



Velkommen
til visning!



KLOKKARSTUA/VERKET Fjordveien 38 B



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Enebolig
Eierform:	Selveier
Soverom:	3
BRA-i	114,0 m2
Total BRA	144,0 m2
Byggeår	1932
Tomt	472,2









Frem
overlent
eiendoms
megling













Vegard Graff

Det å selge bolig er en av de viktigste avgjørelsene de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på og mange ting du trenger råd til. Jeg har jobbet som eiendomsmegler i 22 år. Jeg begynte i 2000, jeg har i alle disse årene jobbet med bruktboligmarkedet og fritidsboligmarkedet, samt flere nye prosjekter i Røyken og Hurum. Jeg er oppvokst i Røyken og bodde der frem til 1994, før jeg og min familie bosatte oss i Sætre i Asker kommune. Her trives vi fortsatt! Med min oppvekst og nåværende boområde er jeg meget godt kjent i både Røyken, Hurum og Asker. Dette, sammen med å ha vært i eiendomsmarkedet i våre kommuner i mange år, gjør at det ikke er mange stier eller veier i området jeg ikke har vært på. I forbindelse med salg av din bolig er meglers lokalkunnskap og fagkunnskap unnværlig for å oppnå en god pris. Hvor skoler, barnehage, leger, offentlig kommunikasjon mv ligger, er viktige momenter for at akkurat denne kjøperen skal velge å kjøpe din bolig. God faglig kunnskap og erfaring er også meget viktig i en god eiendomshandel, for å skape trygghet for både kjøper og selger. Om du vurderer å selge fast eiendom kan jeg love en engasjert eiendomsmegler som ønsker at kundene skal tenke tilbake på en god og vellykket salgsprosess.



ASKER - Klokkarstua/Verket - Sjarmerende enebolig beliggende med nærhet til sjøen. Gode solforhold!



Adresse:	Fjordveien 38 B 3490 Asker
Eiendomstype:	Enebolig (Selveier)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 114,0 kvm BRA-e: 30,0 kvm Total BRA: 144,0 kvm
Prisantydning:	4 300 000,- + omk
Megler:	Vegard Graff +4797165697
Eier/Selger:	Ole Petter Storholt og Petra F Blaich-Storholt
Matrikkel:	GNR 309, BNR 111 i Asker kommune
Oppdragsnr.	4260119

STANDARD

Dette er en sjarmerende og hyggelig enebolig! Nåværende eier kjøpte boligen i 2011. Opplysning fra tidligere eier er at yttertak med renner og nedløp ble byttet i 2003. Nåværende eier gjorde en stor jobb på boligen i 2013. Da ble det byttet alle vinduer, etterisolert og byttet utvendig kledning. Huset ble da satt tilbake til sitt opprinnelige utseende og byggemåte.

Kjøkken: Åpen kjøkkenløsning. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Frittstående oppvaskmaskin som følger salget. Ventilator i overskap. Integrert strykebrett i innredningen. Gulvflater belagt med tregulv. Malte veggflater. Takplater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Bad/våtrom: Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte plater på veggflater. Takplater i himling. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom: Gulvflate belagt med fliser. Malte veggflater. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

Teknisk anlegg: Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder fra 2018 plassert i kjeller.

Andre rom: Gulvflater belagt med tregulv. Flislagt gulv i entre/gang. Veggflater med malt trepanel, malte veggplater og malt strie. Himlingsflater med takplater. Innerdører.

Kjeller: Deler av boligen har kjeller med adkomst fra kjøkken. Kjelleren er uinnredet. Etasjen har synlig støpt gulv. Synlig grunnmur/murpuss. Panelbord i himling. Naturlig ventilasjon via ventiler.

Loft: Uinnredet kaldt loft. Adkomst via luke. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Lufteventil i gavlvegg.

Pipe og ilsted: Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

For ytterligere informasjon om boligens standard og tilstand, se selgers egenerklæring og tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

BYGGEMÅTE

Enebolig oppført i 1932. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre.

TILSTANDSRAPPORT

Oppsummering av tilstandsgrader:

Verdi	Beskrivelse	Andel
TG 1	Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)	66 %
TG 2	Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.) Antall:	24 %
TG 3	Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)	5 %
TG IU	Ikke undersøkt	5 %

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

Våtrom - Bad: Helhetsvurdering.

Kjøkken: Helhetsvurdering.

Toalettrom: Overflate gulv: Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser.

Tekniske anlegg: Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist.

Andre rom: Ventilasjon.

Rom under terreng.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling).

Forstøtningsmur.

Andre byggverk - Anneks: Helhetsvurdering:

Krypkjeller (innvendig inspeksjon): Inspeksjonsmulighet.

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

Loft - uinnredet / kaldt loft:

Yttertak: Takgjennomføringer (takhatter o.l.):

Drenering: Helhetsvurdering:

AREALER

Totalt bruksareal: 144,0 m²

- BRA-i: 114,0 m²

- BRA-e: 30,0 m²

BRA i 1. etasje: 62 m2

BRA i 2. etasje: 52 m2

BRA i e- anneks: 30 m2

INNHALDSBESKRIVELSE

Boligen inneholder følgende:

1 etasje: Entre/gang, Toalett, bad m/ opplegg til vaskemaskin, kjøkken, spisestue, stue, sommerstue.

2. etasje: Trappegang, 3 soverom, 2 alkover.

Kjeller: Kjellerom under deler av huset, adkomst fra kjellerluke i kjøkken.

Anneks: Anneksrom, 2 boder.

OPPVARMING

Oppvarming av boligen er med ved og strøm.

Peisovn i spisestue/stue.

Øvrig oppvarming med panelovner eller stasjonære ovner.

Varmekabler i bad og toalettrom.

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke og energikarakter G 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

Tomten er på 472 kvm. Tomten er for det meste opparbeidet med belegningsstein i gårdsplass, plenarealer og beplantning med frukttrær, bærbusker mm.

PARKERING

Parkering i egen gårdsplass.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Sjarmerende og koselig enebolig beliggende med fin sjøutsikt og meget kort vei ned til vannet. Svært gode solforhold, sol fra morgen til kveld. Flotte tur- og friluftsområder rett i nærområdet. Verketsøya er et yndet sted for de som liker kitesurting eller windsurfing på sommeren.

Eiendommen ligger få meter fra Verket fergekai og det er fem minutter med ferge over til sjarmerende Svelvik sentrum. I Svelvik er det hyggelige butikker, forretninger og spisesteder.

Klokkarstua er et lite tettsted på Hurumhalvøyas vestside. Her finner du Kulturhuset Hovtun. Kiwibutikk få minutters kjøring unna.

For barn og unge er det flere idrettstilbud gjennom idrettslaget Huringen med Huringen stadion som ligger vis a vis eiendommen. Her er det ballbinge, skøytebane om vinteren, kunstgressbane og en flott lysløype på vinteren.

Selger informerer om at det er en god blanding av unge, barnefamilier og eldre i nabolaget.

Ønsker du flere handelstilbud uten å reise veldig langt, kan du enten reise til Sætre eller Tofte, eller ta ferje over til Svelvik.

Eiendommen ligger ca. 30 min. kjøring fra Asker og Drammen. Kort vei til idylliske Holmsbu og Rødtangen. Eiendommen ligger ca. 20 km. fra Røyken, med tog- og bussforbindelse til Oslo.

SKOLE OG BARNEHAGE

Steinerskolen (barne- og ungdomsskole) ligger noen minutters kjøretur unna. Offentlig barneskolen er Folkestad skole, som ligger på Kana. Ungdomsskolene er på Sætre og Tofte.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Området består av småhusbebyggelse. For det meste eneboliger. Noen hytter i området.

ADKOMST

Fra Drammen: Følg E-134 til du kommer til skilt til Hyggen, ta til høyre og følg Grimsrudveien til du kommer til rundkjøring ved YX bensinstasjon. Ta til høyre i rundkjøring.

