Velkommen til visning!



TOFTE Klokkeveien 5

frem eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Enebolig
Eierform:	Selveier
Soverom:	3
BRA-i	235,0 m2
Total BRA	266,0 m2
Byggeår	1940
Tomt	1284












DRAMMEN
LYKKEN























Frem
overlent
eiendoms
megling



























Frem
overlent
eiendoms
megling






Hedvig Olsens
Syelablissement
for Kjolesøm











Tony-Andre Aspegren Dahl

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

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

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

Fornøyde kunder genererer nye kunder.

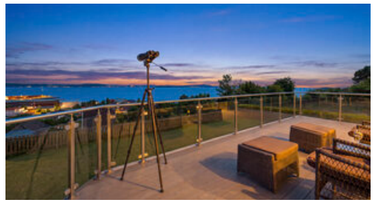
Fornøyde kunder genererer nye kunder.



frem eiendomsmegling

TOFTE - Godt vedlikeholdt enebolig beliggende med fantastisk utsikt utover Oslofjorden - Garasje - Anneks







Adresse:	Klokkeveien 5 3482 Asker
Eiendomstype:	Enebolig (Selveier)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 235,0 kvm
	BRA-e: 16,0 kvm
	TBA: 15,0 kvm
	Total BRA: 266,0 kvm
Prisantydning:	7 000 000,- + omk
Megler:	Tony-Andrè Dahl +4795409061
Eier/Selger:	Olle Johnny Mathisen og Anita Jahr Mathisen
Matrikkel:	GNR 336, BNR 36 i Asker kommune
Oppdragsnr.	4260133

STANDARD
Dette er en påkostet og godt vedlikeholdt enebolig. Boligen ble opprinnelig oppført i 1940, men ble vesentlig påbygd og oppgradert i 2000 og 2009.

Boligen har et pent bad som ble pusset opp i 2017. Badet ligger i boligen første etasje og inneholder dusjkabinett, vegghengt Geberit spyletoalett, baderomsinnredning med nedfelt servant og overspeil og opplegg til vaskemaskin,

Pent Epok kjøkken i fra 2013 med integrert kjøl og fryseskap, micro, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp. Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Fliser over kjøkkenbenk.

Følgende oppgraderinger er gjort i nåværende eiers eiertid:

Nytt kjøkken - 2013
Installert varmepumpe - 2013
Montert skyvedørsgarderobe i entre - 2014
Bygget terrasse i 1 etasje med kompsittgulv og glassrekkverk - 2014
Isolert tak og gulv på utestue - 2015
Montert 3 stykk terrassemarkiser fra Alfa Solskjerming - 2015
Lagt membran fra protan og montert glassrekkverk på terrassse i 2 etasje - 2016
Montert foldedører i utestue - 2016
Pusset opp bad i 1 etasje - 2017
Pusset opp gjestetoalett i 2 etasje - 2017
Montert Screens på karnapp kjøkken - 2019
Montert 2 stykk Gardena robotgressklippere - 2019
Montert peisovn i fra Skarra - 2019
Montert Screens utestue - 2020
Beiset huset utvendig - 2020
Montert elbil lader - 2021
Slipt og lakkert gulv kjøkken/stue - 2024

BYGGEMÅTE
- Grunnforhold av fjell.
- Grunnmur oppført i betong. Noe leca.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med decra stålplater.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

TILSTANDSRAPPORT
Følgende punkt har fått TG3:

Bad:
Overflater Oppsummering
Det registreres 12mm motfall fra sluk til terskel. Øvrig veier er det fall mot sluk. Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.

Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom. Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende. Overflater har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid vurderes til ca. 16år, forutsatt normal bruk og vedlikehold. TG3 settes da sluket ikke er laveste punkt i rommet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Badet har motfall fra dusj til terskel, noe som ikke sikrer tilfredsstillende avrenning til sluk.
Konsekvens: Økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må gulvet legges om. Det må forventes fortsatt bruk av kabinett.

Følgende punkter har fått TG2:

Drenering:
Det er ikke synlig drenering.

Takvann er er avsluttet over terreng.

Det registreres stedsvis terrengfall mot bygning. Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen. TG2 settes selv om det er ingen symptomer på fuktgjennomgang, men kombinasjon av alder og matriale tilsier at det er kort gjenværende levetid, i sammenheng med terrengforhold.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Dreneringen er av eldre dato og kan være svekket av slitasje, tilstopping og redusert dreneringsevne, noe som gir dårlig bortledning av vann fra grunnmur.
Konsekvens: Økt fuktbelastning mot grunnmur kan føre til fuktinntrengning, saltutslag, mugg og skader på bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å planlegge full utskifting av drenering, inkludert nye drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og eventuelt isolasjon, samt sikre korrekt fall og bortledning av overvann.

Rom under terreng:
Oppsummering
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3

Alle yttervegger er åpne. Det registreres saltutslag og fuktantydninger i overgang gulv/vegg. TG2 settes med bakgrunn påviste forhold.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Fukttransport fra grunnen og gjennom grunnmur gir saltutslag og forhøyede fuktverdier i kjeller.

Konsekvens: Risiko for nedbrytning av materialer og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Utbedring av drenering, fuktsikring og vurdering av bedre ventilasjonstiltak.

Vinduer, ytterdør og balkongdør:
Vinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra 1999. Noe utskiftninger i 2008/2016.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Vinduer har en forventet levetid på 35år. Forventet gjenværende levetid: 8-10år TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Hovedparten av vinduer har passert 25 år med økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer, samt aldersslitasje.
Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet. Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra 2013 og levert av Epok Kjøkken AS.

Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Det er integrert kjøl og fryseskap, micro, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp. Mellom over- og underskap er det flislagt. Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen. Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.

Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fravdagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Anbefalt tiltak. Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard

Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Avløpsrør:
Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med plast. Noe støpejern i ett rom (kjeller) Øvrig avløpsnett har generelt en lav/middels alder. Kloakk er luftet over tak. Stakeluke er påvist i u.etg. Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse. TG2 settes med bakgrunn i mindre deler av anlegget (støpejern). Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på støpejernsrør tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger:
Oppsummering
Vannrør er oppført med rør i rør og noe kobber. Vannrør av rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer. Vannrør av kobber har en middels/høy alder med moderat/større risiko. Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig. Samlestokk er plassert i kjeller. Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør som anbefalt. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets funksjon eller lekkasjesikkerhet. Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.

Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost. Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid. TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget med risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Alder på deler av anlegget tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Varmesentral:
Oppsummering
Det er etablert luft-luft varmepumpe.

Anlegget er fra 2013. Sist service ble utført i 2023 av Buskerud Varmepumpeservice AS.

Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

Forventet gjenværende levetid: 1-4år

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmepumpe har høy alder og er nær eller over forventet levetid med redusert effekt og slitasje.
Konsekvens: Lavere energieffektivitet og økt risiko for feil .
Anbefalte tiltak: Service på anlegget bør påregnes, eventuell utskiftning.

Varmtvannsbereder:
Oppsummering
Det er oppført en 198L v.v bereder.

Det ble ikke registrert feil ved selve berederen. Bereder er plassert i tørt rom med avrenning til sluk. Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav. Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann. Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

Ventilasjon :
Oppsummering. Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima. Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima. Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom - Ventilasjon
Oppsummering
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved luftespalte. Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Rommet mangler tilluft
Konsekvens: Utilstrekkelig ventilering av rommet. Anbefalte tiltak: Etablere tilluft ved terskel.

Overflater:
Oppsummering
Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige synlige mangler eller skader på overflater. Det registreres dog noe skader i fliser på gulv i entre. Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring. Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

TG2 settes med bakgrunn i påviste skader i enkelt flis i entre.

Konsekvens/Anbefalte tiltak.
For å lukke avviket bør enkelte fliser skiftes. Hvor rasjonelt dette fremstår er opp til enhver.

AREALER
Totalt bruksareal: 266,0 m²

- BRA-i: 235,0 m²
- BRA-e: 16,0 m²
- BRA-b: 15,0 m²

BRA i 1. etasje: 119 m2

BRA i 2. etasje: 62 m2

BRA i U-etasje: 85 m2

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 45,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE
Boligen går over 3 plan og inneholder :

1.etg: Vingfang, gang, bad, kjøkken, soverom , stue og utestue.

2.etg: 2 soverom, wc og soveromsgang.

U.etg: Vaskeom. hobbyrom og boder.

I tillegg til boligen oppført et anneks med sengeplasser og innlagt strøm.

Det er også en garasje på ca 30 kvm BRA.

OPPVARMING
Peisovn i stuen (montert i 2019).

Det er montert luft-luft varmepumpe. Den ble instalert i 2013. Siste service var i 2023.

I tillegg er det varmekabler i gulv i følgende rom: Vindfang, gang, bad, wc og karnapp på kjøkkenet.

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

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

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.

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
Pent opparbeidet selveiertomt på 1284 kvm. Tomten har et relativt flatt terreng og er i hovedsak opparbeidet med gressplen. Hagen fremstår lettstelt (montert robotgressklipper som medfølger i handelen) og funksjonelt. Perfekt for barnefamilier.

PARKERING
I enkelgarasje (på ca. 30 kvm BRA) og asfaltert gårdsplass foran boligen.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Meget flott beliggende eiendom med panorama fjordutsikt utover Oslofjorden. Boligen ligger i et etablert boligområde på Tofte med ca 5 min gange ned til Tofte sentrum. Tofte har et bredt servicetilbud, med blant annet legekontor, apotek, treningssenter, flott idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall, matbutikker, vinmonopol, spisesteder og klesbutikker.

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. Eiendommen ligger i en blindvei og er ideell for barnefamilier.

Tofte barneskole og Hurum ungdomsskole ligger med gangavstand fra boligen. Det er også flere barnehager i nærheten.

Tofte har en praktisk beliggenhet på Hurumlandet med relativt kort reiseavstand til flere byer i område.

Omtrentlig kjøretid er: Drammen og Asker ca 40 min. Sætre ca 20 min. Drøbak ca 30 min, Ski ca 40 min. Oslo ca 55 min.

SKOLE OG BARNEHAGE
Tofte barneskole (ca 500 meter å gå) og Hurum ungdomsskole (ca 400 meter å gå) ligger med gangavstand fra boligen.

Det er også flere barnehager i nærheten.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Boligen ligger i et godt etablert boligområde sentralt på Tofte. Området bestående stort sett kun av eneboliger.

ADKOMST
Fra Drammen/Oslo: Følg skilt til Røyken og E-134 mot Drøbak. Ta av til Tofte i rundkjøring (rett før innkjøringen til Oslofjordtunnelen) og følg hovedveien utover. Følg helt til man kommer til Tofte sentrum og bensinstasjon på høyre side. Ta så vei til høyre rett etter bensinstasjonen. Dette er Skoledalen, ta denne helt til toppen og ta Klokkeveien inn til høyre. Eiendommen ligger på venstre side av veien.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter utgjør 11 597 pr. år. I dette inngår gebyr for avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. 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 25 000 kwh. pr. år.

Årlig forsikringspremie ca kr.12.000,-

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.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Storebrand med polisenummer: 7725349

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 014 453,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 4 057 813,00,- 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 175 000,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring kr 19 900,00,-

Pantattest kjøper kr 300,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 7 196 290,-. 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 ferdigattest for denne boligen, datert 20.05.2005.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Byggetegninger fra kommunen samsvarer i stor grad med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING
Eiendommen er uregulert og ligger i et område som er avsatt til boliogbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave.

VEI, VANN OG KLOAKK
Ankomst fra offentlig vei. Tilknyttet offentlig avløp. Tilknyttet Tofte og Filtvet vannverk. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

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:

Dnr. 400145, tgl. 27.01.1939 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om gjerde

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.

UTLEIE
Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

EIENDOMMEN
Klokkeveien 5
336/36/0/0 i Asker
Type bolig: Enebolig

SELGER
Anita Jahr Mathisen og Olle Johnny Mathisen

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 4260133
Ansvarlig megler: Tony-Andrè Dahl
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
- Opplysninger i fra Asker kommune inkl tegninger

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/4260133.

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 1,400 % av salgssummen inkl. mva

Oppstart - og tilrettelegging: 16 000,00

Stor annonsepakke på Finn.no.: 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.

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

Nabolagsprofil

Klokkeveien 5

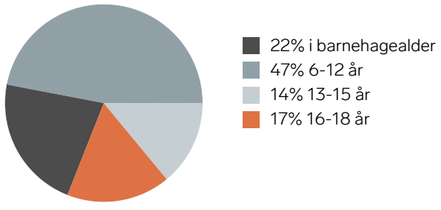
Offentlig transport

Tofte båthavn Linje 256	8 min 0.6 km
Filtvet Linje B21	9 min 6.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

Skoler

Tofte skole (1-7 kl.) 201 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Tofte ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Frogn videregående skole 426 elever	30 min 26.8 km
Røyken videregående skole 820 elever	37 min 36.1 km

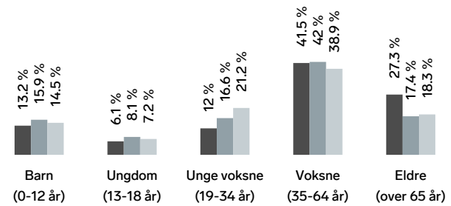
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tofte Vest	904	469
Kommune: Asker	96 088	39 586
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Doktorgården barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 1 km
Gulspurven barnehage (0-5 år) 35 barn	6 min 3 km
Kana barnehage (0-5 år) 40 barn	8 min 7.4 km

Dagligvare

Coop Extra Tofte Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km
Kiwi Tofte PostNord	9 min 0.7 km

Sport

Tofte skole, Ballbinge Ballspill	8 min 0.7 km
Bjerkelunden idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	9 min 0.8 km
Pulsen - Trening og Helse	10 min

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

Fagtakst

Klokkeveien 5, 3482 TOFTE

Gnr: 336
Bnr: 36
Snr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1940

BRA: 304 m²

BRA-i: 235 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	15	11	1	0

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

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

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

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

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.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påførede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.06.2026

Rapportdato
26.07.2026

Hjemmelshavere

Navn
Anita Jahr Mathisen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Olle Johnny Mathisen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. 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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	85	69	16	0	0
1. etasje	119	104	0	15	37
2. etasje	62	62	0	0	8
Totalt m2	**266**	**235**	**16**	**15**	**45**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
Kjeller	85	0	85
1. etasje	119	0	119
2. etasje	62	4	66
Totalt m²	**266**	**4**	**270**

Kjeller - Beskrivelse av rom

- Trapperom
- Bod 1
- Bod 2
- Bod 3
- Bod 4

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre/fordelergang
- Bad
- Soverom
- Kjøkken
- Stue
- Innglasset balkong.

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Fordelergang
- Soverom/kontor
- Soverom 2
- Wc
- Stue

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	30	0	30	0	0
Totalt m2	**30**	**0**	**30**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	30	0	30
Totalt m²	**30**	**0**	**30**

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Garasje

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	8	0	8	0	4
Totalt m2	**8**	**0**	**8**	**0**	**4**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	8	0	8
Totalt m²	**8**	**0**	**8**

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Anneks

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Grunnmur oppført i betong. Noe leca.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med decra stålplater.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Garasje

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	**Grunnmur m/underetasje**
Type byggegrunn	**Byggegrunn av fjell**

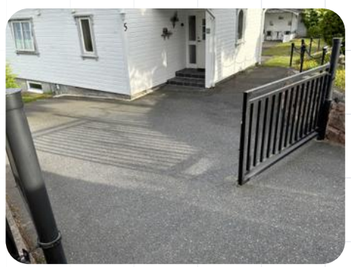
Byggegrunn av fjell.
Grunnmur oppført i betong.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	**Nei**
Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av fundament TG-1

Grunnforhold av fjell.
Grunnmur oppført i betong.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

6.2 Drenering



Har boligen synlig drenering?	**Nei**
Er drenering skiftet siden byggeår?	**Ukjent**
Foreligger det dokumentasjon på drenering?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	**Ja**
Er det kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er ikke synlig drenering.
Takvann er er avsluttet over terreng.
Det registreres stedsvis terrengfall mot bygning.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes selv om det er ingen symptomer på fuktgjennomgang, men kombinasjon av alder og matriale tilsier at det er kort gjenværende levetid, i sammenheng med terrengforhold.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Dreneringen er av eldre dato og kan være svekket av slitasje, tilstopping og redusert dreneringsevne, noe som gir dårlig bortledning av vann fra grunnmur.
Konsekvens: Økt fuktbelastning mot grunnmur kan føre til fuktinntrengning, saltutslag, mugg og skader på bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å planlegge full utskifting av drenering, inkludert nye drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og eventuelt isolasjon, samt sikre korrekt fall og bortledning av overvann.

6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	**Nei**
Er det manglende sikring i form av rekkverk?	**Nei**

Oppsummering av støttemur **TG-1**

Støttemur oppført i naturstein.
Det er ikke registrert skjevheter eller sprekker i mur.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	**Grovkjeller**
Lager/boder	
Er det påforede vegger i kjeller?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	**Nei**
Er det symptomer på fuktskade?	**Ja**
Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?	**Nei**
Er oppholdsrom manglende ventilert?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av rom under terreng TG-2

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3
Alle yttervegger er åpne. Det registreres saltutslag og fuktantydninger i overgang gulv/vegg.

