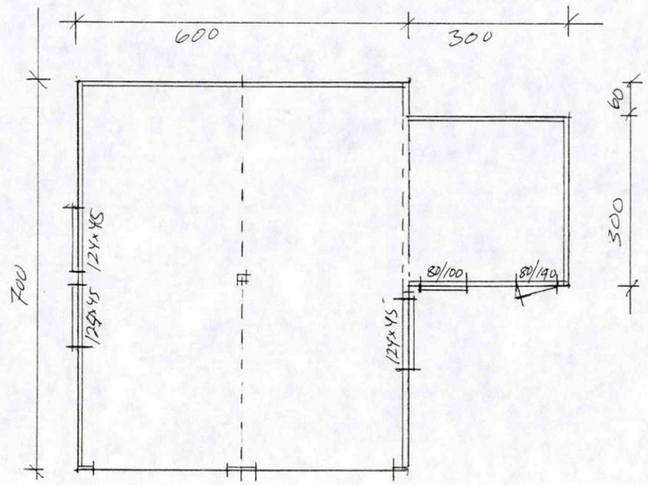
BYGGHERRE JAN ERIK JOHNSGÅRD		BYGGEPLASS	
Asbjørn Buen a.s	TEGN.		KUNDE NR.
3800 Bø i Telemark, Norway - Tlf. (036) 63131	KONTR.		
	MÅL	1:100	TEGN. NR.
	DATO	22-4-92	

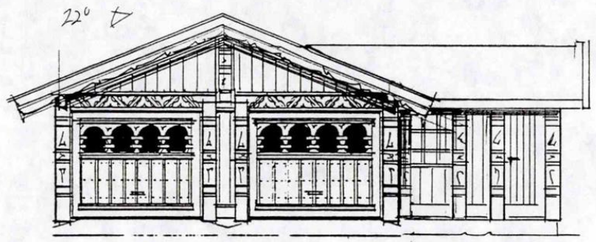
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Asbjørn Buen a.s ikke medvirker i.



BYGGHERRE JAN ERIK JOHNSGÅRD		BYGGEPLASS	
Asbjørn Buen a.s	TEGN.		KUNDE NR.
3800 Bø i Telemark, Norway - Tlf. (036) 63131	KONTR.		
	MÅL	1:100	TEGN. NR.
	DATO	22-4-92	

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Asbjørn Buen a.s ikke medvirker i.