Fra Oslo: Følg E18 til Asker og ta mot Heggedal. Følg så videre skilt til Røyken og E-134 mot Drøbak. Ta første avkjøring til Sætre og så til venstre i rundkjøring til Svelvik. I rundkjøringen ved YX på Klokkarstua kjører man rett fram, videre mot Svelvik.

Eiendommen ligger på høyre hånd når man kommer ned til Verket.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 13 825 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, 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 2000 kwh. pr. år.
Årlig forsikringspremie kr. 8.652,-
Boligen er tilknyttet Viken fiber og 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.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 056 414,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.
Som sekundærbolig kr. 4 225 656,00,- 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 107 500,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 428 490,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

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

BETALINGSBETINGELSER

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver. Dette antas å ha med byggeår å gjøre. I hht til matrikkel har boligen bygningsstatus: tatt i bruk.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boliger. Bestemmelser til reguleringsplan for Bakkeløkka og Verket, vedtatt 28.11.2000, gjelder for eiendommen.

Eiendommen ligger i område med kulturminner. Du kan lese mer om kulturminner her Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune.

VEI, VANN OG KLOAKK

Ankomst fra offentlig vei. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

RETTIGHETER OG HEFTELSE

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. 906156, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 198503, tgl. 01.01.2024 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 800073, tgl. 22.09.1931 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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.

Eiendommen disponerer brygge sammen med nabo. Rett på nedsiden av eiendommen. Dette er ingen tinglyst rett.

RADON

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

EIENDOMMEN

Fjordveien 38 B
309/111/0/0 i Asker
Type bolig: Enebolig

SELGER

Petra F Blaich-Storholt

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 4260119
Ansvarlig megler: Vegard Graff
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE

Eiendommen disponerer brygge sammen med nabo. Rett på nedsiden av eiendommen. Dette er ingen tinglyst rett.

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
- Planopplysninger
- Reguleringsplan m/ kart
- Matrikkelkart m/ rapport
- Grunnkart
- Ledningskart
- Oversiktskart
- Vegstatuskart
- Informasjon kulturminner
- Info ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
- Megleropplysninger vei/vann/ avløp

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/4260119>.

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 rettighetshavers

Fjordveien 38 B, 3490 KLOKKARSTUA

identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG

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

Fastpris 55 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 18 500,00

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

Oppgjørshonorar : 7 900,00

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

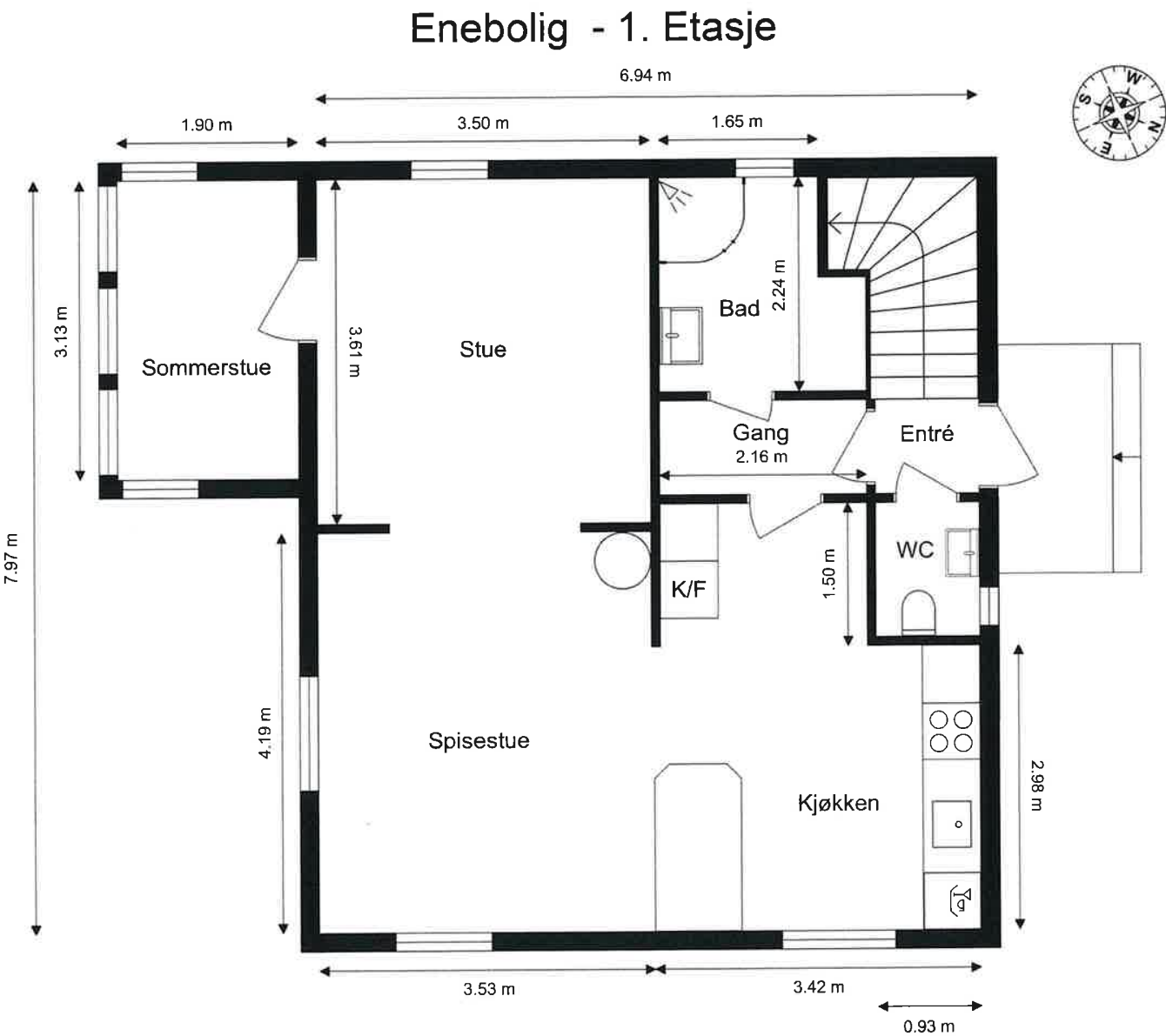
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00

E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

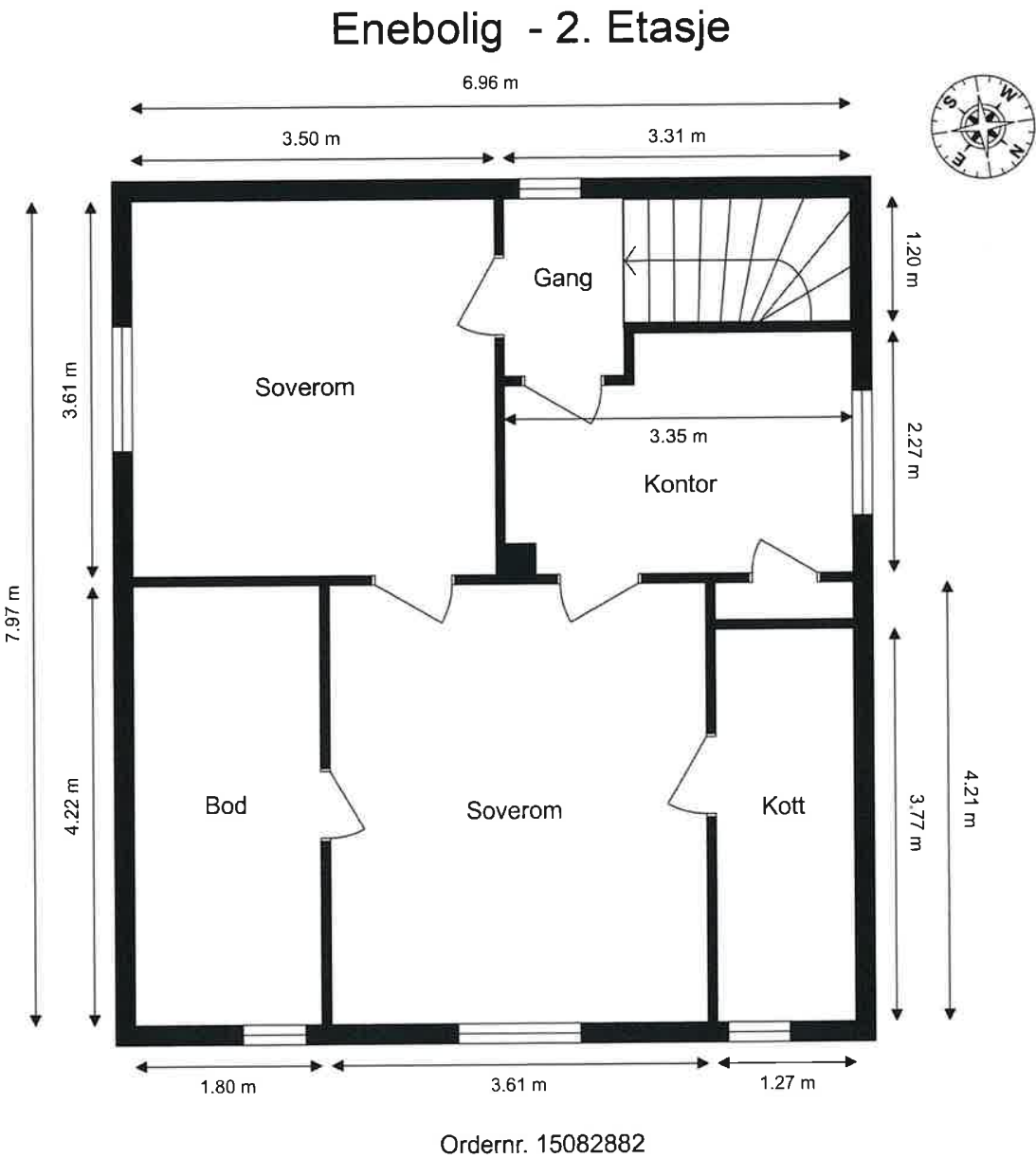
Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 12 649.