TG2 settes med bakgrunn påviste forhold.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Fukttransport fra grunnen og gjennom grunnmur gir saltutslag og forhøyede fuktverdier i kjeller.
Konsekvens: Risiko for nedbrytning av materialer og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Utbedring av drenering, fuktsikring og vurdering av bedre ventilasjonstiltak.

6.5 Balkong, terrasse, platting





Type **Terrasse**

Det er etablert en terrasse på 37m2 i 1.etg.
Det er etablert en Innglasset balkong på 15m2.
Det er etablert en terrasse i 2.etg på 8m3

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Terrasse med glassrekkverk i 1.etg fra 2014.
Tettesjikt terrasse 2.etg skiftet i 2016 av Protan AS samt glassrekkverk montert av RD Mekanikk AS.

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt? **Nei**

Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong? **Nei**



Er balkong / terrassen tekket? **Ja**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en terrasse i 1.etg på 37m2 fra 2014.
Terrassen er belagt med 28×120 vedlikeholdsfrie terrassebord.
Det er montert glassrekkverk med tilfredstillende høyde.
Det registreres mindre skjevheter, men ikke vesentlig forhold.

Det er etablert en terrasse i 2.etg på 8m2.
Tettesjikt ble skiftet i 2016 av Protan AS, samt rekkverk av RD Mekanikk AS.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.6 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Skyvedør fra 2016.
Vinduer på kjøkken/spisestue 2008.
Øvrige vinduer generelt fra 1999

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? **Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? **Nei**

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? **Nei**

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? **Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-2

Vinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra 1999. Noe utskiftninger i 2008/2016.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 8-10år

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Hovedparten av vinduer har passert 25år med økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer, samt aldersslitasje.
Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

6.7 Yttervegger



Type fasade	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Fasader er overflatebehandlet i 2020.



Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Nei**
Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Ja**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Ja**

Oppsummering av yttervegger TG-1

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående sveitserkledning.
Kledning er fra rundt 2009. Alder kan ikke bekreftes.
Kledning er sist overflatebehandlet i 2020.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig ventilering av kledning.
- Det registreres bruk av musesperre der dette er kontrollert.
Noe svakheter som bør ettergår ved hjørnekasdser.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

6.8 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Inspisert fra	**På tak**
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Det er ingen antydninger til utilstrekkelig ventilering.

6.9 Taktekking







Type tekking	**Lakkerte stålplater**
Inspisert fra	**På tak**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Taktekking er skiftet rundt 2009. Alder kan ikke bekreftes.

Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Ja**
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av taktekking TG-1

Taket er besiktet fra nedre del av tak.
Taket er tekket med Decra stålplater.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte plater på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Decra plater har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	**Kaldtloft**

Loftet er inspisert via takluke.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com



Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	**Nei**
Er det tegn til sopp/råter?	**Nei**
Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	**Nei**
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	**Ja**
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	**Ja**
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	**Ja**
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Oppsummering av takkostruksjon/loft TG-1

Det er tilgang til loft via loftsluke fra ...
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er etablert dampsperre mot loft.
Ingen tegn til utilstrekkelig lufting av konstruksjonen.

6.12 Renner og nedløp

Type	**Metall**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Renner og nedløp opplyses være skiftet rundt 2009.

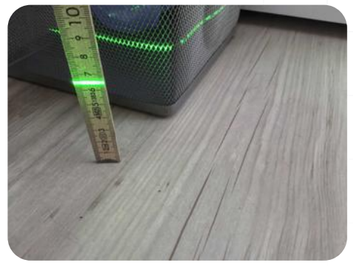
Er det synlige skader på renner/nedløp?	**Nei**

Oppsummering av takrenner/nedløp TG-1

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra rundt 2009.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 14år

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn





Type	**Trebjelkelag**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Nei**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
10 mm høydeforskjell i stue/kjøkken.
12 mm høydeforskjell over gang/soverom 1 2.etg.
7 mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.14 Ildsted/Skorstein

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com





Skorsteinstype	**Tegl**
Er det montert ildsted?	**Ja**
Nytt ildsted ble montert i 2019 av Arne Skarra AS	
Type peis	**Peis**
Nytt ildsted ble montert i 2019 av Arne Skarra AS	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Nytt ildsted ble montert i 2019 av Arne Skarra AS	
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Ja**
Det er utført tilsyn av Asker og Bærum brann/redning 07.09.2021	

Oppsummering av ildsted TG-1

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein. Nytt ildsted ble montert av Arne Skarra i 2019.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 07.09.2021 uten avvik.

6.15 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Epok Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkken er skiftet i 2013.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av kjøkken TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2013 og levert av Epok Kjøkken AS. Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøl og fryseskap, micro, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	TG-1

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

6.16 Toalettrom (spesialrom)



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilasjon	**Naturlig avtrekk**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av toalettrom TG-1

Det er montert toalettrom i 2.etg.
Rommet er renovert i 2017 av Werner VVS AS
Rommet har tilluft ved terskel og har avtrekk.

6.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?	**Nei**

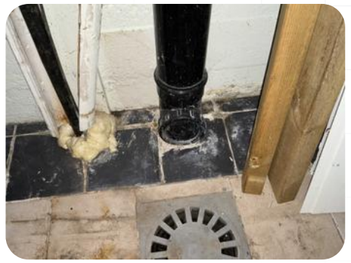
BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?	**Ja**
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av trapp TG-1

Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på begge sider og tilfredstiller dagens forskrift (NS3600)
Trappen fremstår i normalt god stand ut fra hva som kan forventes. Noe slitasje er påregnelig.

6.18 Avløpsrør





Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Avløpsrør er oppført i plast.
Sluk i kjellerrom av støpejern.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Hovedparten av innvending avløpsnett er skiftet. Utvendig avløpsnett opplyses være skiftet i 2008.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Nei**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av avløp TG-2

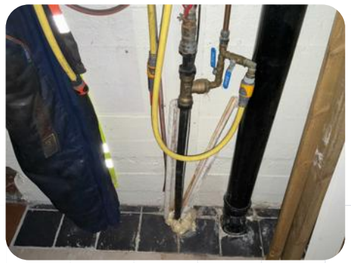
Avløpsrør er oppført i plast med plast. Noe støpejern i ett rom (kjeller)
Øvrig avløpsnett har generelt en lav/middels alder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i u.etg.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

TG2 settes med bakgrunn i mindre deler av anlegget (støpejern)

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på støpejernsrør tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger



Type anlegg	**Kobber, Rør i rør system**
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Hovedparten av innvendig røropplegg er skiftet.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com





Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med rør i rør og noe kobber.
Vannrør av rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Vannrør av kobber har en middels/høy alder med moderat/større risiko.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Samlestokk er plassert i kjeller.
Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør som anbefalt. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets funksjon eller lekkasjesikkerhet.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

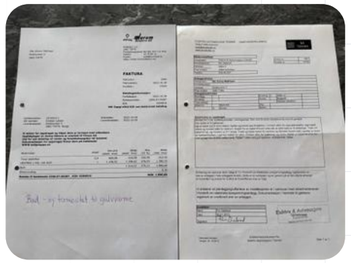
TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget med risiko for skader i tiden som kommer.

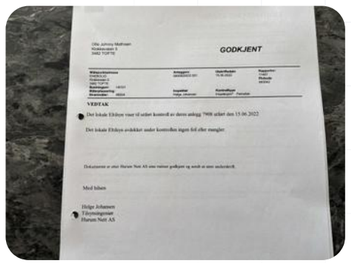
Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på deler av anlegget tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.20 Elektrisk







Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. El-bil lader ble montert i 2020 av Hurum Elektro AS.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det foreligger dokumentasjom på utført elkontroll fra 2022.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.21 Varmesentral



Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Anlegget er montert i 2013.

Når var siste service på anlegget?

Det er utført service på anlegget av Buskerud Varmepumpeservice AS i 2023.

Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2013.
Sist service ble utført i 2023 av Buskerud Varmepumpeservice AS.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 1-4år

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmepumpe har høy alder og er nær eller over forventet levetid med redusert effekt og slitasje.
Konsekvens: Lavere energieffektivitet og økt risiko for feil .
Anbefalte tiltak: Service på anlegget bør påregnes, eventuell utskiftning.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**

Årstall

Ukjent

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Størrelse
198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Ja**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Ukjent**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav. Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann. Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Boligen er etablert med naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima. Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima. Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.24 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering avnoise	Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.25 Radon



Har boligen radonsperre?	Nei

Radonaktsomhet

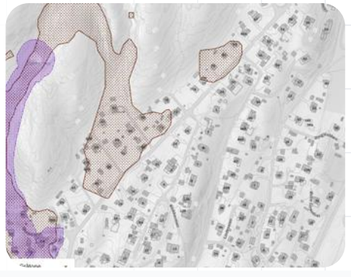
Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området høye verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.26 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare?	Nei

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.27 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	Ja

Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller.
Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det foreligger ferdigattest på tilbygg (omsøkt tiltak) og øvrige deler samsvarer med dagens bruk.

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest fra opprinnelig byggeår i sine arkiver.
Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998.

Det foreligger heller ikke ferdigattest på omsøkt tiltak. Ta kontakt med byggesak for ytterliggere informasjon.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.28 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er renovert i 2017
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen. Det er derfor ikke uvanlig at våtrom av eldre dato oppnår en lavere tilstandsgrad selv om rommet kan ha fungert tilfredsstillende over tid.

6.29 Overflater







Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Ja**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Nei**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater — **TG-3**

Det registreres 12mm motfall fra sluk til terskel.
Øvrig veier er det fall mot sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca. 16år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG3 settes da sluket ikke er laveste punkt i rommet.

Utbedringskostnader	**20.000-100.000**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Badet har motfall fra dusj til terskel, noe som ikke sikrer tilfredsstillende avrenning til sluk. Konsekvens: Økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må gulvet legges om. Det må forventes fortsatt bruk av kabinett.

6.30 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 16år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Ja**

TG-1

Det foreligger kvittering fra Werner VVS AS

6.31 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr
- Dusjkabinett - Baderomsinnredning med speil. - Vegghengt Geberit sisterne med spyling. - Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.	

6.32 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Nei**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved luftespalte. Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Rommet mangler tilluft Konsekvens: Utilstrekkelig ventilering av rommet. Anbefalte tiltak: Etablere tilluft ved terskel

6.33 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3. Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.	

6.34 Overflater



Gulv, vegg og tak
Gulv: Flis i entre/hall og bad. Øvrige rom laminat. Vegg: Flis på bad. Øvrige rom trepanel. Tak: Trepanel alle rom.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av overflater TG-2

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige synlige mangler eller skader på overflater. Det registreres dog noe skader i fliser på gulv i entre.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

TG2 settes med bakgrunn i påviste skader i enkelt flis i entre.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

For å lukke avviket bør enkelte fliser skiftes.
Hvor rasjonelt dette fremstår er opp til enhver.

6.35 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler i entre og bad 1.etg.
- Varmekabler i karnapp kjøkken, vindfang, og wc 2.etg.
- Varmepumpe plassert i stue
- Ildsted plassert i stue.
- Panelovn på soverom 2.etg.

6.36 Anneks



Skal TG-grad settes? **Nei**

Beskrivelse

Det er oppført ett frittstående anneks på 8m2.
Bygget er frittstående og ikke teknisk vurdert.

6.37 Garasje



Skal TG-grad settes? **Nei**

Beskrivelse

Det er oppført en frittstående garasje på 30m2.
Bygget er ikke teknisk vurdert.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Krypkjeller / Drenering / Støttemur

TG-2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke synlig drenering.
Takvann er er avsluttet over terreng.
Det registreres stedsvis terrengfall mot bygning.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes selv om det er ingen symptomer på fuktgjennomgang, men kombinasjon av alder og matriale tilsier at det er kort gjenværende levetid, i sammenheng med terrengforhold.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Dreneringen er av eldre dato og kan være svekket av slitasje, tilstopping og redusert dreneringsevne, noe som gir dårlig bortledning av vann fra grunnmur.
Konsekvens: Økt fuktbelastning mot grunnmur kan føre til fuktinntrengning, saltutslag, mugg og skader på bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å planlegge full utskifting av drenering, inkludert nye drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og eventuelt isolasjon, samt sikre korrekt fall og bortledning av overvann.

Rom under terreng

TG-2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3
Alle yttervegger er åpne. Det registreres saltutslag og fuktantydninger i overgang gulv/vegg.

TG2 settes med bakgrunn påviste forhold.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Fukttransport fra grunnen og gjennom grunnmur gir saltutslag og forhøyede fuktverdier i kjeller.
Konsekvens: Risiko for nedbrytning av materialer og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Utbedring av drenering, fuktsikring og vurdering av bedre ventilasjonstiltak.

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra 1999. Noe utskiftninger i 2008/2016.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 8-10år

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Hovedparten av vinduer har passert 25år med økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer, samt aldersslitasje.
Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2013 og levert av Epok Kjøkken AS.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøl og fryseskap, micro, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Tekniske installasjoner

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med plast. Noe støpejern i ett rom (kjeller)
Øvrig avløpsnett har generelt en lav/middels alder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i u.etg.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

TG2 settes med bakgrunn i mindre deler av anlegget (støpejern)

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på støpejernsrør tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med rør i rør og noe kobber.
Vannrør av rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Vannrør av kobber har en middels/høy alder med moderat/større risiko.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Samlestokk er plassert i kjeller.
Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør som anbefalt. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets funksjon eller lekkasjesikkerhet.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget med risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på deler av anlegget tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2013.
Sist service ble utført i 2023 av Buskerud Varmepumpeservice AS.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 1-4år

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmepumpe har høy alder og er nær eller over forventet levetid med redusert effekt og slitasje.
Konsekvens: Lavere energieffektivitet og økt risiko for feil .
Anbefalte tiltak: Service på anlegget bør påregnes, eventuell utskiftning.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann.
Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Rommet mangler tilluft ved luftespalte.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Rommet mangler tilluft
Konsekvens: Utilstrekkelig ventilering av rommet.
Anbefalte tiltak: Etablere tilluft ved terskel

TG-3

Overflater

Oppsummering

Det registreres 12mm motfall fra sluk til terskel.
Øvrig veier er det fall mot sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca. 16år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG3 settes da sluket ikke er laveste punkt i rommet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Badet har motfall fra dusj til terskel, noe som ikke sikrer tilfredsstillende avrenning til sluk.
Konsekvens: Økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må gulvet legges om. Det må forventes fortsatt bruk av kabinett.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige synlige mangler eller skader på overflater. Det registreres dog noe skader i fliser på gulv i entre.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring. Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

TG2 settes med bakgrunn i påviste skader i enkelt flis i entre.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

For å lukke avviket bør enkelte fliser skiftes.
Hvor rasjonelt dette fremstår er opp til enhver.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Gjensidige

Egenerklæring

Klokkeveien 5, 3482 TOFTE

23 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Klokkeveien 5	Klokkeveien 5	

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?

2013

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.

Fra 2013; dvs. 13 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 7725349

Informasjon om selger

Selger

Mathisen, Olle Johnny

Selger

Mathisen, Anita Jahr

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

Beskriv feilen og omfanget

Byttet termostat til varmekabler på bad i 2022 (Hurum Elektro).

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt røropplegg, endring av avløp og montering av Geberit Mera comfort spyletoalett.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Werner VVS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2017

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det ble lagt flis på eksisterende fliser og montert nytt baderomspanel fra Fibo på veggene.
Egeninnsats.

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

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**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bygget stor terrasse utenfor utestue med komposittgulv og Icopal glassrekkverk.
Egeninnsats.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2016

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert foldedør i utestue.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proff Vindu & Dør

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2016

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt ny membran og gulvdekke på terrasse 2.etg.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Protan

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2016

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert flytende glassrekkverk på terrasse 2.etg.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RD Mekanikk

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2015

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert 3 stk. terrassemarkiser m/motor og fjernkontroll.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alfa Solskjerming

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2019

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert 3 stk. zip-screens m/motor og fjernkontroll utenfor karnapp på kjøkken.

4.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fasadeprodukter

4.6.6 **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**
2013

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert tilleggskurs for komfyr og platetopp.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elektro og Automasjonsteknikk

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert elbil-lader i garasje.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hurum Elektro

10.2.6 **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

Spesifiser hvilken type
Vannforsyning: Tofte og Filtvet Vannverk
Avløp: Asker Kommune

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Tanken ble tømt og fjernet i 2014.

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

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2013

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert Mitsubishi varmepumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hurum Kraft

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**
2019

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert Scan peisovn fra Arne Skarra.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Xtremt Håndtverk

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**
2017

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Lagt varmematte (plug-and-play) på gulv gjestetoalett i 2.etg.
Egeninnsats.

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Sprekker i fliser overgang entré/kjøkken.

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

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

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Skriv opplysningene her:
Montert nytt Epoq-kjøkken m/Bosch hvitevarer i 2013 (arbeidet utført av kjøkkenmontør via Elkjøp i Drammen).

Montert elektrisk vifte m/fukt og tidsinnstilling på bad i 2015. Egeninnsats.

Isolert tak og gulv i utestue (15 cm Glava) i 2015. Egeninnsats.

Installert alarm m/trådløse sensorer og 3 stk. kamera i 2018 (sender sms med bilder til mobil ved aktivisering). Egeninnsats.

Montert opplegg for 2 stk. Gardena robotgressklippere i 2019. Egeninnsats.

Installert Altibox tv/internett i 2019.

Montert innvendige screens (oppladbare m/fjernkontroll) i utestue i 2020. Arbeid utført av Fasadeprodukter.