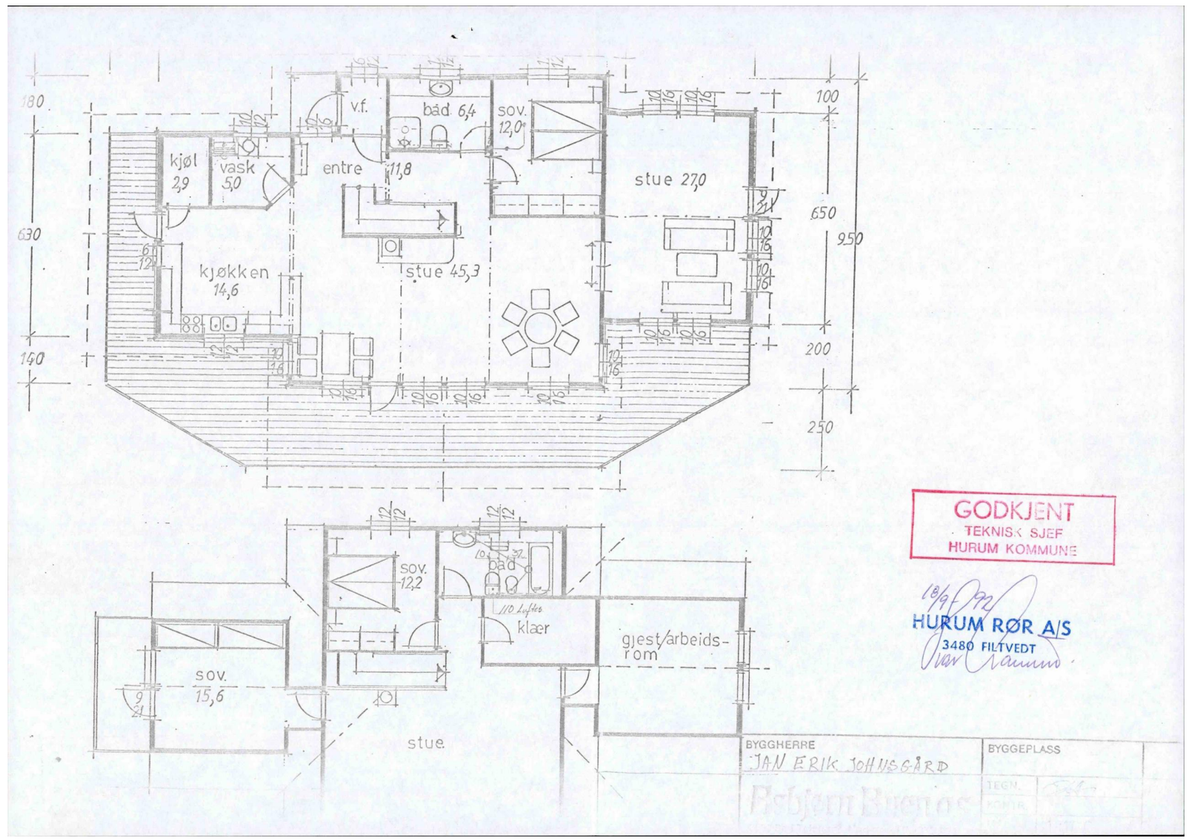


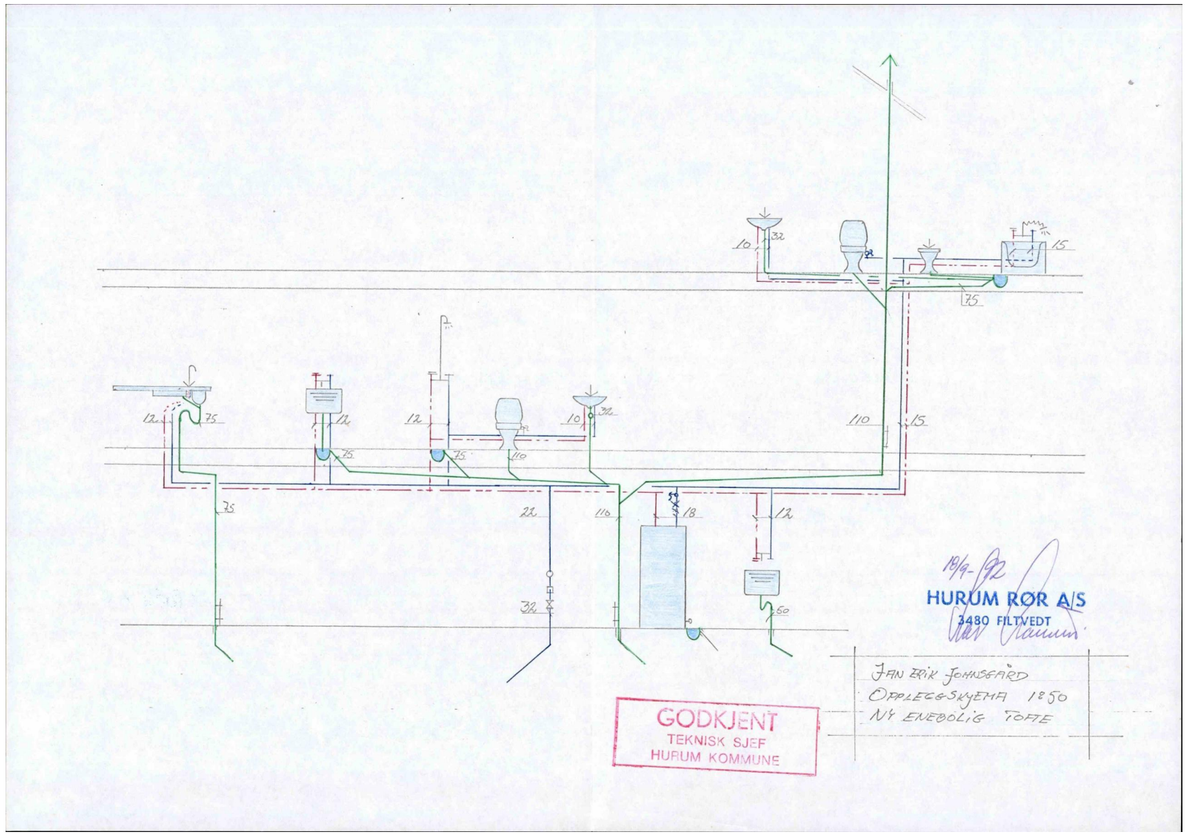


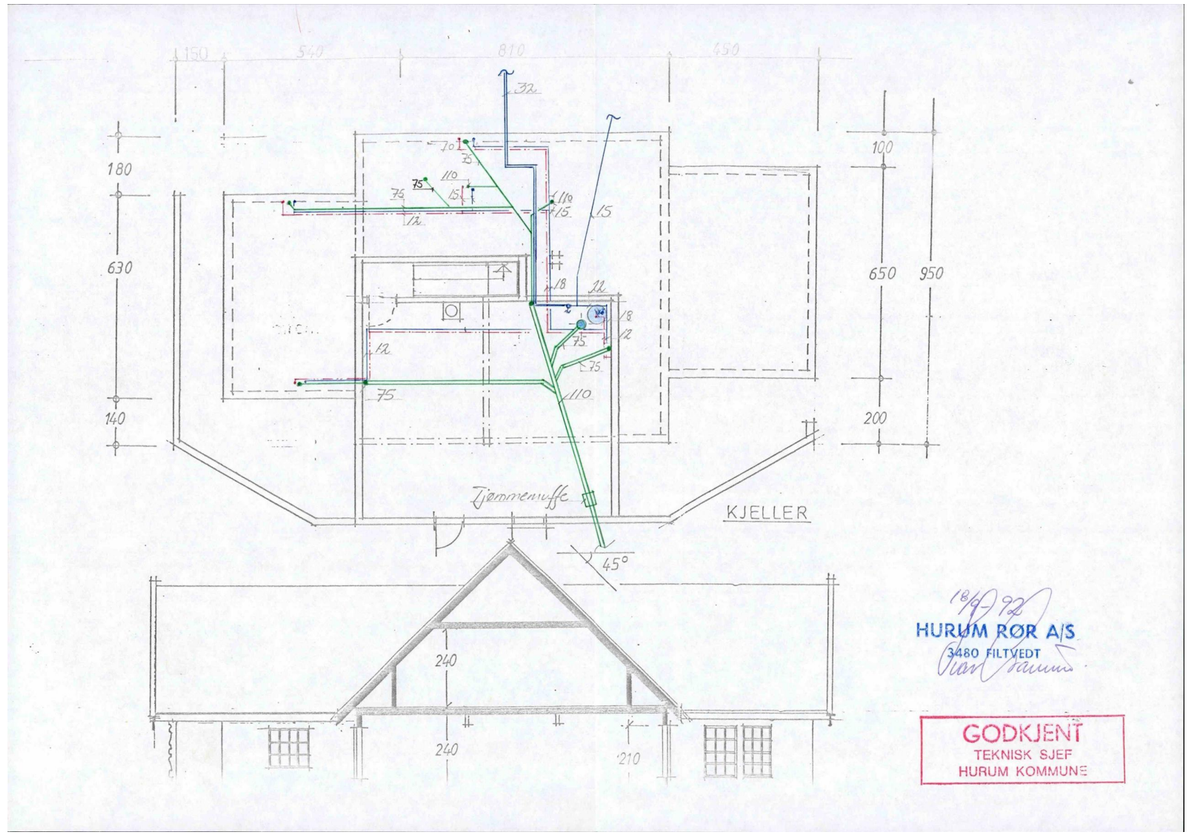
GODKJENT
I HENHOLD SKRIV
AV 23/7 1992 SAK NR. 179/92
HURUM BYGNINGSRÅD

M 1:100

JAN ERIK JOHNSRUD
22.4.92




12
75
12
75
12
75
12
10
32
110
15
10
32
75
15
75
110
22
110
18
12
32
50
19/9-92
HURUM RØR A/S
3480 FILTVEDT
JAN ERIK JOHNSGÅRD
OPPLEGGSKJEMA 1850
NY ENEBOLIG TOFTE
GODKJENT
TEKNISK SJEF
HURUM KOMMUNE


150
540
810
450
180