Samlet skal selger betale ca. kr. 130 859 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

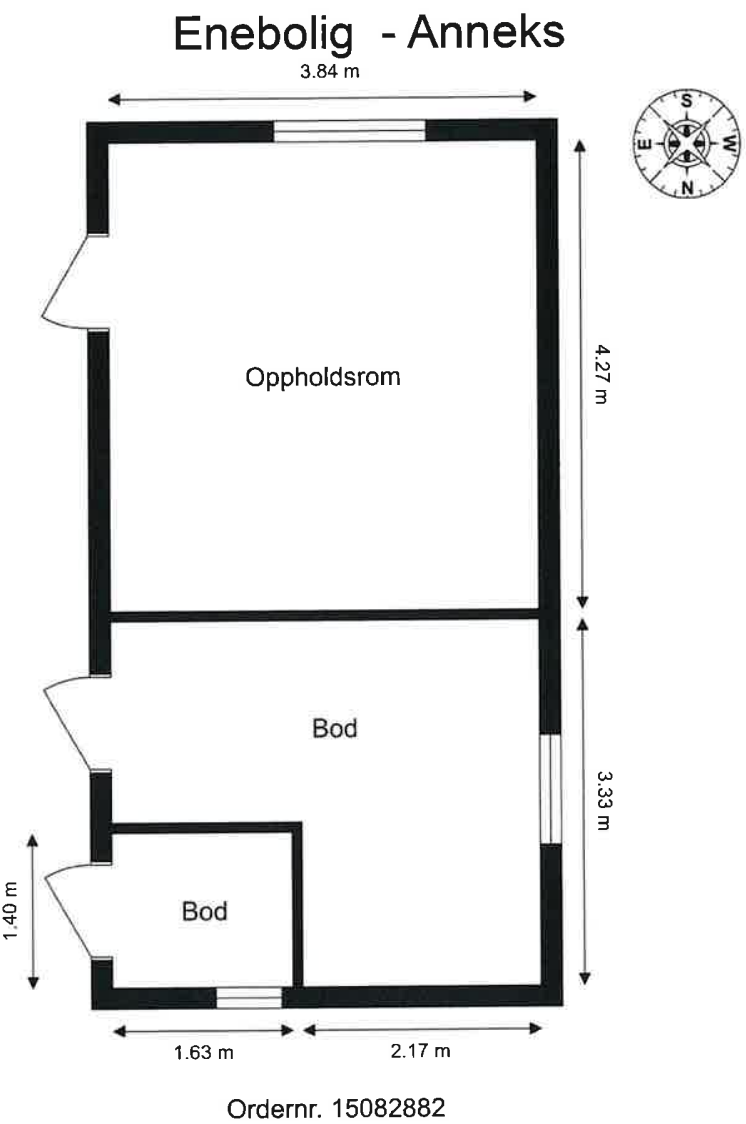
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.



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



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



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



Egenerklæring

Fjordveien 38 B, 3490 KLOKKARSTUA

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjordveien 38 B	Fjordveien 38 B	

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?

2011

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.

Alltid

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Blaich-Storholt, Petra

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 egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet panel på vegg

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aspheim gulv

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

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

2013

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Komplett utvendig kledning og vinduer

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sund Bygg

4.1.6 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

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 85210690

Egenerklæringsskjema

Name

Petra F Blaich-Storholt

Date

2026-06-01

Identification

Petra F Blaich-Storholt

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Petra F Blaich-Storholt

01/06-2026
19:18:20

BankID OIDC
High



Tilstandsrapport

Enebolig

Fjordveien 38 B
3490 KLOKKARSTUA
Gnr./Bnr.: 309/111
Asker kommune

Rapportdato: 17.06.2026
Befaringsdato: 10.06.2026
Referansenummer: 15082882

Areal

Enebolig
Bruksareal: 144 m² (BRA-i: 114 m²)

Totalt bruksareal: 144 m² (BRA-i: 114 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

👤 Amund Kjeldsaas
☎ 99617222

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring		Eiendomsopplysninger	
Befaringsdato	10.06.2026	Type objekt	Enebolig
Referansenummer	15082882	Gate/vei adresse	Fjordveien 38 B
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0119	Postnummer/sted	3490 KLOKKARSTUA
Hjemmelshaver/selger	Petra F Blaich-Storholt	Kommune	3203 - Asker
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas	Gnr./Bnr.:	309/111
Tilstede på befaringen	Petra F Blaich- Storholt		
Utvendige snødekte flater	Nei	Tomt	Eiet tomt: 472 m²
Utetemperatur	14 °C		
Rapportdato	17.06.2026		

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1932		

Tomtebeskrivelse
Enebolig beliggende i Klokkarstua, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, steinheller, diverse støttemurer, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Bolig oppført i 1932.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og elektrisitet.

Boligen inneholder
Kjeller: bod. 1. etasje: entré, toalettrom, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue og sommerstue.2. etasje: gang, kontor, to soverom, bod og kott.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Helhetsvurdering	10	
Toalettrom		Overflate gulv	10	
		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	11	
Andre rom		Ventilasjon	11	
Rom under terreng		Overflate vegg	12	
		Overflate gulv	12	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	13	Kr 10 000 - 50 000
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		1. Etasje	13	
		2. Etasje	13	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Inspeksjonsmulighet	14	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	14	
Yttertak		Takgjennomføringer (takhatte o.l.)	14	Kr 0 - 10 000
Drenering		Helhetsvurdering	15	Kr 0 - 10 000
Forstøtningsmur		Tilstand	15	
Andre byggverk - Anneks		Helhetsvurdering	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	62			62	
	Entré, toalettrom, gang, bad, kjøkken, stue/spisestue og sommerstue.				
2. Etasje	52			52	
	Gang, kontor, bod, kott og to soverom.				
Anneks		30		30	
		To boder og oppholdsrom			
SUM	114	30		144	
Total bruksareal: 144 m²					

Kommentar til arealmålingen

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 55 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 52 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m2.



Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 01.06.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan og fasetegning fra byggeår.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke relevant
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte plater på veggflater. Takplater i himling. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert riss/sprekk i flis ved innredning. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.

Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge eksakt tilstand.

Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulvflater hvor vaskemaskin er plassert. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge forholdet.

Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Rom under terreng

Deler av boligen har kjeller med adkomst fra kjøkken. Kjelleren er uinnredet. Etasjen har synlig støpt gulv. Synlig grunnmur/murpuss. Panelbord i himling. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Ventilasjon	
TG 2	Overflate vegg	Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Overflate gulv	Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktsperre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at etablering av en fullverdige fuktsperre, og/eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført	På grunn av konstruksjoner av synlig mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking. Forholdene i konstruksjonen er derfor ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer vurderes å ikke kunne utelukke fuktighet i konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.



Overflate vegg - Fuktmåling

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via luke. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Lufteventil i gavlvegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	
TG 3	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Det registreres fuktskader på undertak ved pipe. Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 20,9 vektprosent, noe som er kritisk høye fuktnivåer (stikkprøveprinsippet er benyttet). Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte, men tettesjikt/pipebeslag vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Konsekvens av høye fuktnivåer er risiko for uønskede følger som sopp og råteskader, nedbrytning av materialer eller lignende fuktskader. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, omfang, og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning og nytt tettesjikt på møne/pipe. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
TGIU	Kontroll av diffusjonssperre	Dampspærren mot underliggende etasje er ikke kontrollert, siden ingen deler av isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmåling undertak ved pipe



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmerker i undertak

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

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

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 2	1. Etasje	På er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 18 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter, Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
	2. Etasje	På kontor og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under deler av boligen. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. Krypkjelleren har ingen tilkomstmulighet/inspeksjonsmulighet.

 TG 2	Inspeksjonsmulighet	Krypkjelleren har redusert tilkomst, noe som ikke gir tilstrekkelig grunnlag for en fullstendig vurdering. Krypkjellere er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden, og det opplyses om risiko for skjulte skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
--	---------------------	--

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

 TG 2	Gnagere	Huseier opplyser om observasjoner av mus i kjeller. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise.
--	---------	---

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring	

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer/ramme av tre fra 2015 og forskjellige årstall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein. Pipe forblendet med teglstein. Pipetopp i skifer. Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner (over tak)	
 TG 3	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	Takgjennomføringer (pipebeslag) med tilhørende tettedetaljer har betydelig slitasje, skader og det er registrert funksjonssvikt/utettheter. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge eksakt tilstand. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
 TGIU	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Ikke besiktiget grunnet sikkerhetsmessige årsaker.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

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

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall. Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i rør, andre er avsluttet over bakkenivå. Svakt skrånende tomt.

 TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge omfang og aktuelle tiltak. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukning som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig. Sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndige personer for å kartlegge omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag Kr 0 - 10 000
	Oppsummert	

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av betong ved inngangsparti. Forstøtningsmurer av betongblokker ved parkeringsplass.

 TG 2	Tilstand	Sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten ved inngangsparti. , Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
 HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Forstøtningsmuren mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

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

Andre byggverk - Anneks

Frittstående anneks. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekktet med takstein. Konstruksjonen er uisolert.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Innvendige flater viser tegn til elde og enkelte fuktskader på vegg i oppholdsrom. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Oppsummert	Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):
Nei

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
Ja

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

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget:
Nei

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

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

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?
Nei

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:
Nei

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?
Nei

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

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:
2.etasje

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:
Nei

Er det synlig tegn på andre termiske skader:
Nei

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

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

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll

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

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant

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

Nei

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

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

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

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

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

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

Nei

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

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?
Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

Ja

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei

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

Nei

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

Ikke relevant

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?
Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Ikke tilgjengelig i kart

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

Ukjent

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

Nei

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?
Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

- A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
 - Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
 - Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.
- A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
 - Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

- A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

- A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

- A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

- A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

- A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
 - Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

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

Krypkjeller:

- A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

- A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

- A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
 - Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

- A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
- A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leker og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

- A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

- A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

- Septiktank, minirensesanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
- A.3.22.6 Septiktank, minirensesanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 21.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Asker kommune		
Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	309	Bruksnr.	111	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjordveien 38B, 3490 KLOKKARSTUA								

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
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100		
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.06.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdalert_06_05_2025.pdf		
Delarealer	Delareal	472 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	#9 Nullvekst sør	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	472 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	#6 100m b. langs sjø	
	KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur	
	Delareal	472 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_1	

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99617222

	Delareal 11 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 461 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06287081
Navn	Reguleringsplan for Bakkeløkka og Verket
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9816/06287081_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 461 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B1
	Delareal 11 m ²
	Formål Kjørevei

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BAKKELØKKA OG VERKET

Vedtatt av Hurum kommunestyre i sak 099/00, den 28.11.00.

Etter kommunestyrevedtak 16.06.15 sak 45/25, endres boligtomter i områdene B1-5 med tillatt BYA = 16 % til BYA = 25 %.

1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

- 1) Byggeområder: boliger m/ tilhørende anlegg (B1-B4)
forretning (Fn)
- 2) Spesialområder: bevaring av bygninger og anlegg av historisk verdi (SBB1 - SBB5)
friluftsområde (F1 - F3)
friluftsområde i sjø
friområde
frisiktsone
kommunalteknisk anlegg (K)
- 3) Fareområde: høyspentlinje
- 4) Trafikkområder: kjøreveg
gang- og sykkelveg
havn
havneområde i sjø
- 5) Fellesområde: avkjørsel
lek

2.1 Fellesbestemmelser

Kabler skal legges i grunnen. Ved fornyelse av eksisterende luftspenn skal ny kabel legges i grunnen. Lysarmatur skal tilpasses områdets egenart m.h.t. design og størrelse.

Gjerder skal være i stakittutforming og maksimalt 110 cm høyt.

Dersom det under eventuelle anleggsarbeider i område skulle dukke opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

Før det gis tillatelse til byggearbeider i.h.t. plan skal det foreligge rapport om støyforhold. Rapporten skal godkjennes av bygningsmyndighetene før arbeid og tiltak tillates igangsatt. Rapporten skal beskrive situasjonen og eventuelle tiltak som er nødvendig for at støyforholdene skal være innenfor rammen av gjeldene støyforskrift.

3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Boliger m/ tilhørende anlegg

Byggeområdene for boliger m/tilhørende anlegg er merket B1 - B5. I planen er det illustrert plassering av 2 nye hus.

Bebyggelsen skal utformes slik at den etter STS's skjønn er stedstilpasset m.h.t. byggeskikk, natur og landskap. Innenfor viste byggeområder tillates på hver tomt en BYA (bebygd areal) på 16 %. Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer med en maksimal mønehøyde på 8 meter, målt fra laveste punkt terreng. All bebyggelse skal ha saltak, dog kan pulttak tillates for mindre bygg (uthus, bod o.l.). Uthus/garasje kan tillates oppført frittliggende eller i sammenheng med hovedbygget. Bebyggelsen må tilpasses hovedhuset m.h.t. utforming, materialvalg, mv.

Ved søknad om byggetillatelse skal situasjonsplan vedlegges. Av denne skal det fremgå bebyggelsens plassering og høyde, avkjørsel, parkering, gjerder og opparbeiding av uteareal for øvrig.

Fradeling av tomter tillates bare i samsvar med reguleringsplanen. Ved søknad om fradeling av nye boligtomter skal det vedlegges plan som viser plassering av bebyggelse, parkering, avkjørsel og uteoppholdsareal. Mot friluftsområdet F2 er det en byggegrense på 6 meter regnet fra formålsgrense.

Før innflytting i nye boenheter skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For mindre leiligheter/hybler kreves 1 biloppstillingsplass.

3.2 Forretning

Bygeområder for forretning er merket Fn.