Anlagt automatisk vanningssystem (Gardena) m/dryppslanger i alle bed over hele eiendommen i 2024. Egeninnsats.

Slipt og lakkert parkettgulv kjøkken og stue.
Arbeid utført av Art Parkettsliperi i 2024.

Montert 2 stk. Tapo overvåkningskameraer på anneks og garasje i 2024 (overfører bevegelse til mobil). Egeninnsats.

****

Et vindu i utestue er vanskelig å åpne/lukke.
Foldedør i utestue må låses etter bruk for ikke å gli opp.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 81056881

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Olle Johnny Mathisen	2026-06-23	Anita Jahr Mathisen	2026-06-23

Identification

Olle Johnny Mathisen

Identification

Anita Jahr Mathisen

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 336, Bruksnr 36	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Klokkeveien 5, gatenr 31026 3482 Tofte	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2202 13	Tofte vest Tofte
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070402 2166	Søndre Hurum Tofte

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fjelltun	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.05.1939	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 284,2 kvm	**Skyld:**	0,01		
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: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3203/336/36	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3203/336/36	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	22.01.2014 22.01.2014	Berørt	3203/336/4	0,0
			Berørt	3203/336/4/53	0,0
			Berørt	3203/336/4/95	0,0
			Berørt	3203/336/36	0,0
			Berørt	3203/336/47	0,0
			Berørt	3203/336/61	0,0
			Berørt	3203/336/63	0,0
			Berørt	3203/336/64	0,0
			Berørt	3203/336/66	0,0
			Berørt	3203/336/91	0,0
			Berørt	3203/336/106	0,0
			Berørt	3203/336/115	0,0
			Berørt	3203/336/116	0,0
			Berørt	3203/336/130	0,0
			Berørt	3203/336/131	0,0
			Berørt	3203/336/133	0,0
			Berørt	3203/336/139	0,0
			Berørt	3203/336/151	0,0
			Berørt	3203/336/157	0,0
			Berørt	3203/336/180	0,0
			Berørt	3203/336/181	0,0
			Berørt	3203/336/201	0,0
			Berørt	3203/336/213	0,0
			Berørt	3203/336/218	0,0
			Berørt	3203/336/230	0,0
			Berørt	3203/336/231	0,0
			Berørt	3203/336/232	0,0
			Berørt	3203/336/233	0,0
			Berørt	3203/336/234	0,0
			Berørt	3203/336/267	0,0
			Berørt	3203/336/276	0,0
			Berørt	3203/336/279	0,0
			Berørt	3203/336/292	0,0
			Berørt	3203/336/321	0,0
			Berørt	3203/336/386	0,0
			Berørt	3203/336/388	0,0
			Berørt	3203/336/389	0,0
			Berørt	3203/336/455	0,0
			Berørt	3203/336/559	0,0
			Berørt	3203/336/571	0,0
			Berørt	3203/336/574	0,0
			Berørt	3203/336/588	0,0
			Berørt	3203/336/595	0,0
			Berørt	3203/336/643	0,0
			Berørt	3203/336/659	0,0
			Berørt	3203/336/676	0,0
			Berørt	3203/336/718	0,0
			Berørt	3203/336/791	0,0
			Berørt	3203/336/803	0,0
			Berørt	3203/336/804	0,0
			Berørt	3203/336/805	0,0
			Berørt	3203/336/813	0,0
			Berørt	3203/336/834	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Klokkeveien 5	Bolig	138,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.03.1939
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	228,0	Igangset.till.:	01.04.1939
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	228,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.01.1940
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	140454249			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		75,0		75,0			
H01	1	103,0		103,0			
L01		50,0		50,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	628 202 187	Bolighus, Fjelltun, Klokkev. 5, Tofte.	1925-1949
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Nye vinduer 1998 i 1. Etasje	

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

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:	14.06.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.2005
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.12.2005
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	24683265			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			34,0	34,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

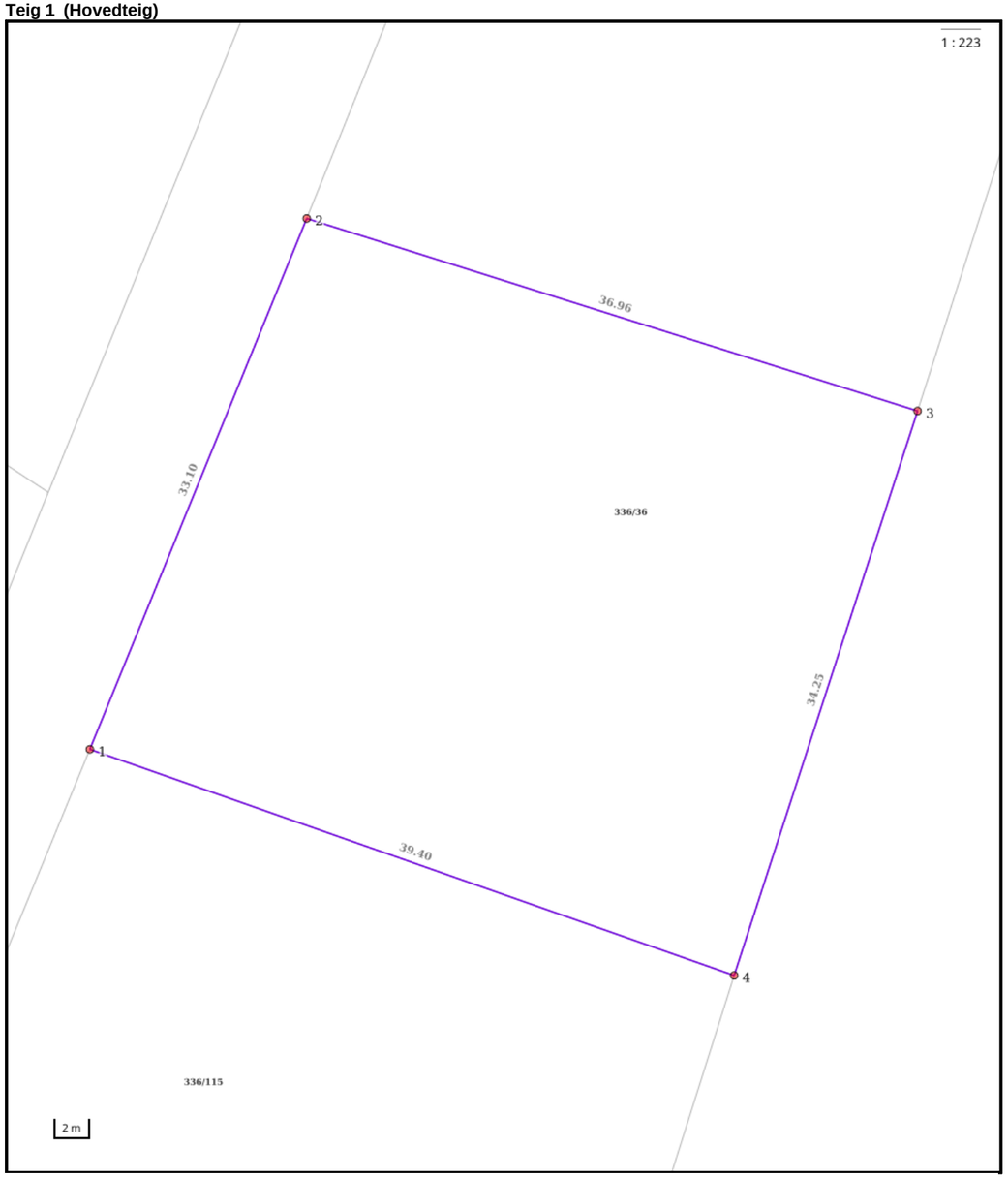


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 284,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 601 862,09	588 133,06	33,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 601 893,74	588 142,75	36,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 601 885,85	588 178,86	34,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 601 852,45	588 171,26	39,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58		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.

HURUM KOMMUNE

Plan og samfunn

Cato Lunde
Klokkeveien 5
3482 Tofte

Saksbeh.: Ernst Nervik
Dir.tlf.: 32 79 20 55

Vår ref.: 2005/1296
Arkivkode: 36/36
Vår dato: 20.05.2005

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gnr.36 bnr.36 - Godkjent anmodning om ferdigattest
Tiltakshaver: Cato Lunde

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 18.04.2005; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og kap. IX.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i byggetillatelsen.

Med hilsen

Ernst Nervik
saksbehandler

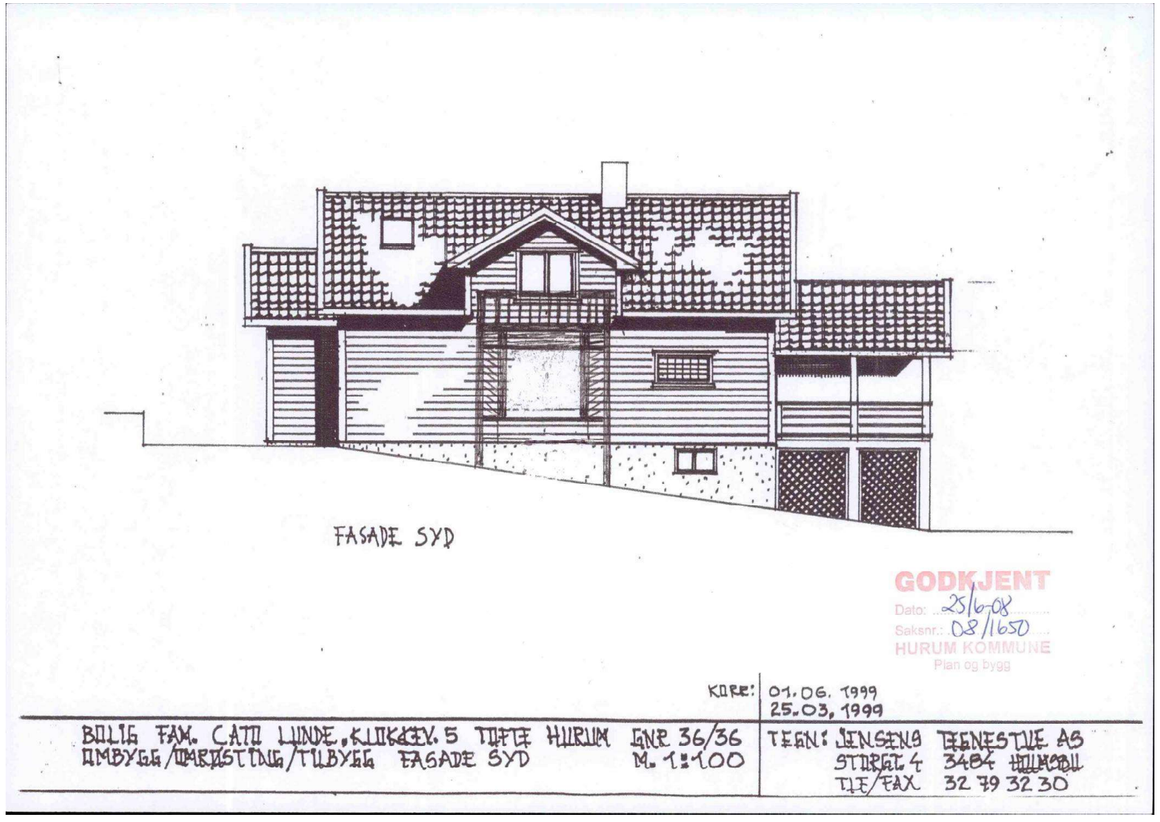
Kopi til:
KomFakt, Hurum Kommune

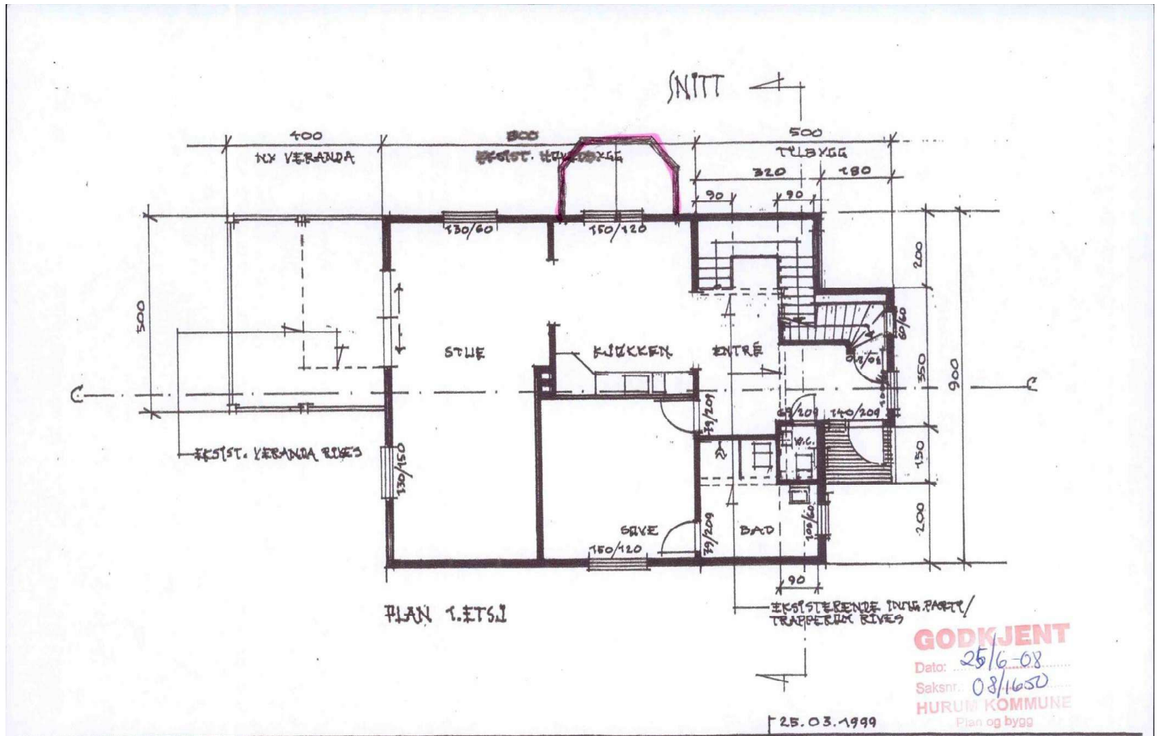
Behandlingsgebyr frafalles da kommunen har oversittet svarfristen.

Hurum kommune
Prestegårdsalleen 4
3490 Klokkarstua
Tlf. 32 79 71 00 / Faks: 32 79 71 01

Behandles av: **Plan og samfunn**
Besøksadresse: Øvre Skoledalen 12
Postadresse: Øvre Skoledalen 12, 3482 Tofte
Telefon: 32 79 71 00 / Faks: 32 79 20 99
E-post adresse postmottak.plan-samfunn@hurum.kommune.no

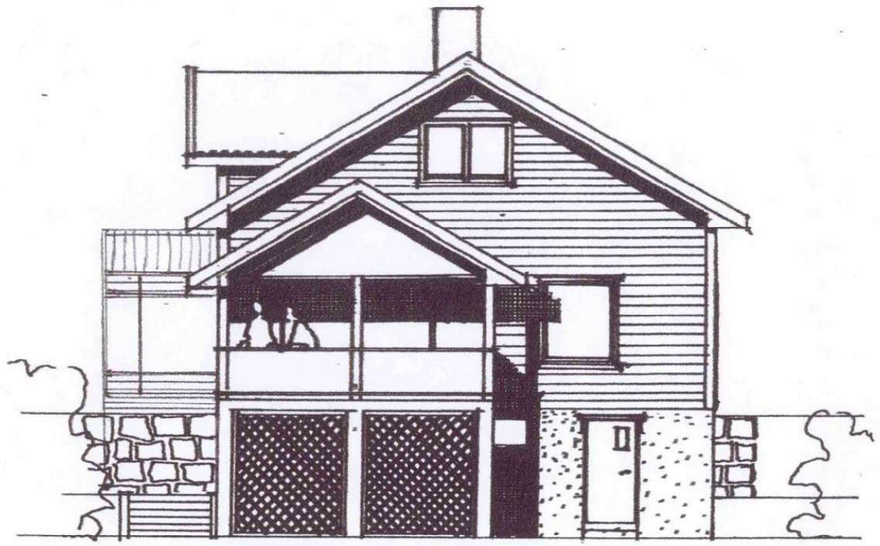
Org.nr.: 964963193 **Bankgiro: 2240.05.60645** **Kontonr. Skatt: 7855 05 06288**





GODKJENT
Dato: 25/6-08
Saksnr. 08/1650
HURUM KOMMUNE
Plan og bygg

BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOFTE HURUM GNR 36/36 OMBYGG/OMBYGGING/TILBYGG PLAN 1.ETASJE M. 1:100	TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