630
140
100
650
950
200
32
70
75
110
15
76
75
15
110
15
12
18
32
18
12
75
12
75
75
110
Dimmensjon
KJELLER
45°
240
240
210
19/9-92
HURUM RØR A/S
3480 FILTVEDT
GODKJENT
TEKNISK SJEF
HURUM KOMMUNE

Asker kommune

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

Dato: 23.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

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.

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:

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

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.

UtvendigÆ 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.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Tofte	TEKNISK SJEF HURUM KOMMUNE Jens Høgseås
Dato: 2/7-93	

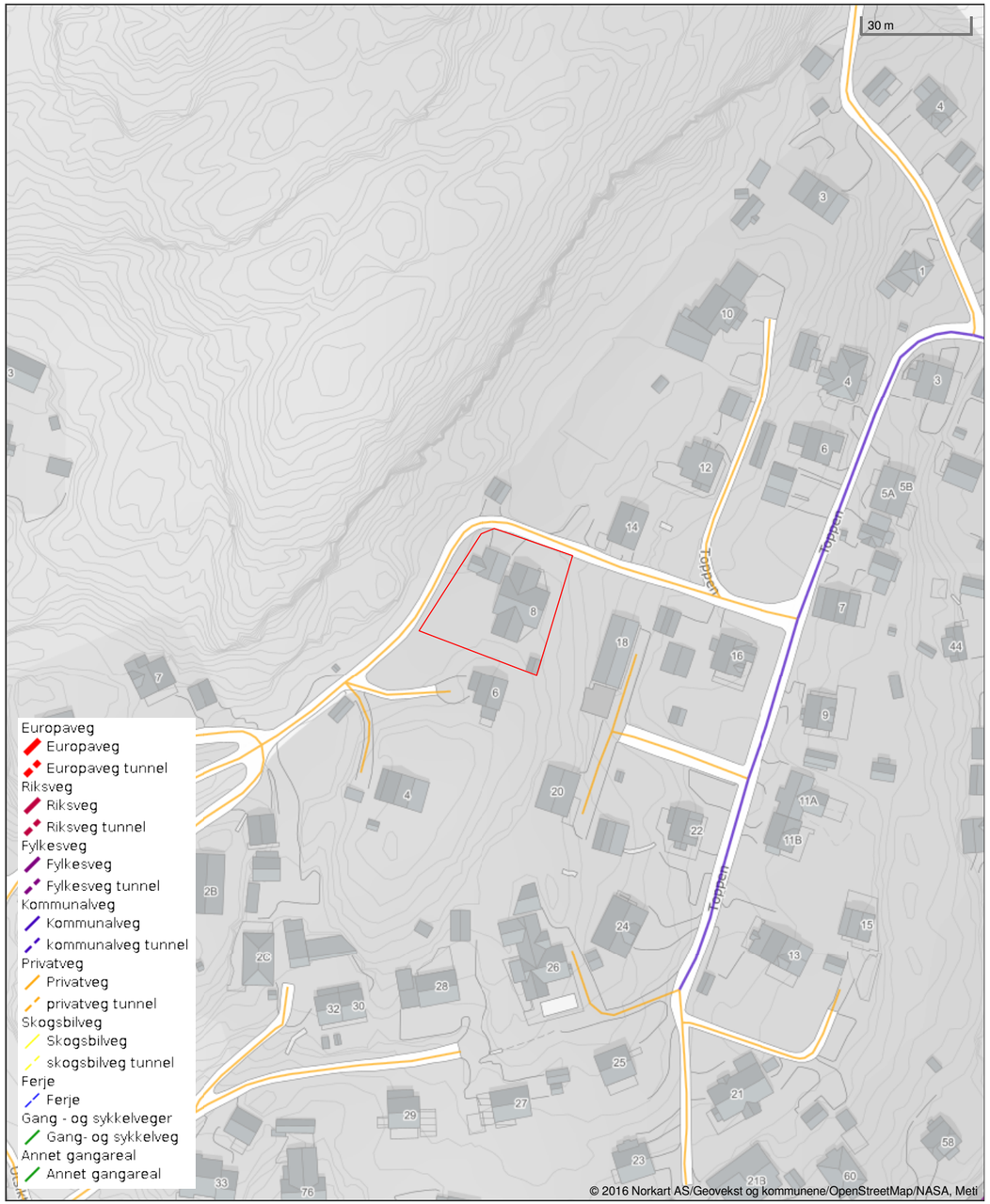
Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Jacobsen og Nielsen	Odinsvei 16, 3472 Bødalen
[x] andre	Jan E. Johnsgård	Bokfinkveien 16, 3482 Tofte