Innenfor området tillates kioskbygg i 1. etasje med grunnflate maks. 50m². Ikke bebygde areal kan etter STS's skjønn tillates opparbeidet og tilrettelagt med utesittegrupper når dette ikke vanskeliggjør for vareleveranse eller er til sjenanse for bruk av tilstøtende arealer. Før byggetiltak igangsettes skal tiltaket være godkjent av STS. I søknad om tillatelse skal byggets utforming (plan og fasader), plassering i terreng og plan for uteareal fremgå. Bebyggelsen skal utformes slik at den etter STS's skjønn er stedstilpasset m.h.t. byggeskikk, natur og landskap. Videre skal planlagt forretningsvirksomhet beskrives og nødvendige tillatelser fra andre myndigheter vedlegges. Det skal i en evt byggesøknad redegjøres for behovet for parkering og hvordan dette behovet skal dekkes.

4 SPESIALOMRÅDER

4.1 Bevaring av bygninger og anlegg av historisk verdi

Områder for bevaring av bygninger og anlegg av historisk verdi er merket SBB1 - SBB5. Innenfor områdene SBB1 – SBB5 skal søknad om tillatelse til igangsetting av bygge- og anleggstiltak forelegges fagmyndighet (Fylkeskonservatoren) til uttalelse.

STS kan nekte riving av bygninger som etter rådets skjønn anses å være av betydning for miljøet.

Det er et mål at områdets karakter (herunder terreng og vegetasjon) opprettholdes eller gjenoprettes ved tilpassing av byggevolum, oppdeling av fasade, utforming og plassering av vindus- og dørformater, paneltyper og profileringer, taktekkingsmateriale og fargebruk. Eksisterende kulturhistorisk verdifull bygningsmasse som brenner ned eller ødelegges

fullstendig på annen måte skal så langt det er mulig bygges opp med samme ytre mål og utseende som den opprinnelige bebyggelsen.

Innenfor områdene SBB1 og 5 er det i planen inntatt 5 nye bolighus. Disse tillates oppført når de etter STS's skjønn har en utforming som er tilpasset områdets karakter (herunder terreng og vegetasjon). Dersom det er av betydning for STS's vurdering kan det kreves at den nye bebyggelsen vises i oppriss sammen med tilstøtende bebyggelse, eller ved perspektivtegning/fotomontasje. Nybygg tillates oppført med inntil 1 ½ etasje og en mønehøyde på 6,5 meter. Takvinkelen kan være mellom 34 og 40 grader. Anbefalt takvinkel er 38 grader. Utnyttelsesgraden BYA skal ikke overstige 16 % på i dag ubebygde tomter. På eksisterende tomter er dagens utnyttning tillatt.

Det er en byggegrense på 4 meter fra tomtegrensene. Mellom bestyrerboligen på Bakkeløkka og Verketsrenna skal det være en åpen akse med 3 meters byggegrense fra senterlinja. Bebyggelse som plasseres mer enn 4 meter fra tomtegrensen skal underordne seg denne aksens byggegrense. Mot friluftsområdet F2 er det en byggegrense på 6 meter regnet fra formålsgrense. En eventuell gjenoppbygging på Gnr/Bnr 9/57 etter § 93 i Plan- og bygningsloven skal skje i henhold til plankartet.”

4.2 Kommunalteknisk anlegg

Område for kommunalteknisk anlegg er merket K.

Innenfor området tillates oppført et kommunalteknisk bygg. Bebyggelsen skal utformes slik at den etter STS's skjønn er stedstilpasset m.h.t. byggeskikk, natur og landskap. Det kan også på området opparbeides 3 parkeringsplasser tilrettelagt for handikappede.

4.3 Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt over en høyde på 50 cm. Over de tilstøtende veiers plan. Arealene innenfor frisiktsonen må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres.

4.4 Friområde

Friområdene er merket F.

Friområdet skal opparbeides som to gressletter, hvor det mot G/S veg/stien tillates plantet en rekke med kastanjetrær og to trekker med frukttrær innenfor. Avstanden mellom kastanjerekkene skal være 6 meter. Mot nord tillates plantet en rekke med kastanjetrær. Øvrig beplanting skal skje slik at anleggets symmetriske karakter ikke forringes. Sittebenker mv. som er tilpasset områdets karakter kan plasseres ut i parkområdet.

Det skal utarbeides en plan for tilplanting og møblering. Denne skal godkjennes av STS. Bygningsrådet skal innhente Fylkeskonservatorens råd til planen.

4.5 Friluftsområde

Friluftsområdene er merket F1 – F3. Innenfor områdene tillates ikke iverksatt tiltak eller plassert innretninger som etter STS's skjønn er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde. Vegetasjon alene eller sammen med landskapsform som etter STS's skjønn utgjør vesentlige eller markante partier skal i størst mulig grad bevares og det skal kun foretas tynning av skog og annen skjøtsel for vedlikehold av skogen. Innenfor friluftsområdene tillates ikke oppføring av brygger. Eksisterende brygger kan vedlikeholdes. Gjenoppbygning av ødelagte brygger tillates ikke. Under normalt vedlikehold betraktes også inntagning og utsetting av enkle kloppbrygger om vår og høst.

Friluftsområdet F1, langs vist høyspentlinje, skal ha funksjon som skjermbelte. I F1 er det inntatt i planen kulturhistorisk verdifull bygning som skal bevares. Det skal søkes om tillatelse for eventuelle arbeid og tiltak på bygningen og STS`s behandling av saken skal være etter bestemmelsenes 4.1. Det kreves ikke at bygget gjenoppføres etter evt. brann.

Innenfor F2 kan det etableres en sandvolleyballbane. Lokalisering skal godkjennes av STS.

Området F3 har helt spesielle naturkvaliteter og derfor tillates ingen tiltak som medfører endringer av vegetasjon eller terreng, for eksempel opparbeidelse av turveier, ballplass mv.

4.6 Friluftsområde i sjø
Innenfor områdene tillates ikke iverksatt tiltak som etter STS`s skjønn er til hinder for allmennhetens bruk av området som friluftsområde i sjø. Innenfor området tillates ikke oppføring av brygger. Eksisterende brygger kan vedlikeholdes. Gjenoppbygning av ødelagte brygger tillates ikke. Under normalt vedlikehold betraktes også inntagning og utsetting av enkle kloppbrygger om vår og høst.

5 FAREOMRÅDE

I fareområde er det byggeforbud. Arealet kan nyttes som ubebygd del av boligtomt, friluftsområde og trafikkområde. Beregning av utnyttelsesgraden for byggeområder skjer uavhengig av at deler av byggområdet er regulert til fareområde

6 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)

Trafikkområdene omfatter riksveg og kommunale kjøreveger, gang- og sykkelveger samt bro over Verketsrenna, ferjeleiet og havneområde i sjø.

Trafikkområdene skal utformes på en slik måte at den etter STS`s skjønn er tilpasset strøkets karakter og innenfor rammen av gjeldende vegnormaler. Ved søknad om tiltak som berører kulturminner eller hvor tilstøtende areal er regulert til bevaringsverdig bygningsmiljø skal STS innhente råd fra berørt fagmyndighet.

6.1 Offentlig trafikkområde
Mot eksisterende riksvei er det en byggegrense på 10 meter. Mot planlagt ny riksveitrase nord for planområdet er det 50 meters byggegrense.

6.2 Gang og sykkelvei
Gang- og sykkelveger vist i planen tillates brukt som adkomst til boligeiendommer der STS finner dette forsvarlig. Bro over Verketsrenna kan oppføres når den etter STS`s skjønn er stedstilpasset m.h.t. byggeskikk, natur og landskap. Denne bør så langt som mulig få den samme arkitektoniske form som den opprinnelige broen hadde. Gang- og sykkelveien som avgrenser friluftsområde 2 skal anlegges slik at den underordner seg strandsonens terrengkvaliteter.

6.3 Havn
Bebyggelse som er nødvendig for drift av fergeleie kan tillates oppført når disse etter STS`s skjønn er stedstilpasset m.h.t. byggeskikk, natur og landskap.

6.4 Havneområde i sjø

I havneområde i sjø tillates ikke tiltak som medfører ulempe for ferjetrafikken.

7 FELLESOMRÅDE

7.1 Avkjørsel
Avkjørsler fra kjøreveg til de enkelte eiendommer skal være mest mulig trafiksikker.

7.2 Lek
I området merket LEK tillates oppført nødvendige lekeapparater og installasjoner som er tilpasset plassens drift og formål. Området skal opparbeides før det gis byggetillatelse innenfor SBB1, B1 og B3.