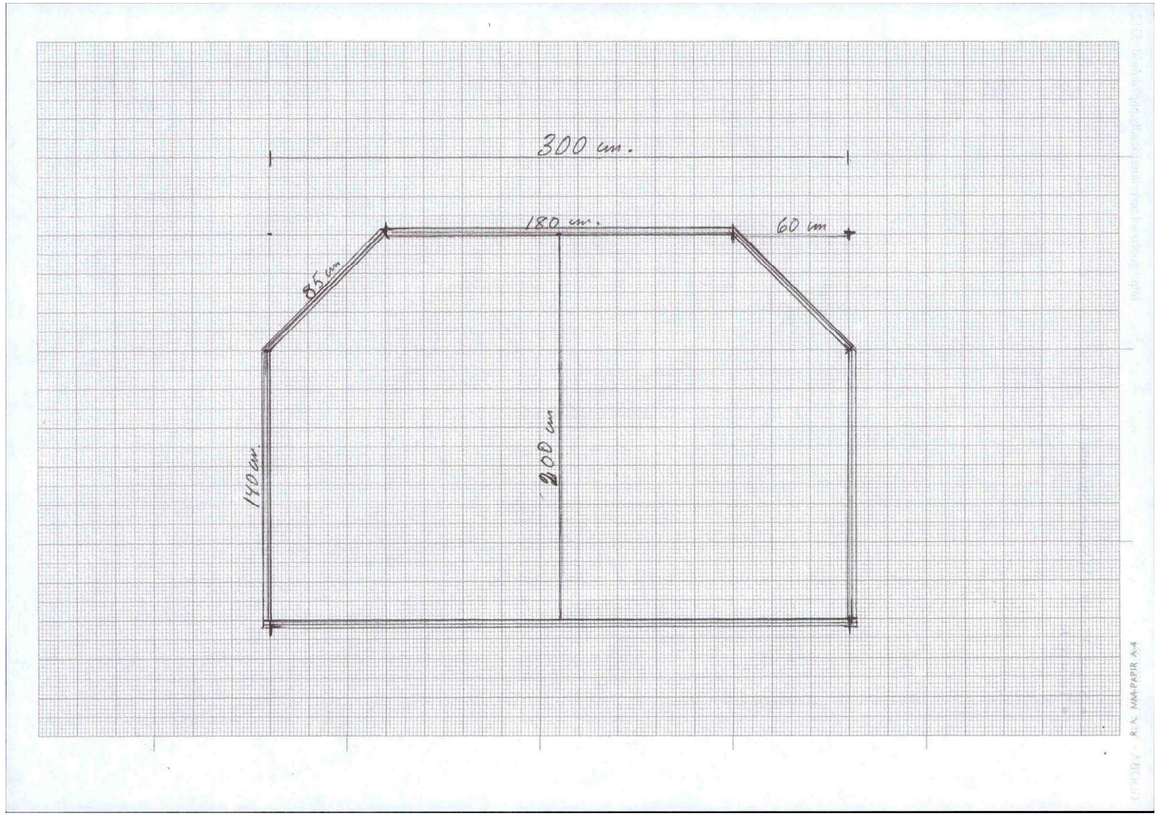


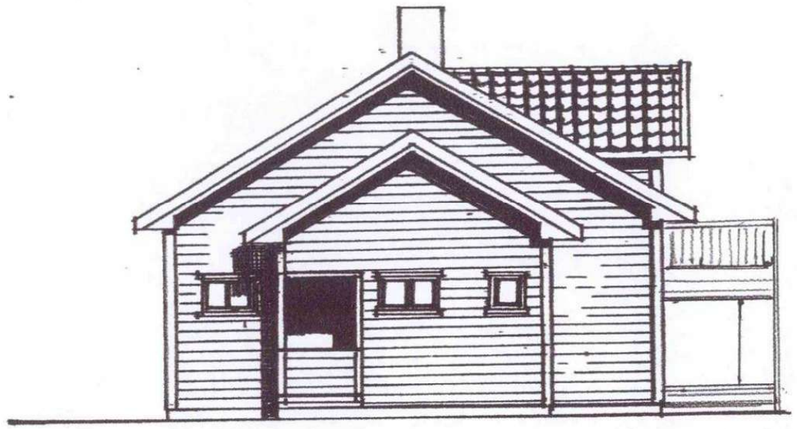
FASADE ØST

GODKJENT
Dato: 25/6-08
Saksnr. 08/1650
HURUM KOMMUNE
Plan og bygg

KORR: 01.06.1999
25.03.1999

BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOFTE GNR 36/36 HURUM KOMMUNE OMBYGG/OMBYGGING/TILBYGG M. 1:100	TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

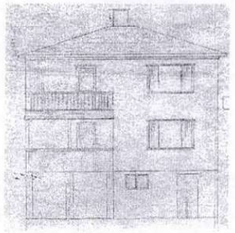




FASADE VEST

KURR:	01.06.1999 25.03.1999
BYGG: FAM.CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOFTE GNR 36/36 AURSKOG KOMMUNE OMBYGG/TILBYGG/STENG/TILBYGG M. 1:100	TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STUBBEL 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

Original tegning fra 1939

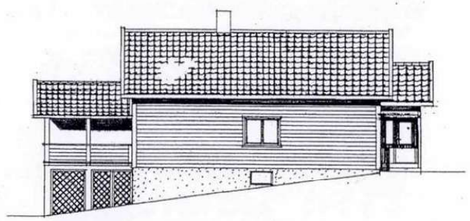


Omsøkte endringer:

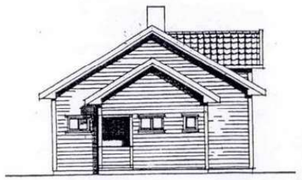


FASADE SYD





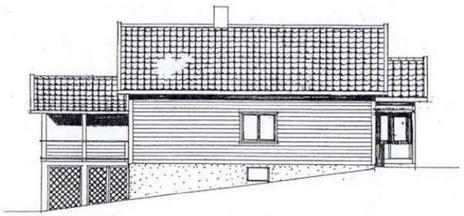
FASADE NORD



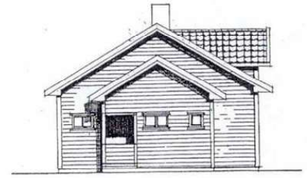
FASADE VEST



FASADE SYD



FASADE NORD



FASADE VEST

Original tegning fra 1939

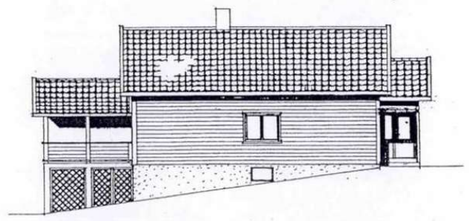


Omsøkte endringer:

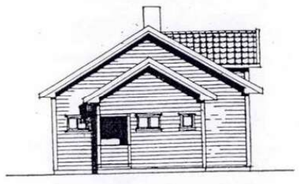


FASADE SYD

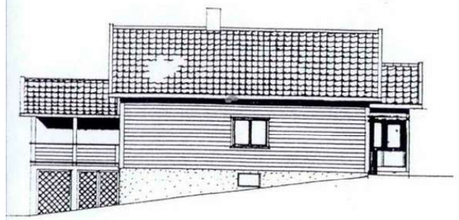




FASADE NORD

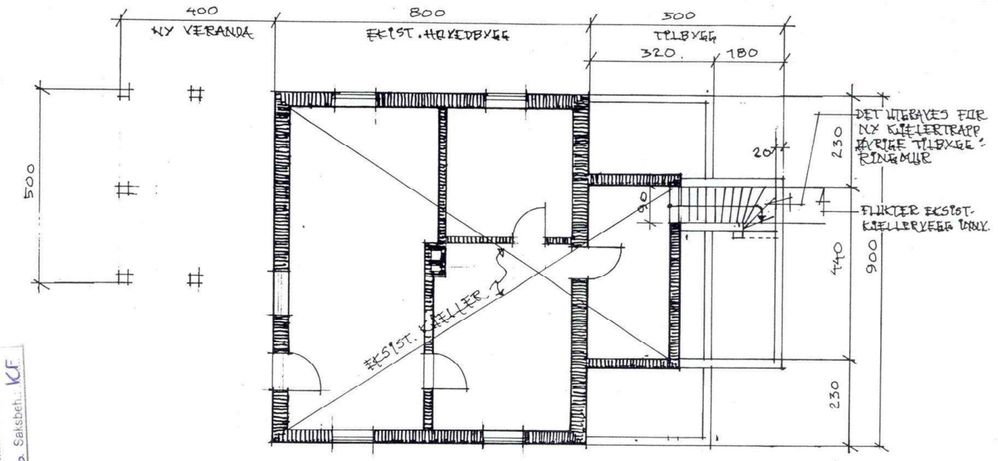


FASADE VEST



FASADE NORD

Vedlegg 6

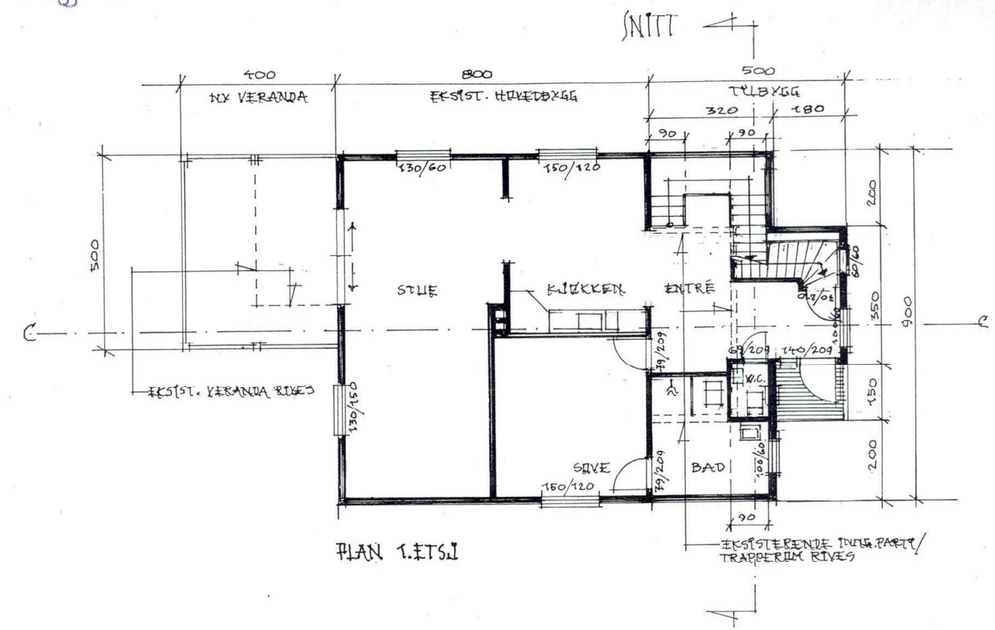


KJELLERPLAN

HURUM KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Mottatt 31.8.99
Sak nr. 99/01306 - S
Arkiv: 36/36 Saksbeh.: KF

BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOMTE HURUM GNR. 36/36 OMBYGG/OMBYGGING/TILBYGG PLAN KJELLER M. 1:100	25.03.1999 TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

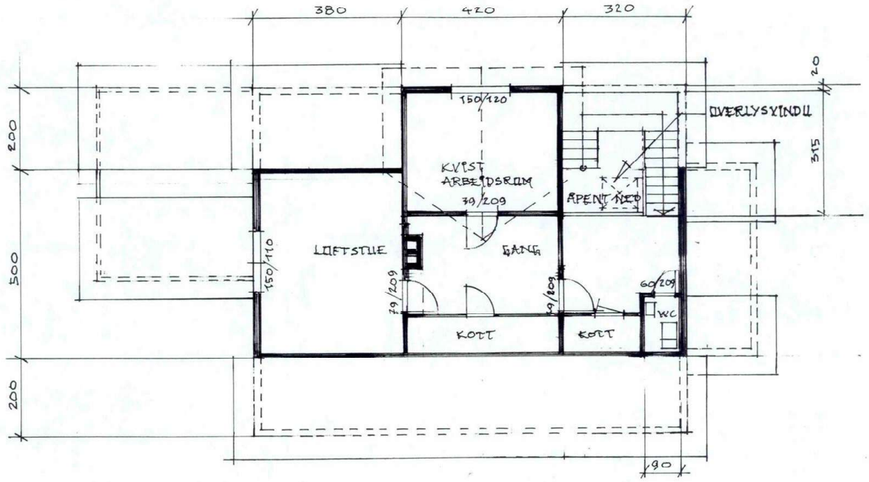
Vedlegg 6



PLAN 1. ETASJE

BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOMTE HURUM GNR 36/36 OMBYGG/OMBYGGING/TILBYGG PLAN 1. ETASJE M. 1:100	25.03.1999 TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

Vedlegg 6



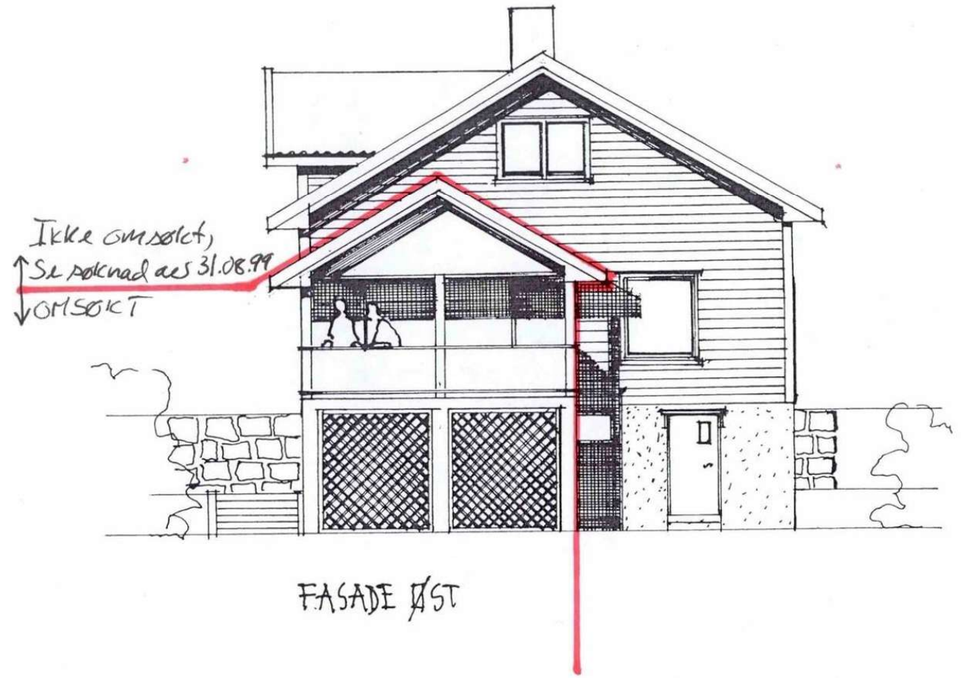
LIFTSEITASJE

KORR: 01.06.1999 25.03.1999	
BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOFTE HURUM GNR 36/36 OMBYGG/OMREISTING/TILBYGG LUFTETASJE M. 1:100	TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORET. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

Vedlegg 7

HURUM KOMMUNE

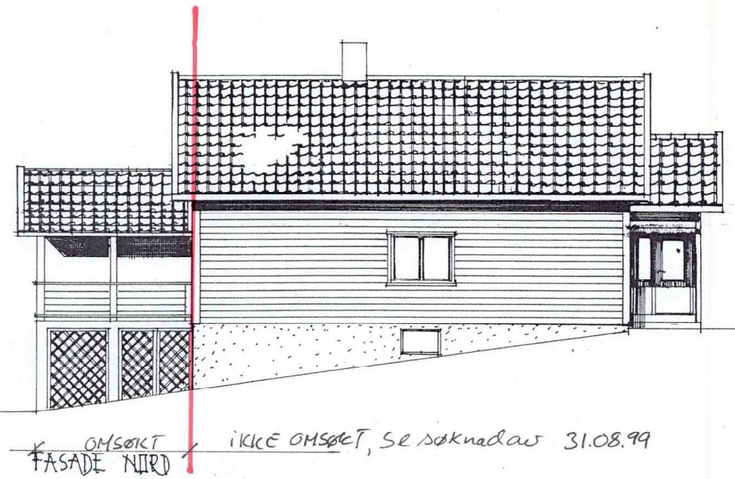
HURUM KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Mottatt: 26/11-99
Sak nr.: 99/01306-8
Arkiv: 36/36 Saksbeh.: MO



FASADE ØST

KORR: 01.06.1999 25.03.1999	
BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOFTE GNR 36/36 HURUM KOMMUNE OMBYGG/OMREISTING/TILBYGG M. 1:100	TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORET. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

Vedlegg 7



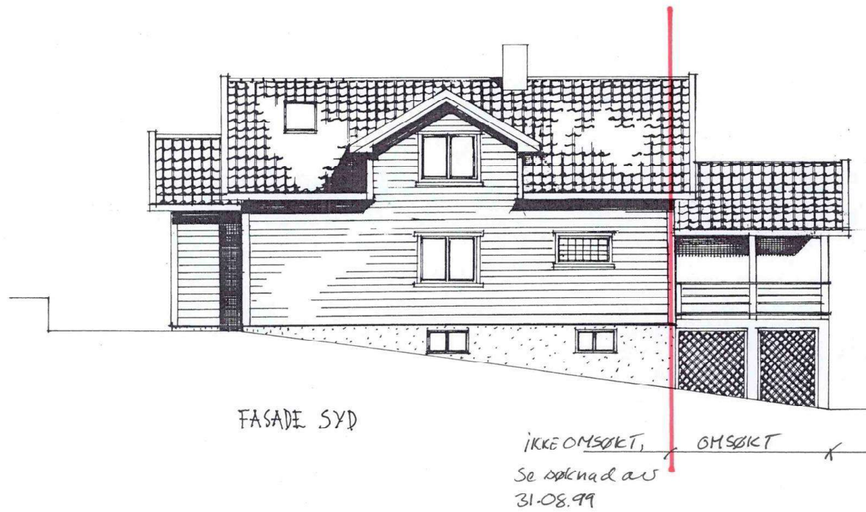
HURUM KOMMUNE

OMSØKT / IKKE OMSØKT, Se søknad av 31.08.99

FASADE NORD

KORR: 01.06.1999 25.03.1999	
BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TUFTE, HURUM GNR. 36/36 OMBYGG/OMBRØSTING/TILBYGG - FASADE NORD M. 1:100	TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3404 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