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

Utskriftsdato: 16.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 336/705//



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

Asker kommune

Ledningskart

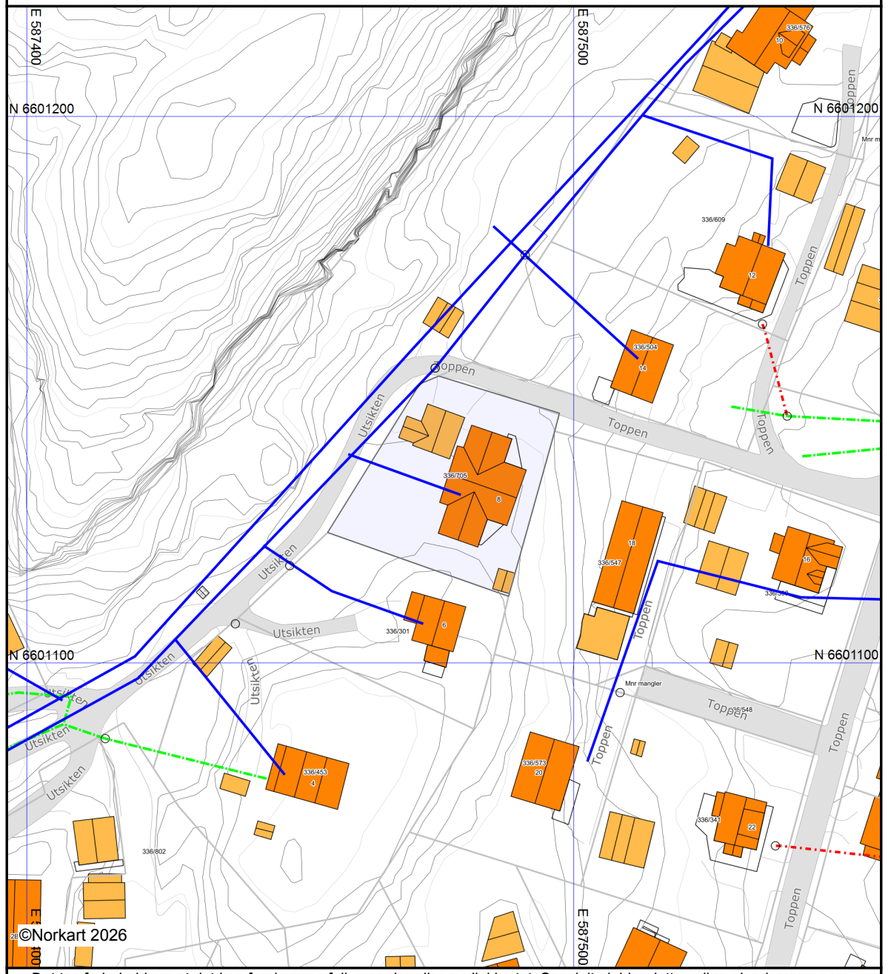
Eiendom: 336/705
Adresse: Utsikten 8
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 16.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 336/705//