Kommunens navn: **Hurum Kommune**

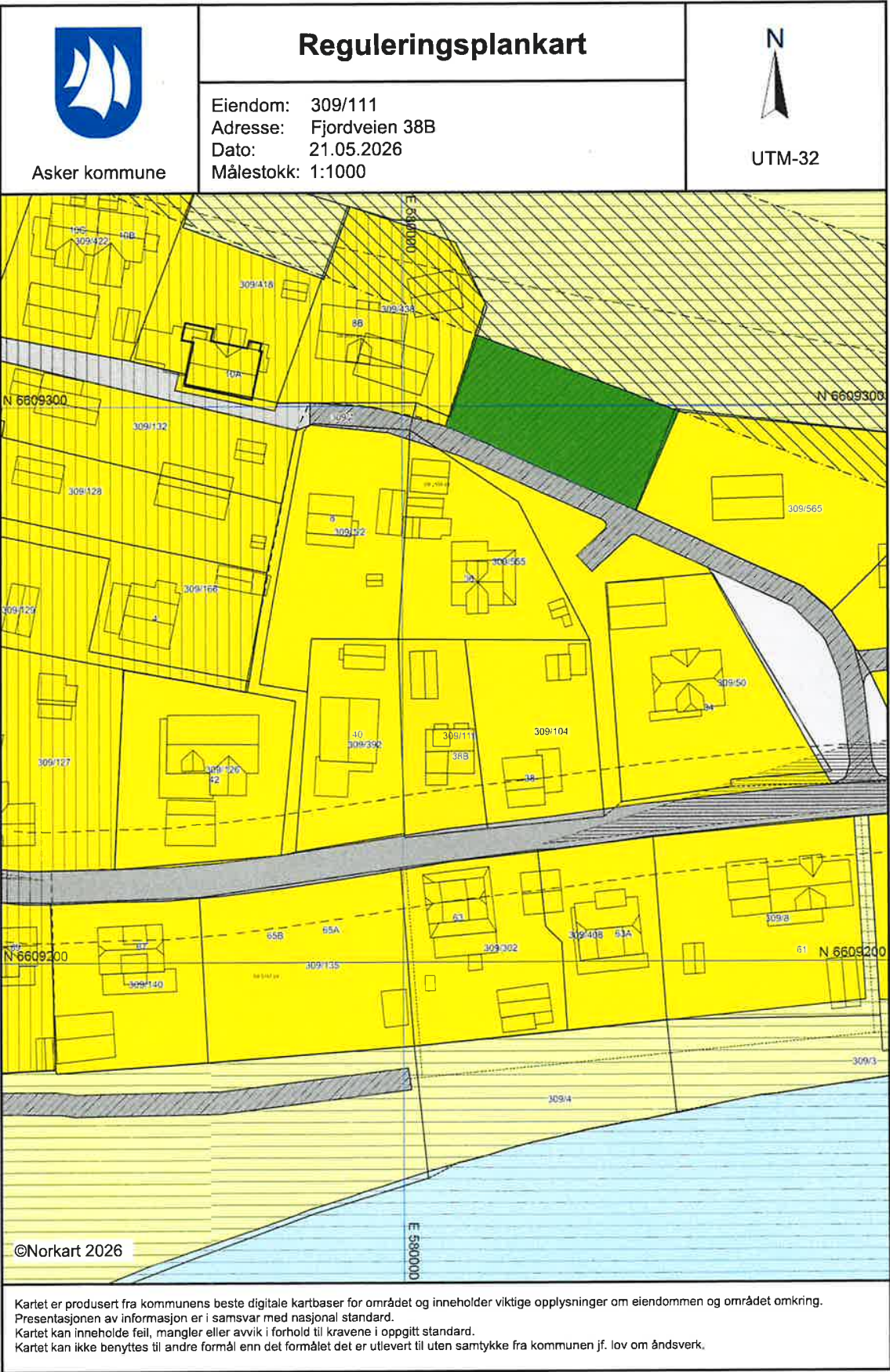
Reguleringsplanens navn: **Reguleringsplan for Bakkeløkka og Verket**

I medhold av § 27-2 nr 1 i Plan og Bygningsloven av 14 Juni 1985 nr 77 har Hurum kommunestyre i møte den **28.11.00**, sak nr. **0099/00** vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på plankartet, sist revidert 28.11.00, i samsvar kommunestyrets vedtak.

Hurum den / - **2002**

Ordfører



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Høgspenningsanlegg (høgspennelinje, transfo)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Vegetasjonskjern
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Faresonegrænse
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert fotgjengerfelt
	Abc
	Påskrift plantilbehør



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 309, Bruksnr 111		Kommune: 3203 Asker	
Adresse:		Fjordveien 38 B, gatenr 31014 3490 Klokkearstua		Grunnkrets: 2101 Verket	
Veiadresse:				Valgkrets: 12 Klokkearstua	
Oppdatert:		01.01.2024		Kirkesogn: 1070401 Nordre Hurum	
				Tettsted: 2562 Svelvik	
Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.09.1931	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	472,2 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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

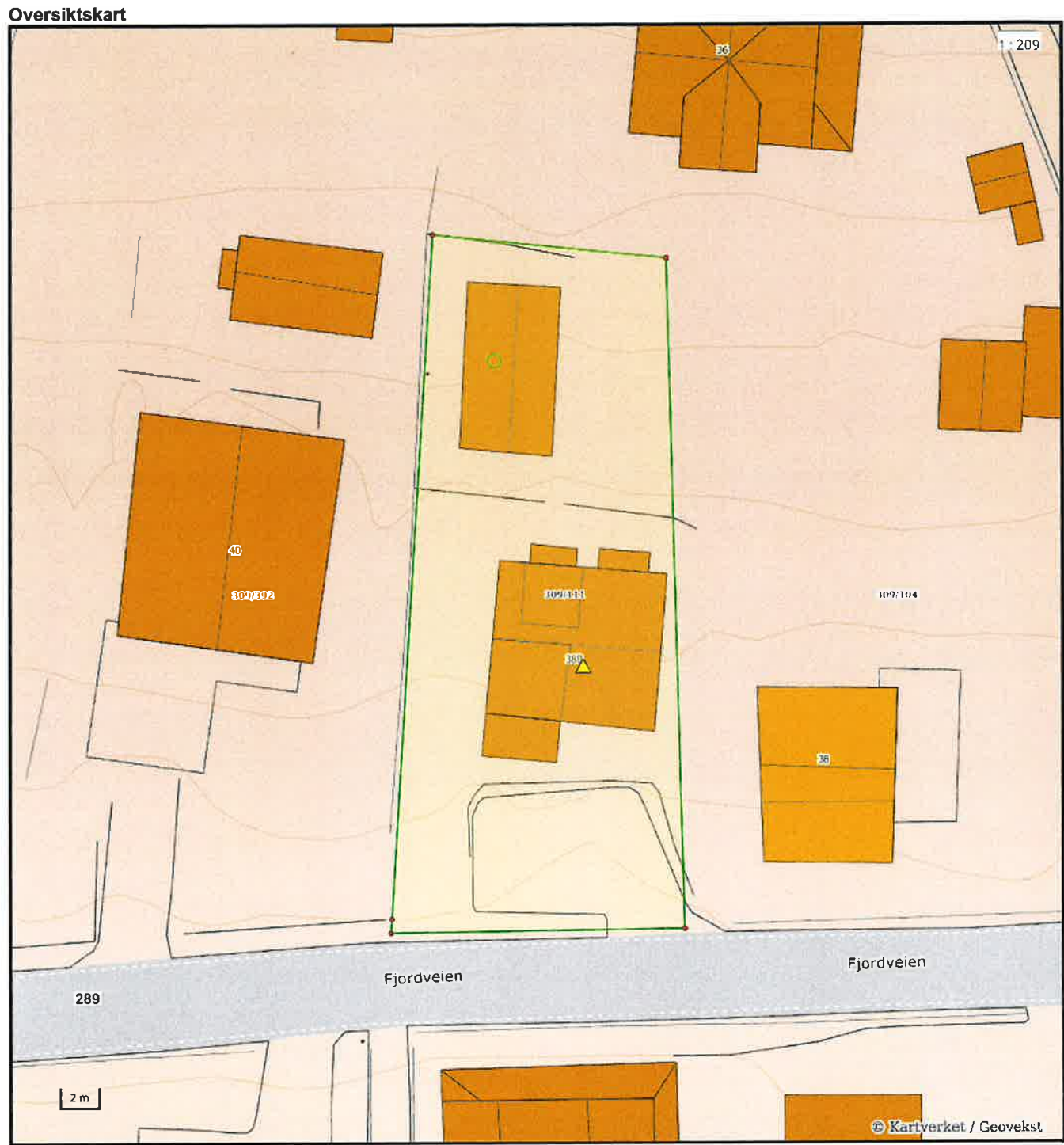
Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