Vedlegg 7



HURUM KOMMUNE

FASADE SYD

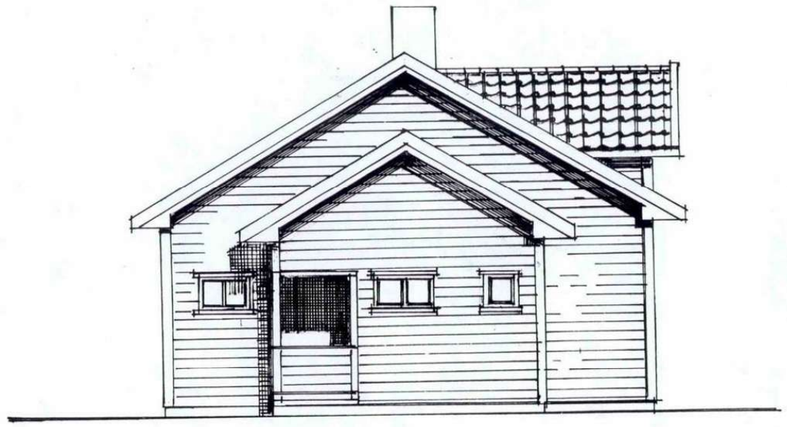
IKKE OMSØKT, / OMSØKT

Se søknad av 31.08.99

KORR: 01.06.1999 25.03.1999	
BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TUFTE HURUM GNR 36/36 OMBYGG/OMBRØSTING/TILBYGG FASADE SYD M. 1:100	TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3404 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

Vedlegg 7

HURUM KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Mottatt: 31/8-99
Sak nr.: 99/01306-5
Arkiv: 36/36 Saksbeh: KF

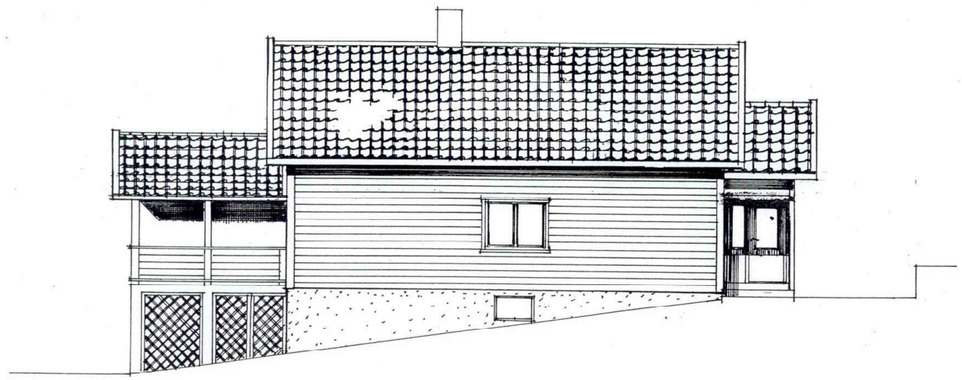


FASADE VEST

3279587

KORR:	01.06.1999 25.03.1999
BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOFTE GNR 36/36 HURUM KOMMUNE OMBYGG/OMREISTING/TILBYGG M. 1:100	TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

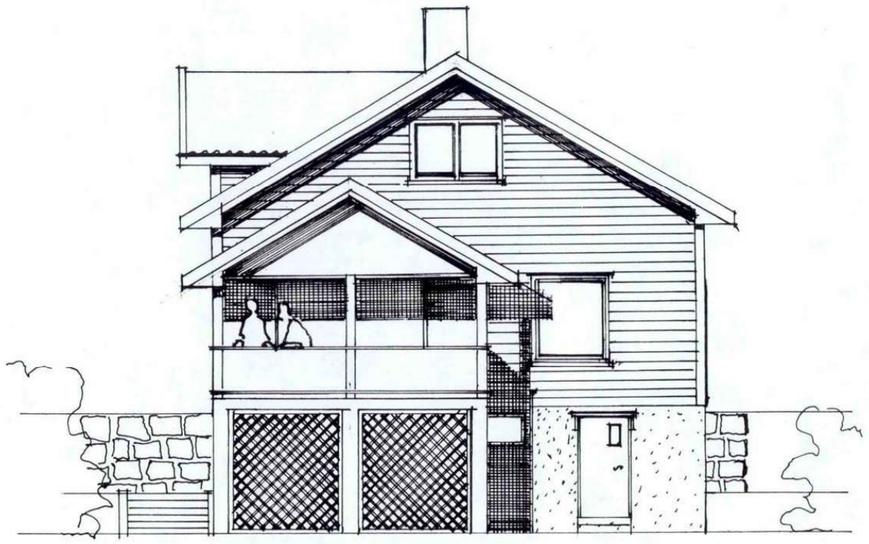
Vedlegg 7



FASADE NORD

KORR:	01.06.1999 25.03.1999
BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOFTE, HURUM GNR. 36/36 OMBYGG/OMREISTING/TILBYGG - FASADE NORD ~ M. 1:100	TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

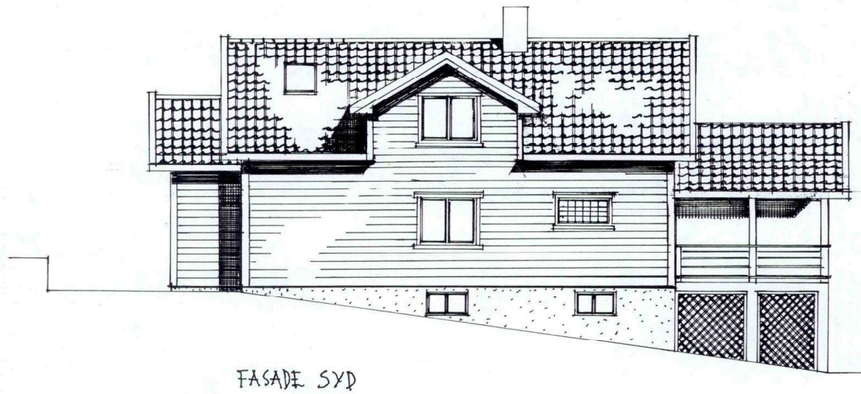
Vedlegg 7



FASADE ØST

BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TUFTE GNR 36/36 HURUM KOMMUNE OMBYGG/OMBYGGING/TILBYGG M. 1:100	KORR: 01.06.1999 25.03.1999 TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

Vedlegg 7

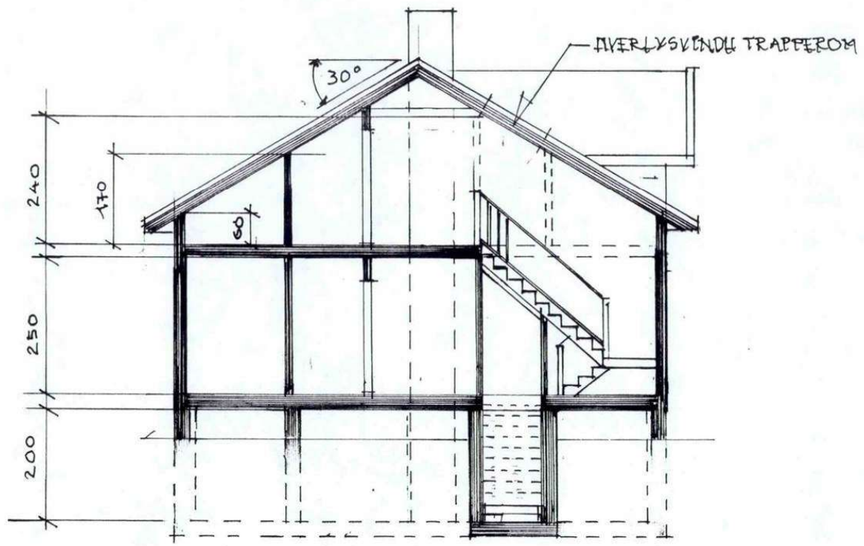


FASADE SYD

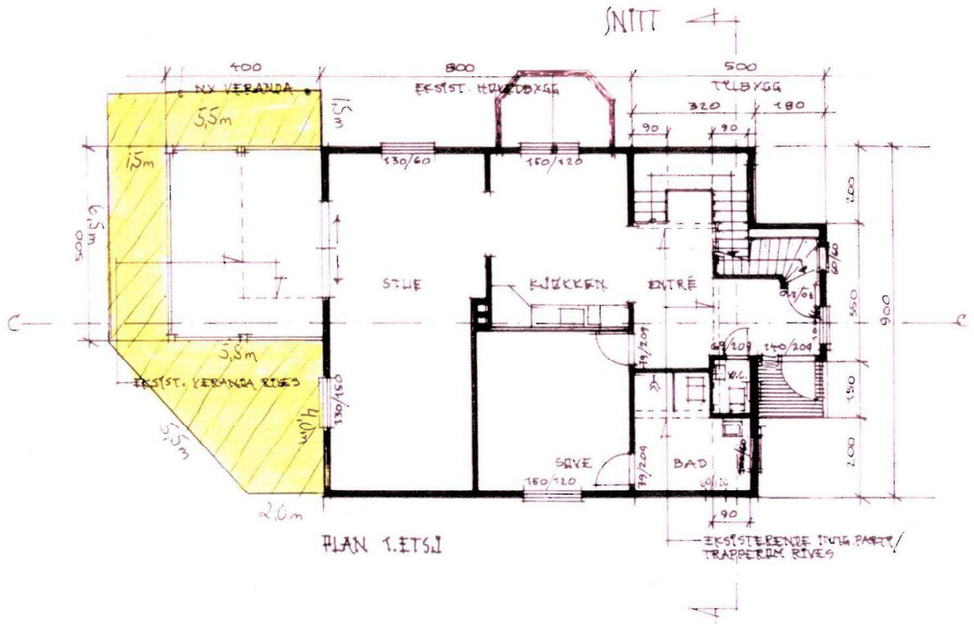
BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TUFTE HURUM GNR 36/36 OMBYGG/OMBYGGING/TILBYGG FASADE SYD M. 1:100	KORR: 01.06.1999 25.03.1999 TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

Vedlegg 8

HURUM KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Mottatt: 31/8-99
Sak nr.: 99/01306-5
Arkiv: 36/36 Saksbeh.: KF



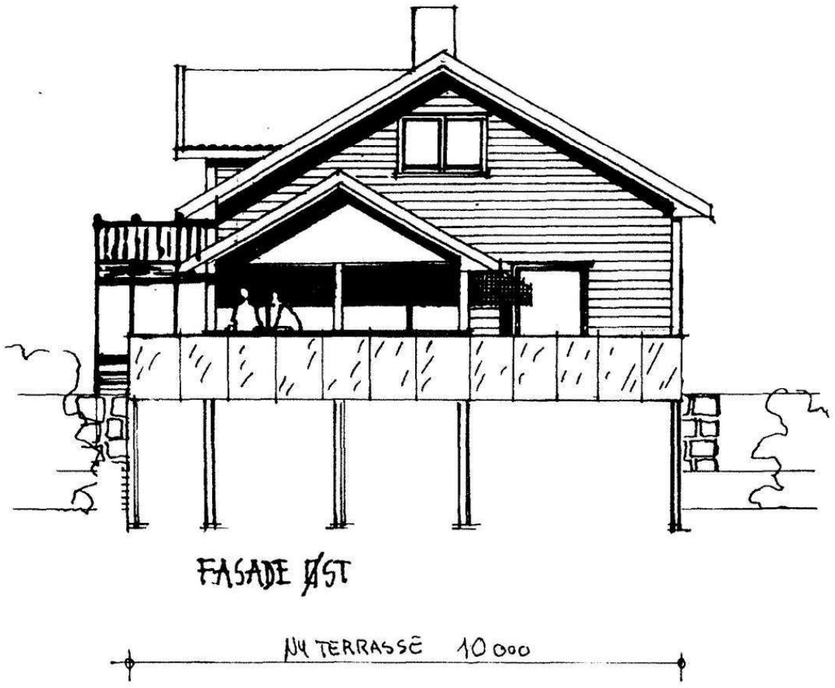
SNITT



KORR: 01.06.1999
25.03.1999

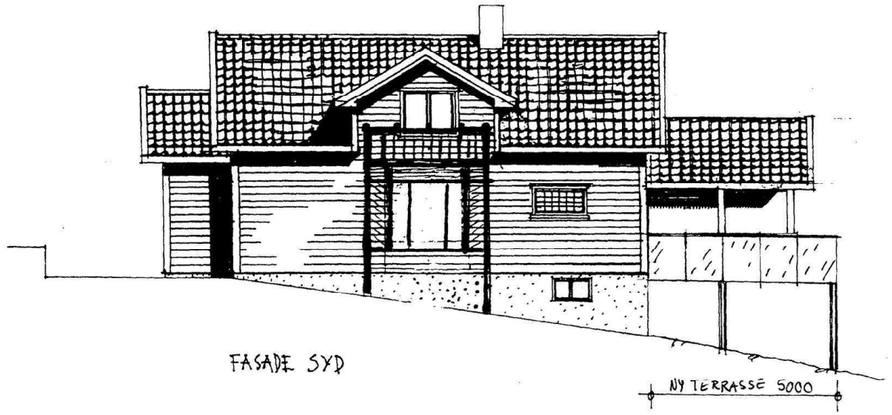
BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOMTE
ENR 36/36 HURUM KOMMUNE
OMBYGG/OMBYGGING/TILBYGG M. 1:100

TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS
STORGT. 4 3484 HOLMSBU
TLF/FAX 32 79 32 30



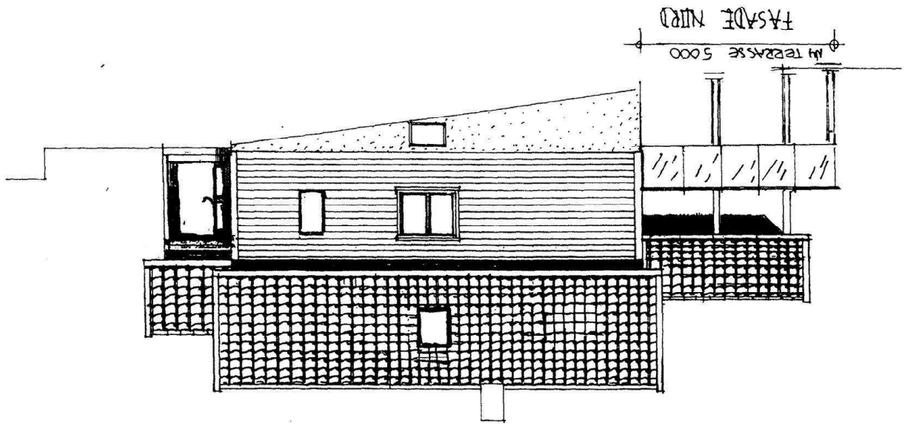
FASADE ØST

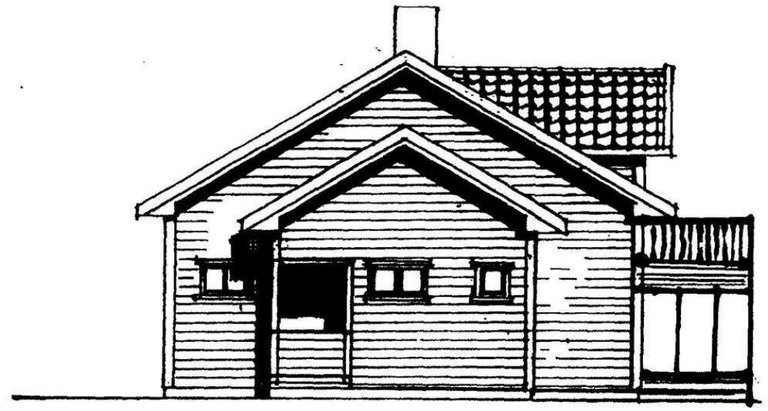
NY TERRASSE 10 000



FASADE SYD

NY TERRASSE 5000

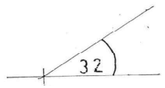




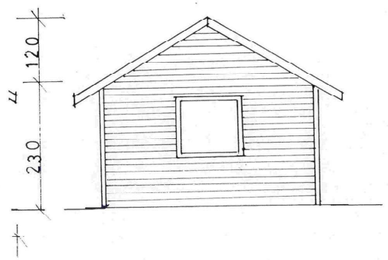
FASADE VEST

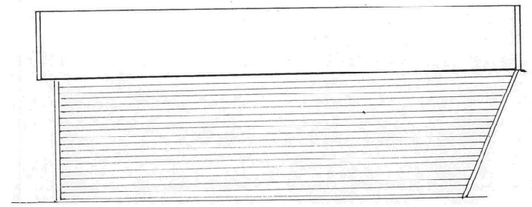
GODKJENT
Dato 14/6 05
Saksnr 2005/1271
HURUM KOMMUNE
Teknisk Sektor