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.

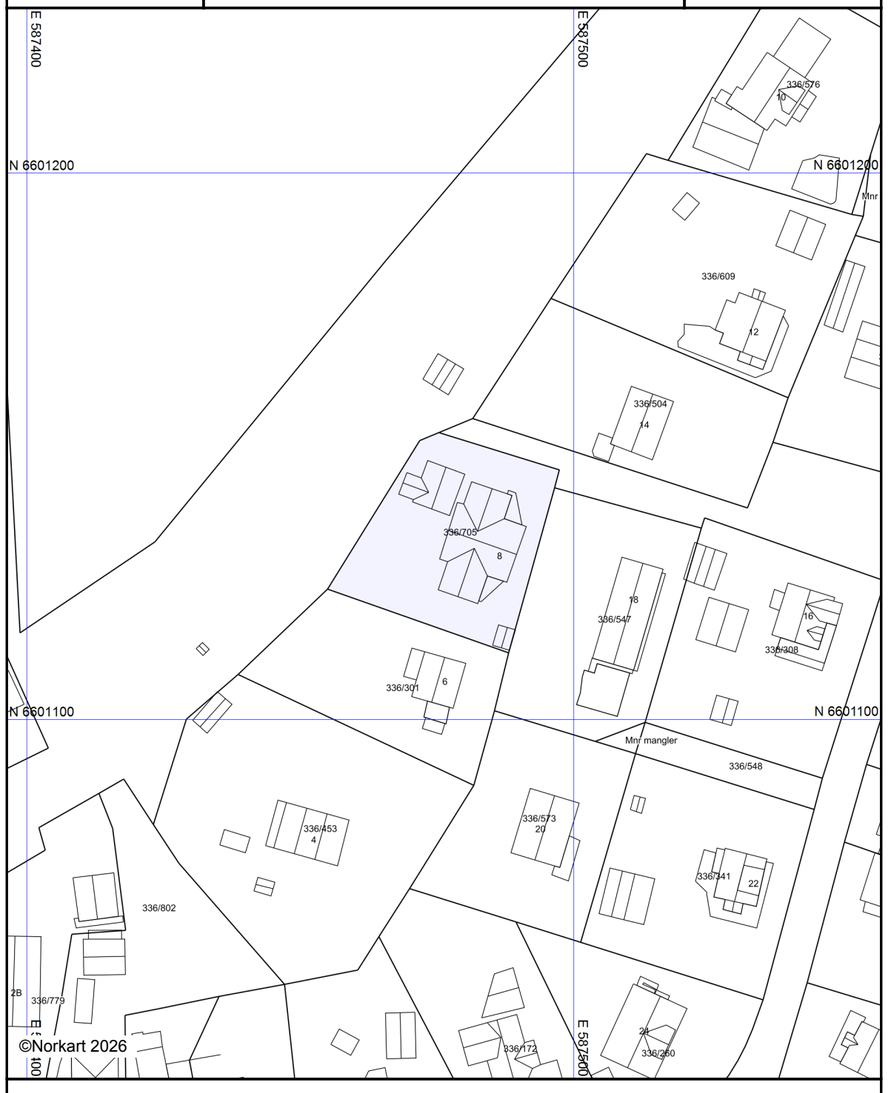
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 336/705
Adresse: Utsikten 8
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 16.01.2026