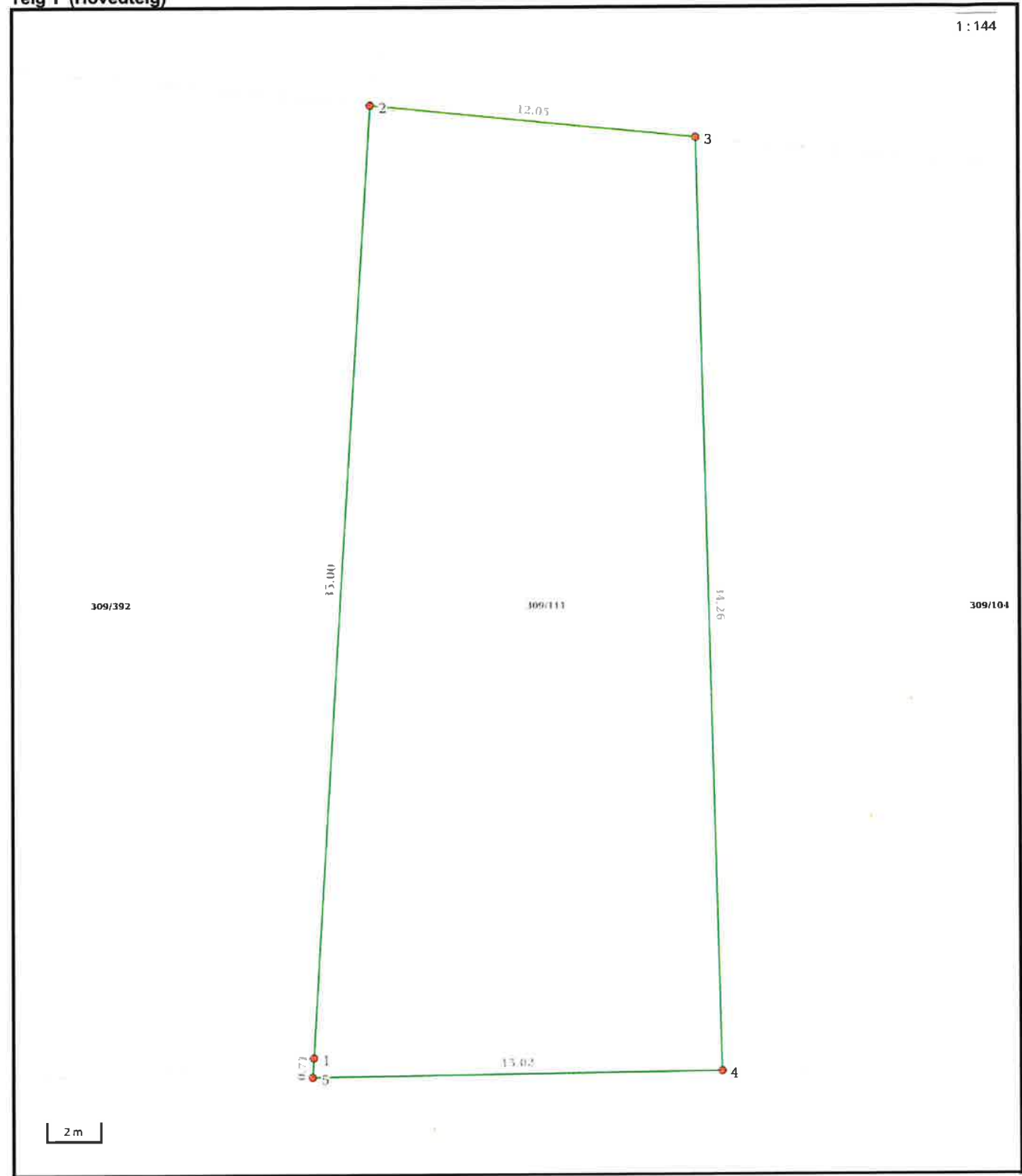
Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/309/111	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/309/111	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.01.2011	Avgiver	3203/309/4	-691,6
	Matrikkelført:	03.02.2011	Berørt	3203/309/1/2	0,0
			Berørt	3203/309/79	0,0
			Berørt	3203/309/104	0,0
			Berørt	3203/309/111	0,0
			Berørt	3203/309/392	0,0
			Tidligere festegrunn	0628/9/4/18	0,0
			Mottaker	3203/309/555	691,6
Skylddeling	Forretning:	22.09.1931	Avgiver	3203/309/104	-472,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/309/111	472,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Sefrak)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Fjordveien 38 B		Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		lgangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:	1		
Bygningsnr:		140446718				Antall etasjer:	1		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Sefrakminne:		Id	Objektnavn		Tidfesting				
		628 101 19	Bolighus, Solheim, Hoff, FJORDVN.38, Verket		1925-1949				
Nåværende funksjon:									
Tidligere funksjon:									
Tilbygg/ombygging:		Ny panel og nye vinduer ca 1976							
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		lgangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			
Bygningsnr:		194556721				Antall etasjer:			
Etasjeopplysninger:									
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.									
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm	Over 500 cm	— Veikant	△ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler		
		 Punktfeste		

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 472,20m²
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 609 223,13	580 000,35	35,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 609 258,11	579 999,30	12,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
3	6 609 258,00	580 011,35	34,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 609 223,97	580 015,31	15,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 609 222,42	580 000,37	0,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