GARASJE
CATO HANS LUNDE

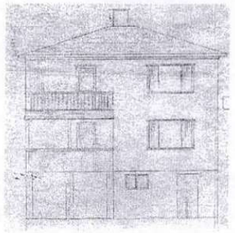


GODKJENT
Dato 14/6 05
Saksnr 2005/1271
HURUM KOMMUNE
Teknisk Sektor





Original tegning fra 1939

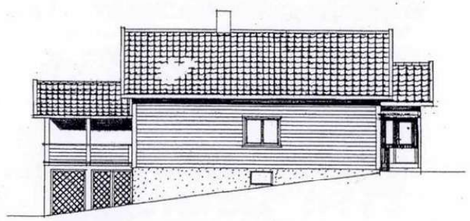


Omsøkte endringer:

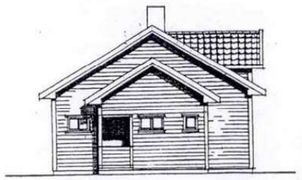


FASADE SYD





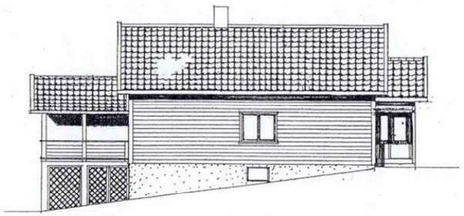
FASADE NORD



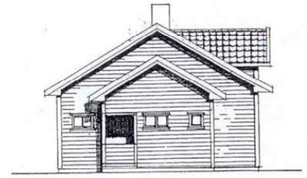
FASADE VEST



FASADE SYD



FASADE NORD



FASADE VEST

Original tegning fra 1939

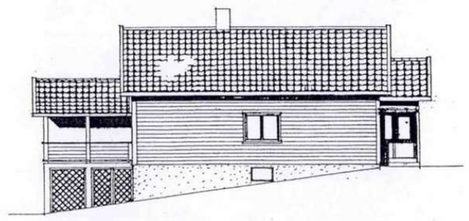


Omsøkte endringer:

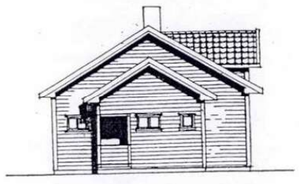


FASADE SYD

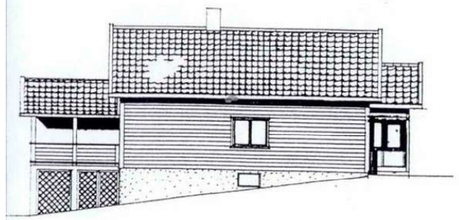




FASADE NORD

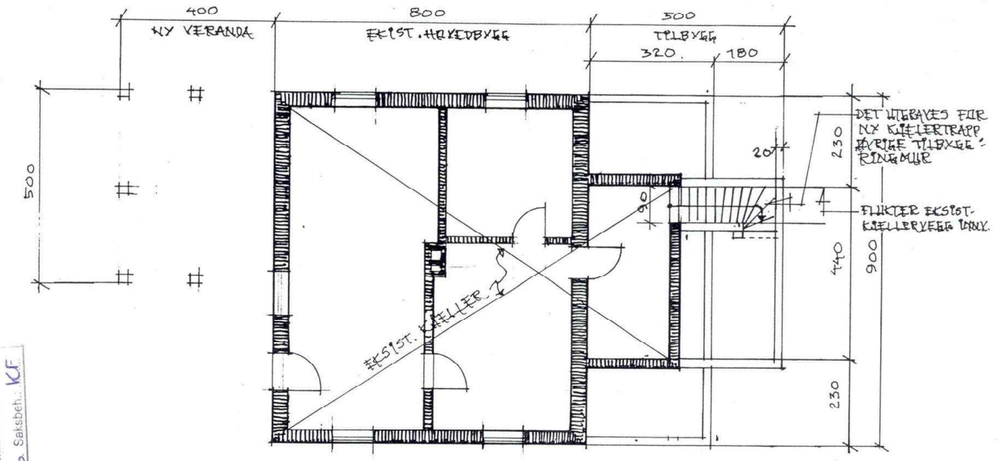


FASADE VEST



FASADE NORD

Vedlegg 6

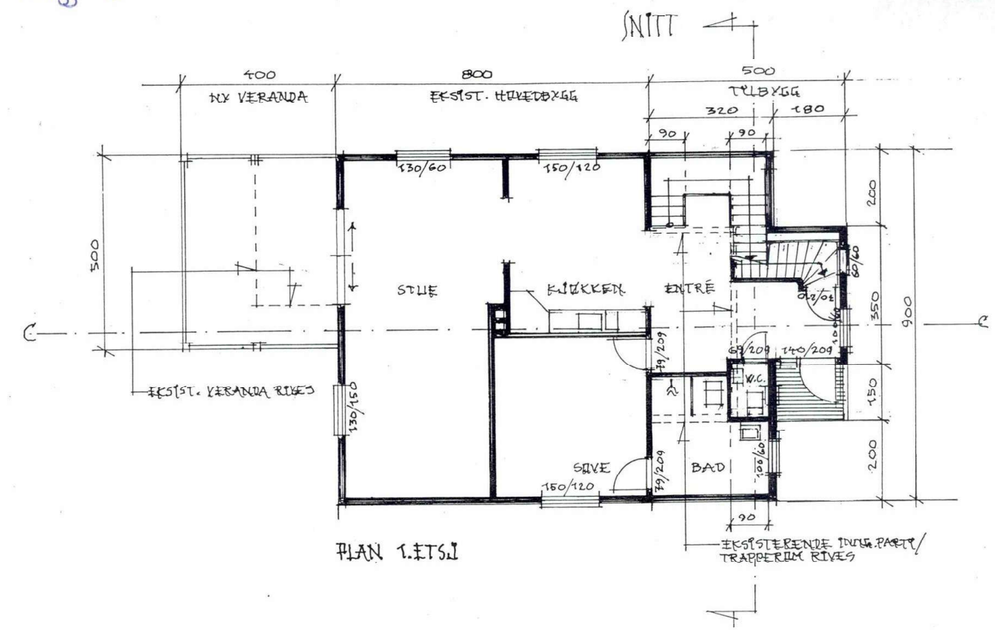


KJELLERPLAN

HURUM KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Mottatt 31.8.99
Sak nr. 99/01306 - S
Arkiv: 36/36 Saksbeh.: KF

BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOMTE HURUM GNR. 36/36 OMBYGG/OMBYGGING/TILBYGG PLAN KJELLER M. 1:100	25.03.1999 TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

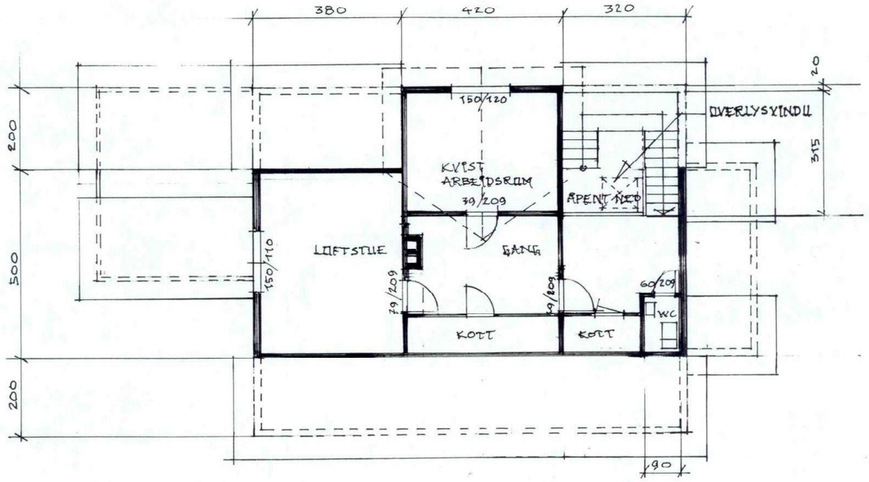
Vedlegg 6



PLAN 1. ETASJE

BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOMTE HURUM GNR 36/36 OMBYGG/OMBYGGING/TILBYGG PLAN 1. ETASJE M. 1:100	25.03.1999 TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

Vedlegg 6



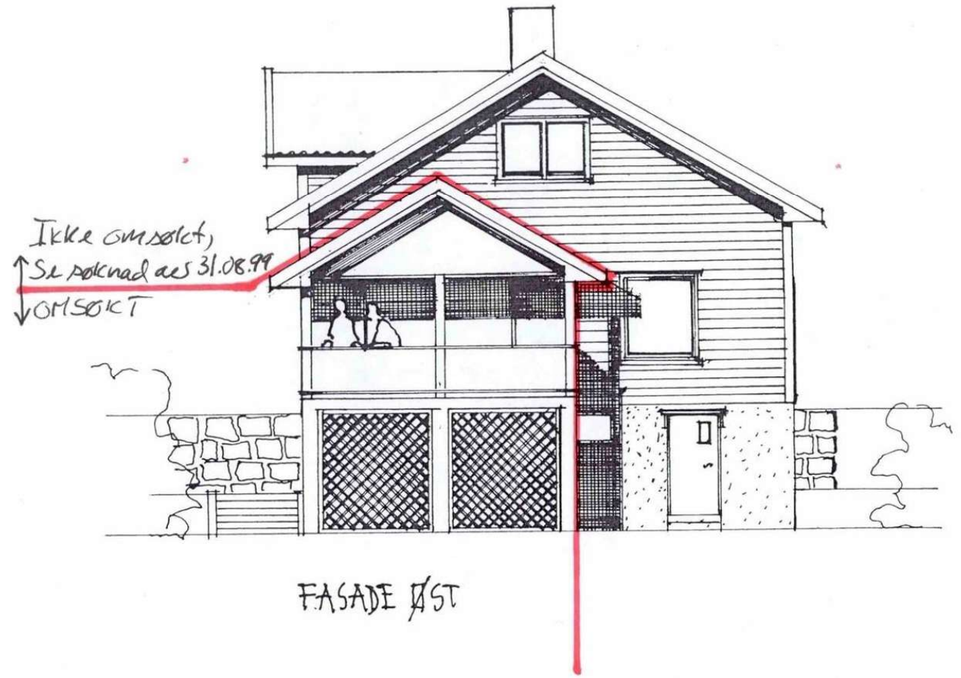
LIFTSEITASJE

KORR: 01.06.1999 25.03.1999	
BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOFTE HURUM GNR 36/36 OMBYGG/OMREISTING/TILBYGG LUFTETASJE M. 1:100	TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORET. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

Vedlegg 7

HURUM KOMMUNE

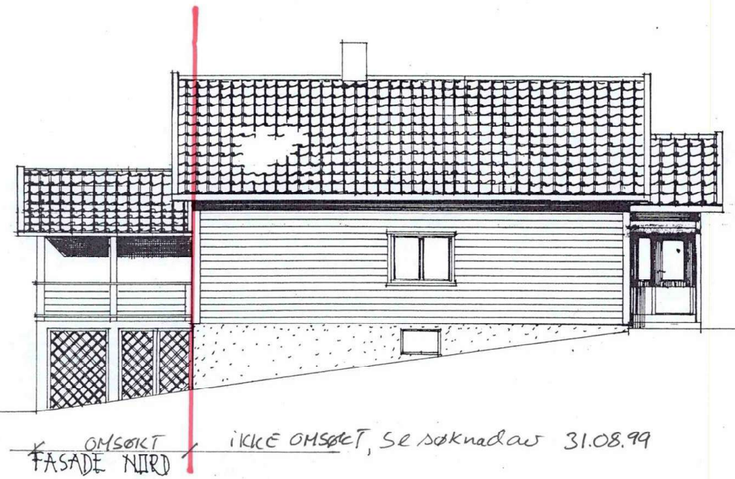
HURUM KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Mottatt: 26/11-99
Sak nr.: 99/01306-8
Arkiv: 36/36 Saksbeh.: MO



FASADE ØST

KORR: 01.06.1999 25.03.1999	
BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOFTE GNR 36/36 HURUM KOMMUNE OMBYGG/OMREISTING/TILBYGG M. 1:100	TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORET. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

Vedlegg 7



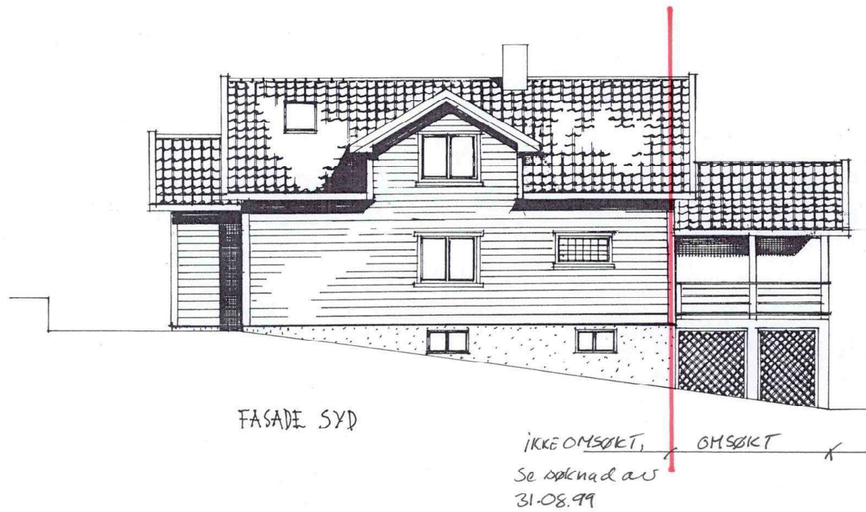
HURUM KOMMUNE

OMSØKT / IKKE OMSØKT, Se søknad av 31.08.99

FASADE NORD

KORR: 01.06.1999 25.03.1999	
BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TUFTE, HURUM GNR. 36/36 OMBYGG/OMBRØSTING/TILBYGG - FASADE NORD M. 1:100	TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3404 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

Vedlegg 7



HURUM KOMMUNE

FASADE SYD

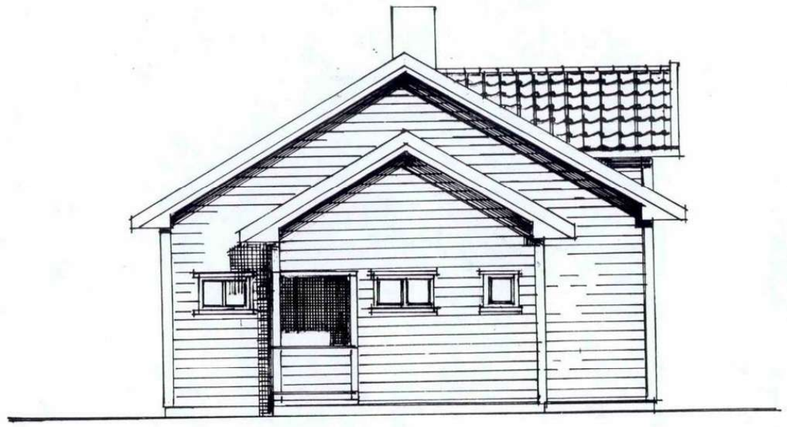
IKKE OMSØKT, / OMSØKT

Se søknad av 31.08.99

KORR: 01.06.1999 25.03.1999	
BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TUFTE HURUM GNR 36/36 OMBYGG/OMBRØSTING/TILBYGG FASADE SYD M. 1:100	TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3404 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

Vedlegg 7

HURUM KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Mottatt: 31/8-99
Sak nr.: 99/01306-5
Arkiv: 36/36 Saksbeh: KF

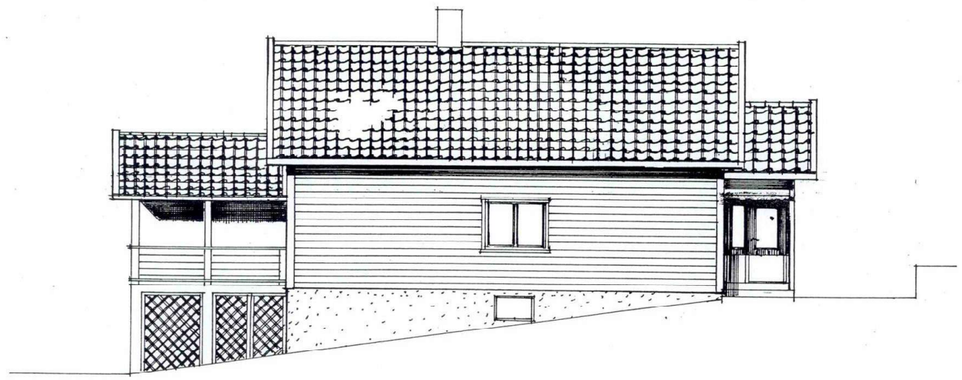


FASADE VEST

3279587

KORR:	01.06.1999 25.03.1999
BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOFTE GNR 36/36 HURUM KOMMUNE OMBYGG/OMREISTING/TILBYGG M. 1:100	TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

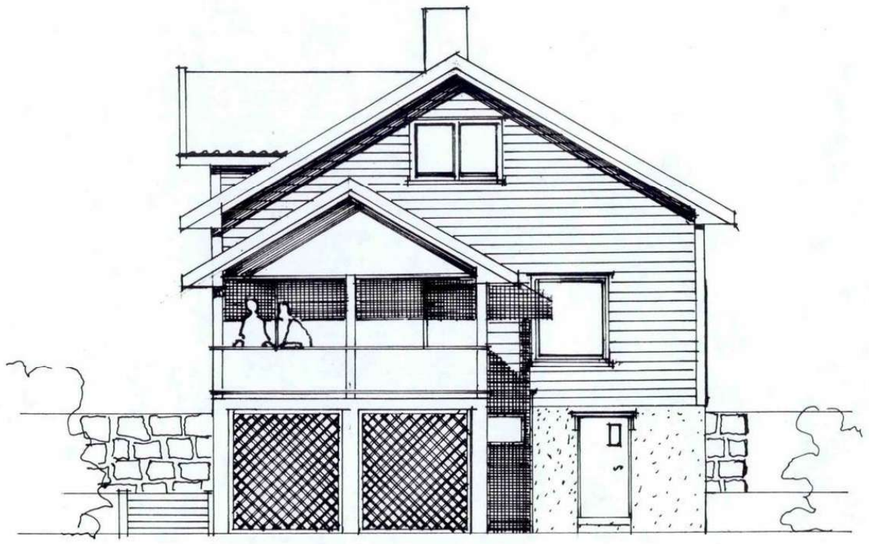
Vedlegg 7



FASADE NORD

KORR:	01.06.1999 25.03.1999
BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOFTE, HURUM GNR. 36/36 OMBYGG/OMREISTING/TILBYGG - FASADE NORD ~ M. 1:100	TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

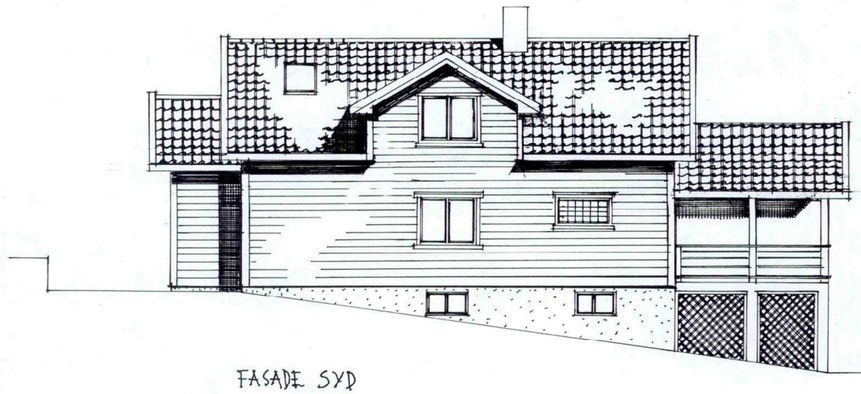
Vedlegg 7



FASADE ØST

BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TUFTE GNR 36/36 HURUM KOMMUNE OMBYGG/OMBYGGING/TILBYGG M. 1:100	KORR: 01.06.1999 25.03.1999 TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

Vedlegg 7

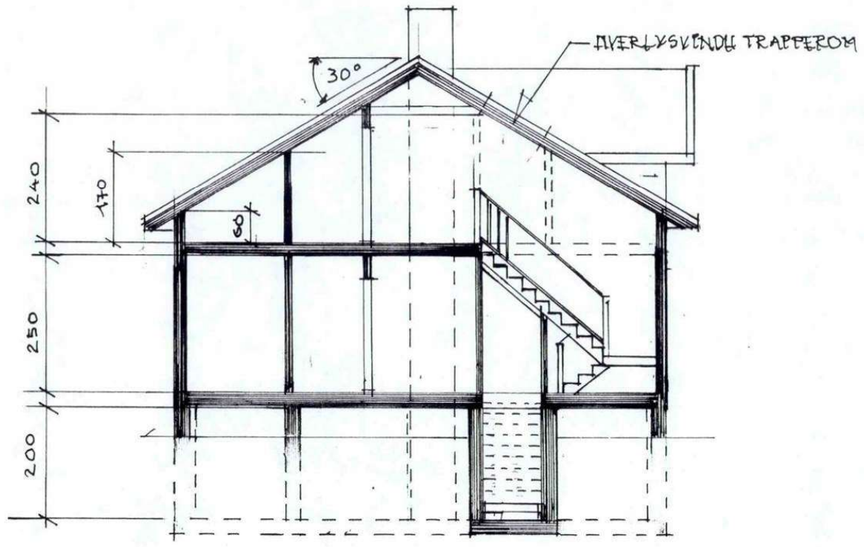


FASADE SYD

BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TUFTE HURUM GNR 36/36 OMBYGG/OMBYGGING/TILBYGG FASADE SYD M. 1:100	KORR: 01.06.1999 25.03.1999 TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS STORGT. 4 3484 HOLMSBU TLF/FAX 32 79 32 30

Vedlegg 8

HURUM KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Mottatt: 31/8-99
Sak nr.: 99/01306-5
Arkiv: 36/36 Saksbeh.: KF

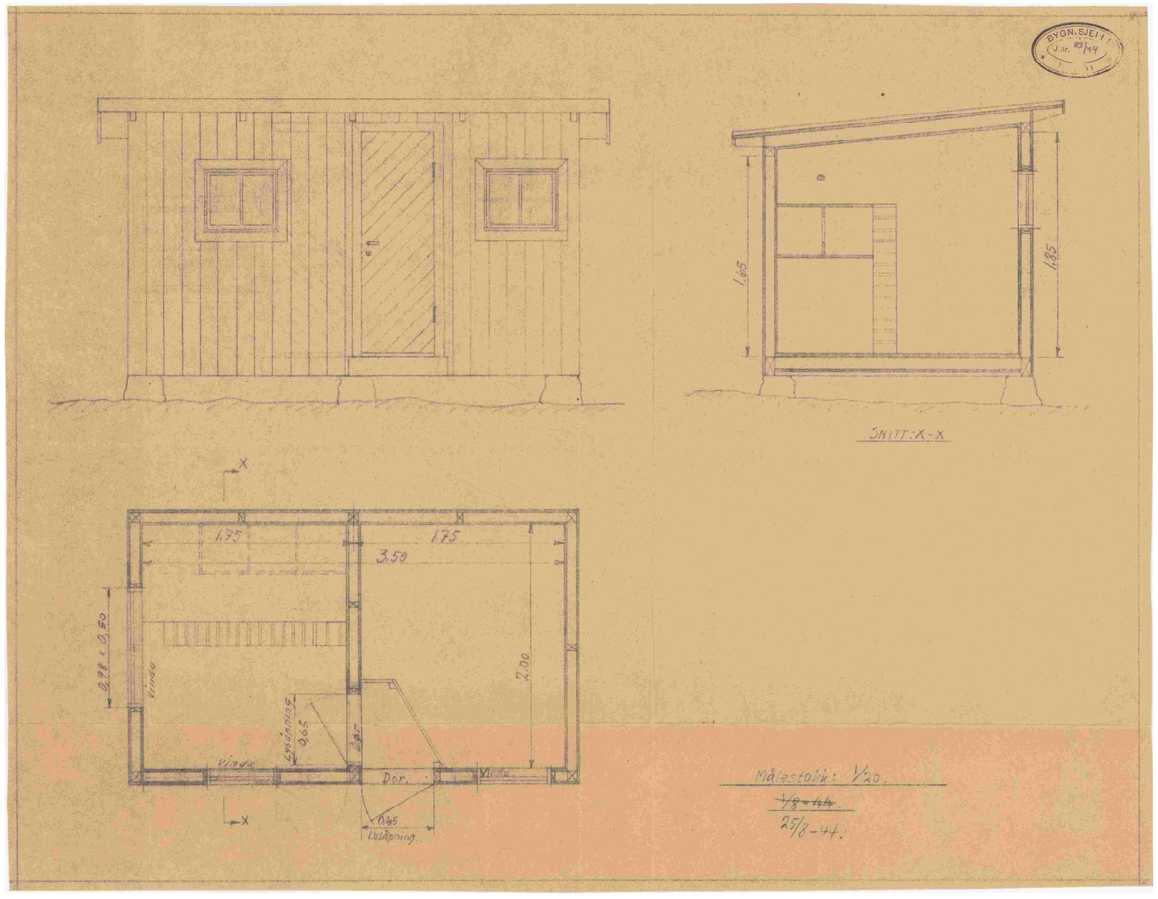


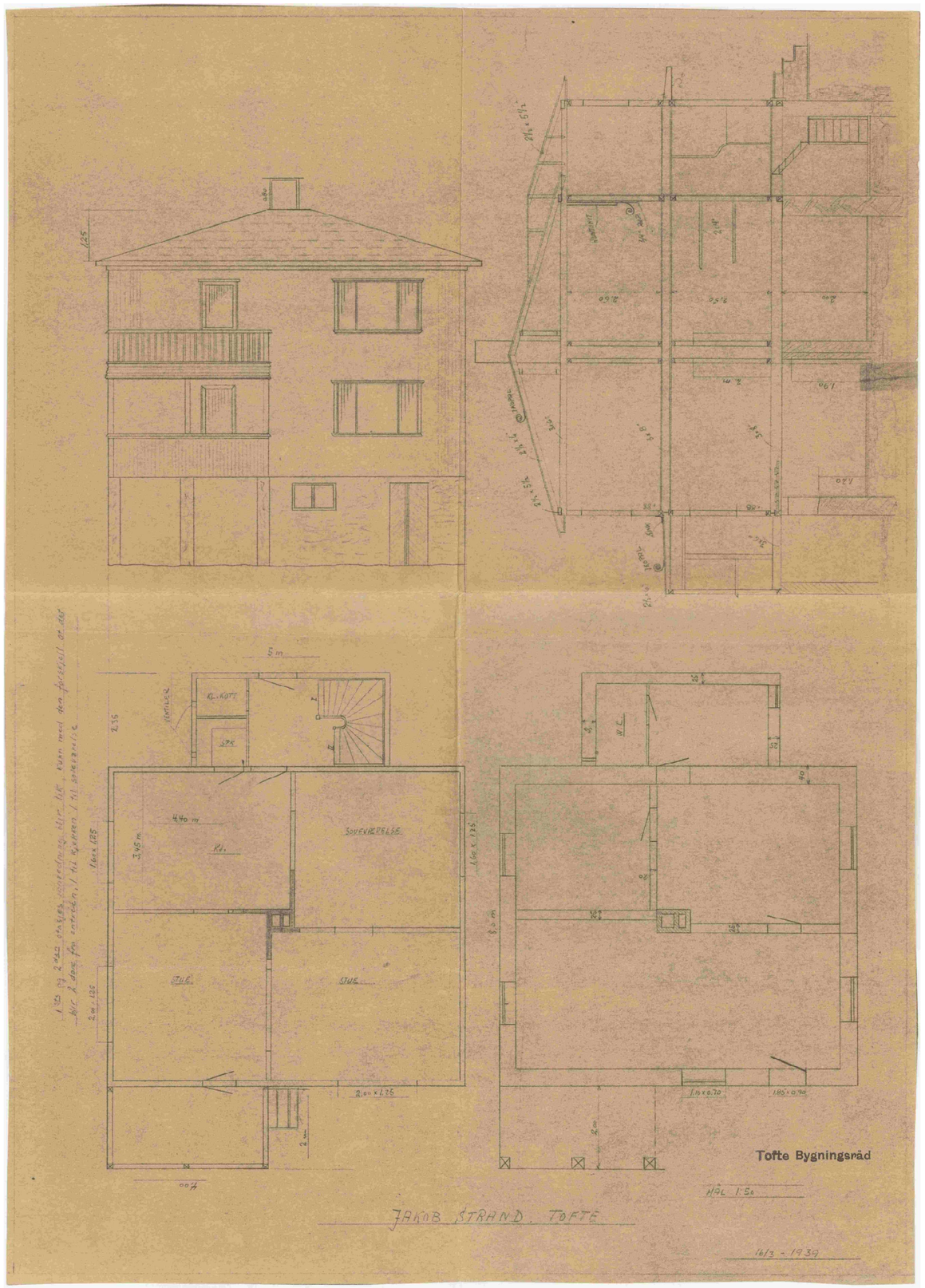
SNITT

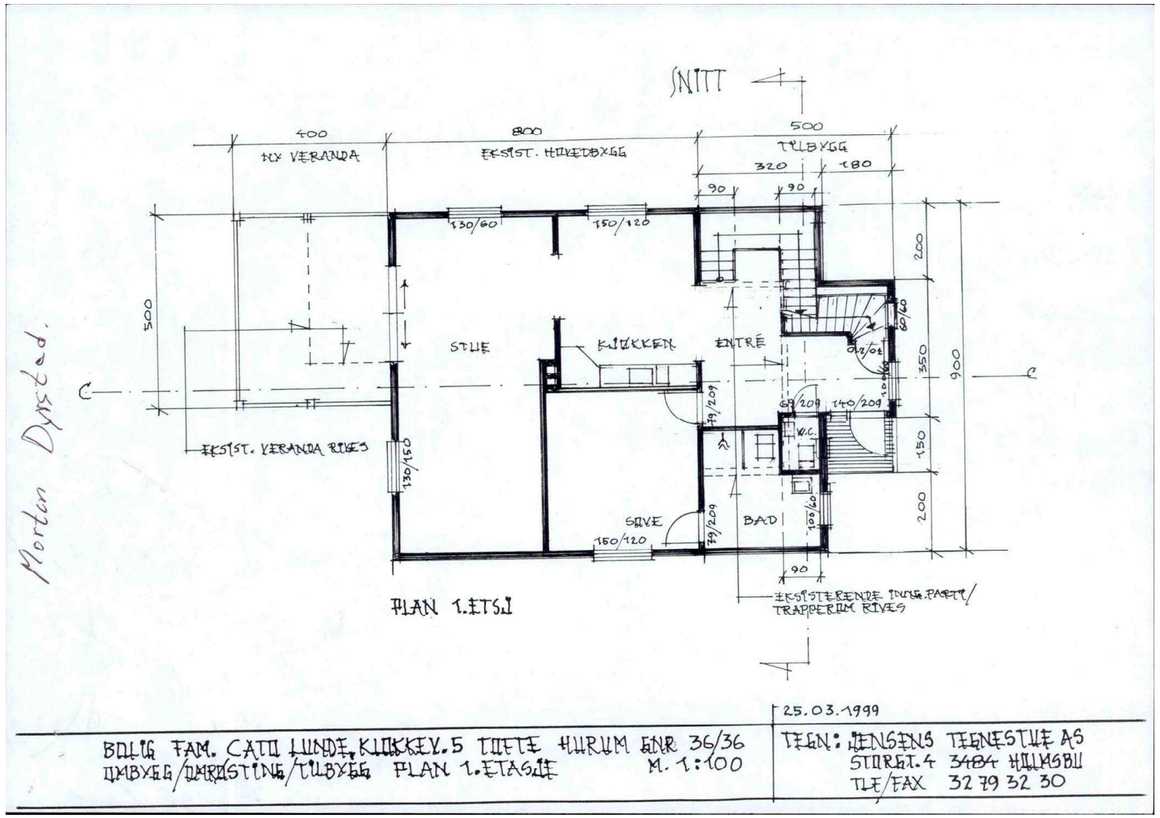
KORR: 01.06.1999
25.03.1999

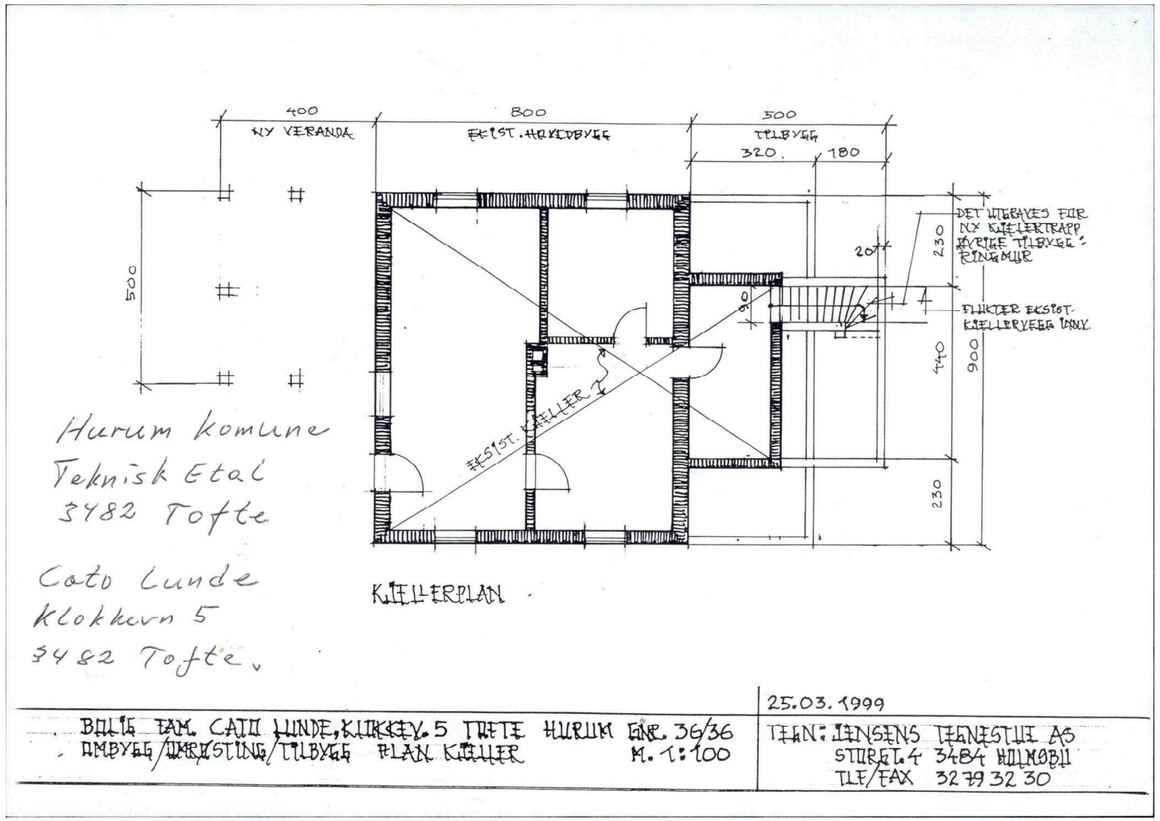
BOLIG FAM. CATH LUNDE, KLOKKEV. 5 TOMTE
ENR 36/36 HURUM KOMMUNE
OMBYGG/INNREDNING/TILBYGG M. 1:100

TEGN: JENSENS TEGNESTUE AS
STUREG. 4 3484 HOLMSBU
TLF/FAX 32 79 32 30




Tofte Bygningsråd
HAL 1:50
JAKOB STRAND. TOFTE
16/3 - 1939


SNITT
400
NY VERANDA
800
EKSIST. HOVEDBYGG
500
TILBYGG
320
180
90
90
150/60
150/120
200
500
STUE
KJØKKEN
ENTRÉ
80/80
90/90
350
900
69/209
140/209
EKSIST. VERANDA RIVES
150/150
W.C.
150
SOVE
BAD
150/120
100/60
200
90
EKSISTERENDE INNG.PARTI/ TRAPPEROM RIVES
PLAN 1.ETSJ
Morten Dyste
25.03.1999
BOLIG FAM. CATO LUNDE, KLOKKEV. 5 TOFTE HURUM GNR 36/36
OMBYGG/OMBYGGING/TILBYGG PLAN 1.ETASJE
M. 1:100
TEGN: HENSENS TEGNESTUE AS
STORGT. 4 3484 HILLMSBU
TLF/FAX 32 79 32 30



Utskriftsdato: 18.06.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	336	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Klokkeveien 5, 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

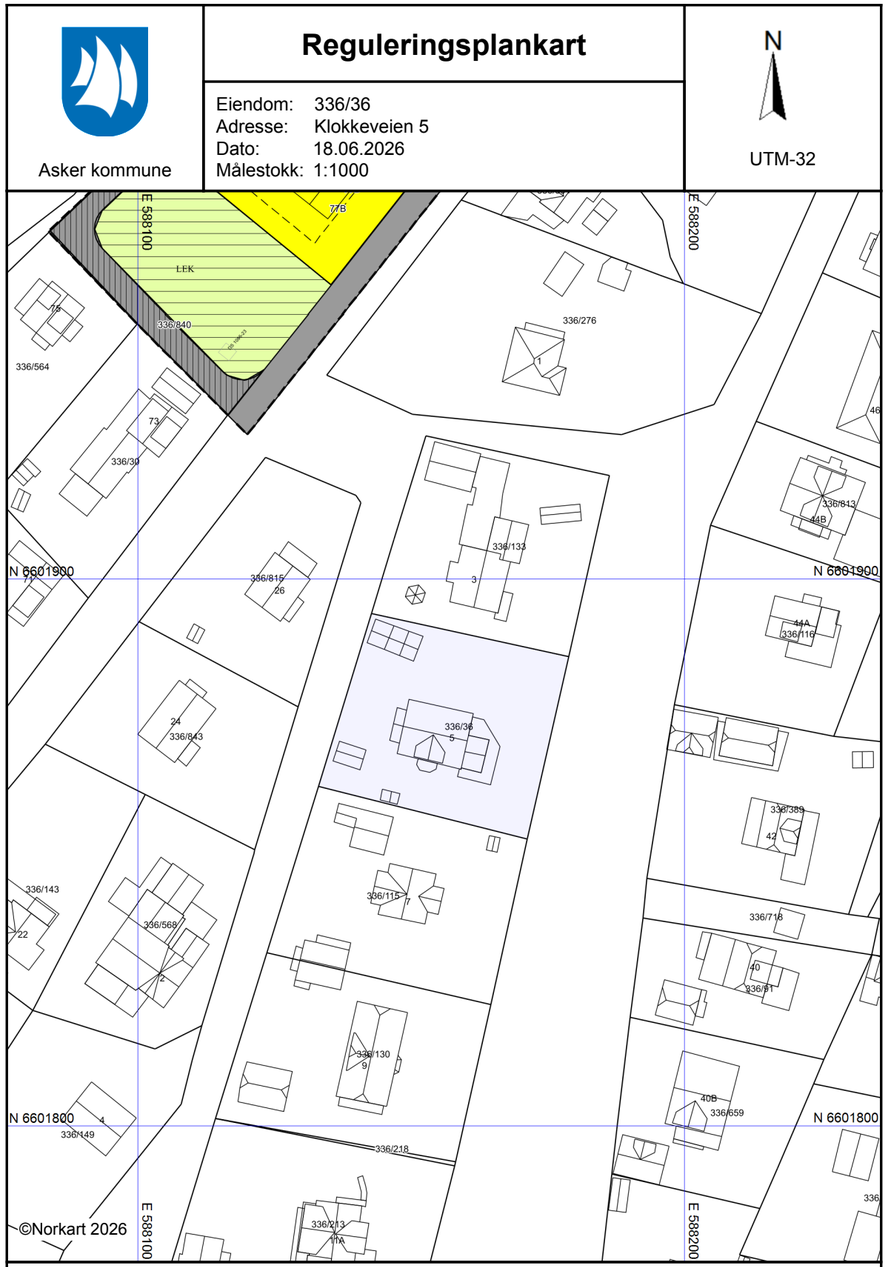
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 1 284 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 284 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 284 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlige trafikkområder
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Ledningskart

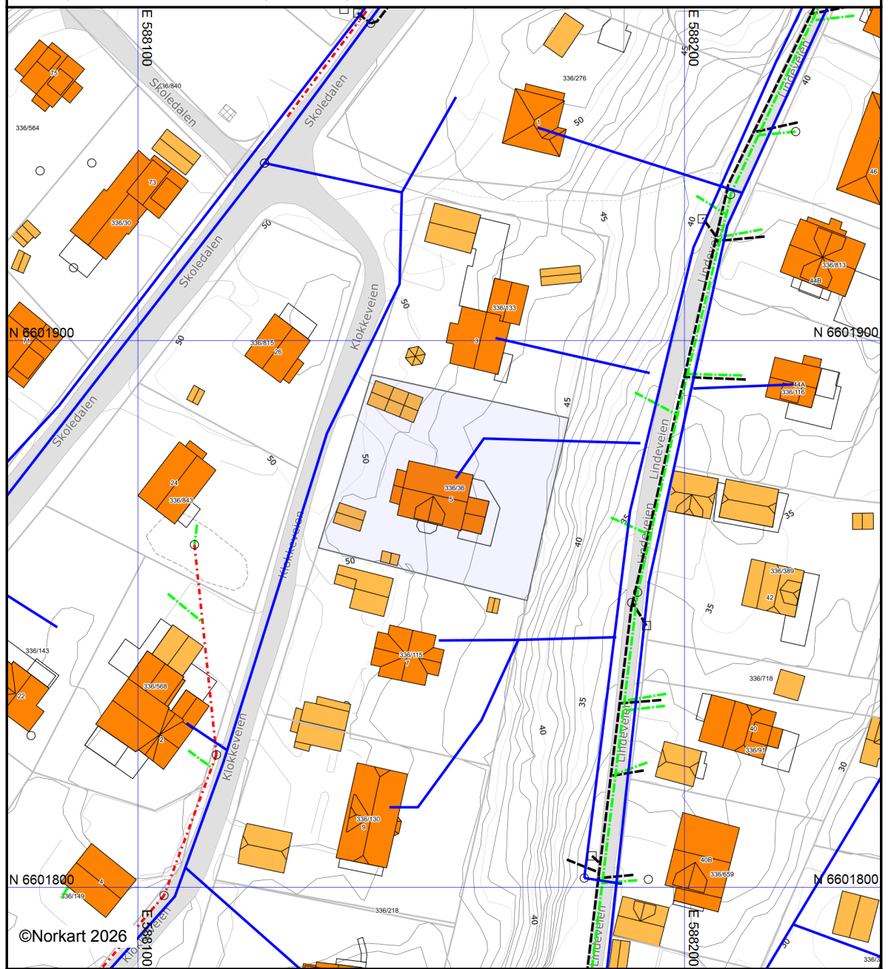
Eiendom: 336/36
Adresse: Klokkeveien 5
Dato: 18.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 336/36
Adresse: Klokkeveien 5
Dato: 18.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

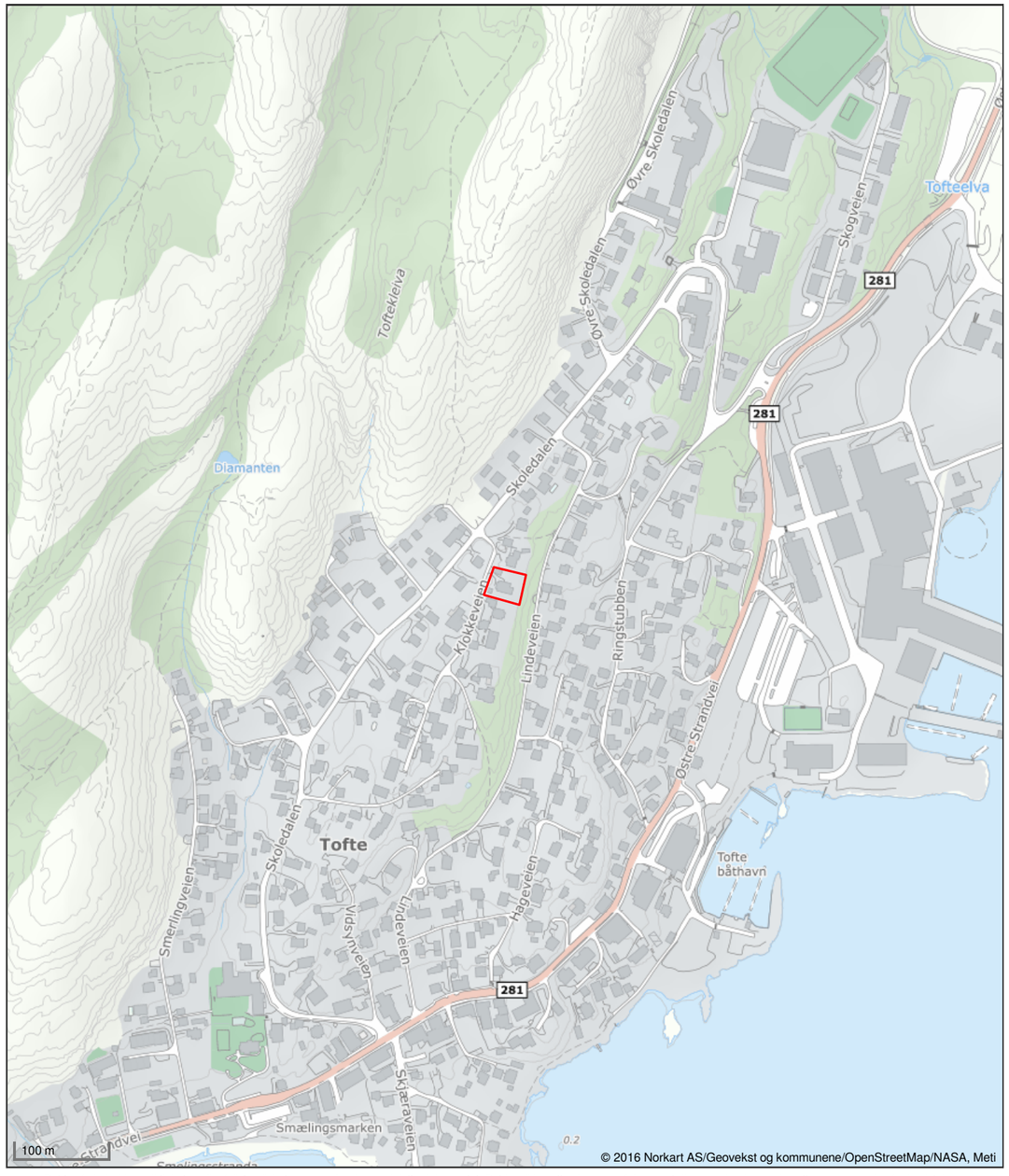
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 18.06.2026

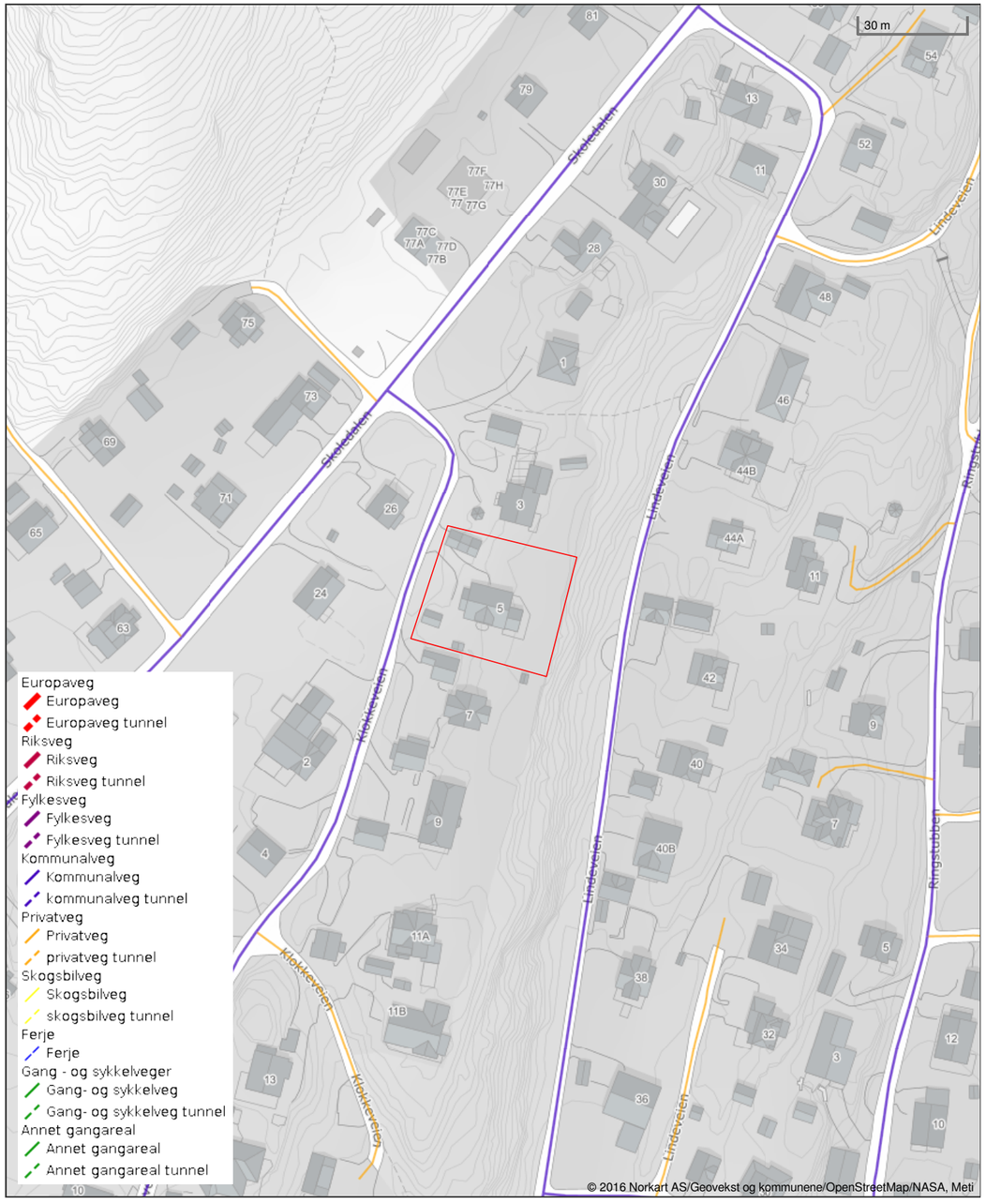
Oversiktskart for eiendom 3203 - 336/36//



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.

Utskriftsdato: 18.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 336/36//



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

Asker kommune

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

Dato: 24.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**336**	Bnr:	**36**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Klokkeveien 5, 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 ☒
Privat vannverk - Tofte og Filtvet vannverk SA		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐

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 post@asker.kommune.no Dato: 24.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**336**	Bnr:	**36**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Klokkeveien 5, 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 ☐
Privat vannverk - Tofte og Filtvet vannverk SA		
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.

Utskriftsdato: 18.06.2026

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.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Klokkeveien 5, 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	5 496,29 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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



På vei mot drømmeboligen?
Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Du finner oss blant annet i Røyken, Sætre, Slemmestad og Tofte. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!



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



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



Sigurd Liltvedt
Kunderådgiver
sigurd@oest.no
48 09 83 38



Knut-Sondre Blikra
Kunderådgiver
ksb@oest.no
93 27 78 77



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver
senka@oest.no
40 48 73 03



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

SPAREBANKEN ØST | Nærmere folk flest

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 - Godt vedlikeholdt enebolig beliggende med fantastisk utsikt utover Oslofjorden - Garasje - Anneks





Tony-Andre Aspegren Dahll
Eiendomsmegler MNEF

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