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
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over 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_oppdatert_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
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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	3 min 0.3 km
Filtvet Linje B21	10 min 7.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

Skoler

Tofte skole (1-7 kl.) 201 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Tofte ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 8 klasser	21 min 1.7 km
Frogn videregående skole 426 elever	31 min 27.7 km
Røyken videregående skole 820 elever	34 min 34.7 km

Ladepunkt for el-bil

Tofte Bensin og Service	9 min
Tofte Båthavn	14 min

«Hyggelig atmosfære, estetisk pent.»

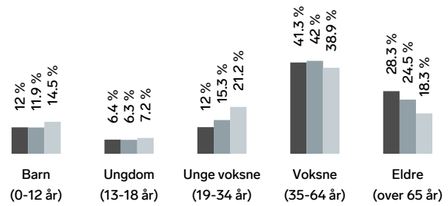
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tofte vest/Sagene	1 174	605
Tofte	3 298	1 679
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Doktorgården barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Gulspurven barnehage (0-5 år) 35 barn	6 min 3.9 km

Dagligvare

Kiwi Tofte PostNord	12 min 1 km
Coop Extra Tofte Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

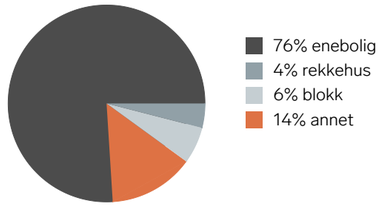
Trafikk
Lite trafikk 91/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Tofte skole, Ballbinge Ballspill	7 min 0.6 km
Bjerkelunden idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	24 min 2 km
Pulsen - Trening og Helse	7 min

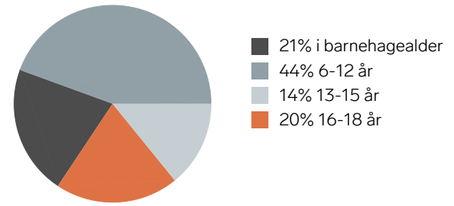
Boligmasse



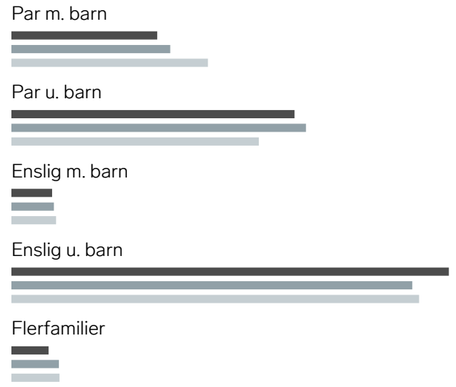
Varer/Tjenester

Sætre Nærsenter	22 min
Boots apotek Hurum	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

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





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



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

19 900,-

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

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

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

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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

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

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



På vei mot drømmeboligen?
Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Vi holder til i Asker og er tilgjengelige for å hjelpe deg. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!

Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver
annlisbeth@oest.no
45 87 70 26

Geir Arne Thrana
Kunderådgiver
geir.arne@oest.no
99 29 70 30

Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver
senka@oest.no
47 48 55 90

Terje Torp
Avd. banksjef
terje@oest.no
90 94 45 85

SPAREBANKEN ØST | Nærmere folk flest



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 8 900,-**
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **kr 11 900,-**
- Rekkehus med eget gnr./bnr. **kr 18 500,-**
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt **kr 18 500,-**

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.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

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

Undertegnede er kjent med følgende:

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

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn:_____ Navn:_____

Fødselsnr:_____ Fødselsnr_____

Adr:_____ Adr:_____

Postnr:_____ Sted:_____ Postnr:_____ Sted:_____

Mobil:_____ Tlf:_____ Mobil:_____ Tlf:_____

E-post:_____ E-post:_____

Dato:_____ Dato:_____

Sign:_____ Sign:_____

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