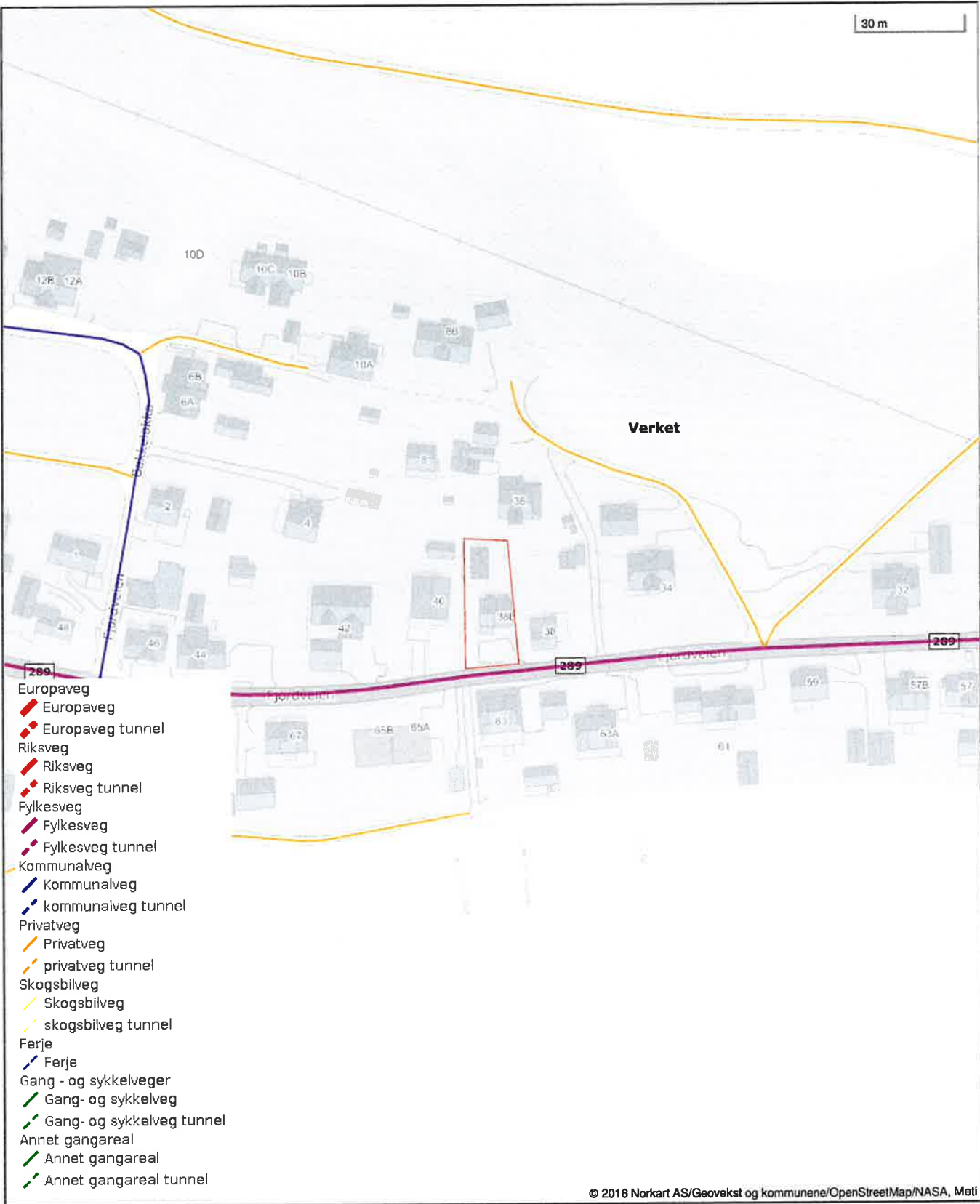
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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





Vegstatuskart for eiendom 3203 - 309/111//

Oversiktskart for eiendom 3203 - 309/111//



Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her [Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune](#)

Gnr.: 309	Bnr: 111	Fnr.:	Snr.:
-----------	----------	-------	-------

[Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart](#)

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 309	Bnr.: 111	Fnr.:	Snr.:
-----------	-----------	-------	-------

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 28.05.2026

Ferdigattest

Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest

Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker

Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.

Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
Dato: 22.05.2026	

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	309	Bnr:	111	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Fjordveien 38B, 3490 KLOKKARSTUA						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no
Dato: 22.05.2026	

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	309	Bnr:	111	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Fjordveien 38B, 3490 KLOKKARSTUA						

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

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

Vann/avløp

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

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

Nabolagsprofil

Fjordveien 38B

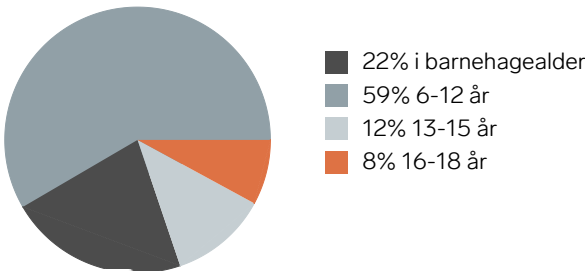
Offentlig transport

 Fjordhuset Linje 256	3 min  0.2 km
 Verket ferjekai Linje B60	5 min  0.4 km
 Røyken stasjon Linje L1	26 min  25.4 km
 Svelvik ferjekai Linje B60	34 min  0.9 km
 Svelvik ungdomsskole Totalt 24 ulike linjer	37 min  2.2 km

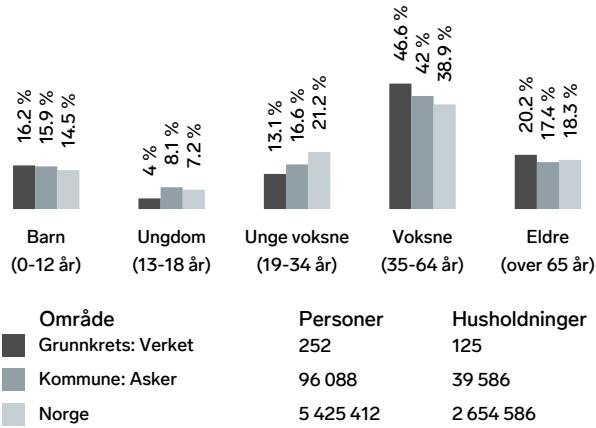
Skoler

Steinerskolen i Hurum (1-10 kl.) 120 elever, 11 klasser	9 min  6.5 km
Folkestad skole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	13 min  11.6 km
Sætre skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	16 min  13.4 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	17 min  13.6 km
Tofte ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 8 klasser	21 min  19.5 km
Frogn videregående skole 426 elever	24 min  22.4 km
Røyken videregående skole 820 elever	28 min  24.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

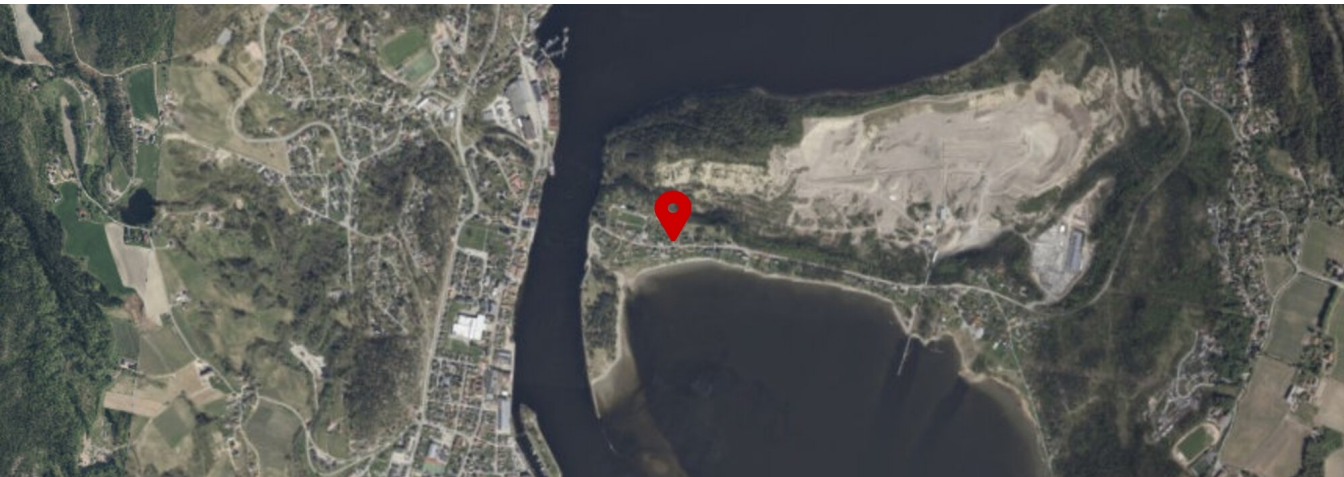
Klokkarstua barnehage (0-5 år) 32 barn	5 min  3.6 km
Askeladden Steinerbarnehage (1-5 år) 49 barn	9 min  6.6 km
Kana barnehage (1-5 år) 43 barn	13 min  11.9 km

Dagligvare

Kiwi Klokkarstua PostNord	7 min  4.6 km
Nærbutikken Holmsbu Søndagsåpent	15 min  12.5 km

Sport

 Klokkarstua idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	5 min  3.7 km
 Holtebrekk flerbrukshall Aktivitetshall	9 min  6.6 km
 Trento Hurum/Røyken	14 min 
 Pulsen - Trening og Helse	19 min 





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 fritidsboligen 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 forbindelse 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

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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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: _____

ASKER - Klokkarstua/Verket - Sjarmerende enebolig beliggende med nærhet til sjøen. Gode solforhold!



Vegard Graff

Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

97 16 56 97

vegard@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 32 79 28 80

www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling