



Velkommen
til visning!



TOFTE Ekornveien 9 C



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Tomannsbolig
Soverom:	1
BRA-i	52,0 m2
Total BRA	79,0 m2
Byggeår	1991
Tomt	366









Tony-Andre Aspegren Dahl

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

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

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

Fornøyde kunder genererer nye kunder.



TOFTE - 2 -roms selveierleilighet beliggende i etablert boligområde - Parkering - Uteplass



Adresse:	Ekornveien 9 C 3482 Asker
Tomt:	Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 52,0 kvm BRA-e: 27,0 kvm TBA: 0,0 kvm Total BRA: 79,0 kvm
Prisantydning:	1 990 000,- + omk
Megler:	Tony-Andrè Dahl +4795409061
Eier/Selger:	Pål-Kristian Haugerud Bang
Matrikkel:	GNR 336, BNR 704, snr 1 i Asker kommune
Oppdragsnr.	4260135

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. SÆTRE

STANDARD

Dette er en lys og arealeffektiv selveierleilighet med normalt god standard.

Pent kjøkken med kjøkkeninnredningen er fra Ikea. Dette var nytt i ca 2014.

Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Det er frittstående oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap. Hvitevarene er i fra 2023 og medfølger i handelen.

Badet inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Varmepumpe ble installert i 2023.
Vinduer i stue, bad og kjøkken ble byttet i 2024.

BYGGEMÅTE

- Grunnforhold av fjell.
- Ringmur av betong.
- Krypjkjeller.
- Grunnmur oppført i multimur.
- Yttervegger med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Renner og nedløp av plastbelagt stål.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad 2 (TG2)

Følgende bygningsdeler har fått TG2 på grunn av alder, risiko for fremtidige vedlikeholdsbehov eller registrerte forhold:

- Grunnmur: Mindre overfladiske riss registrert. Anbefalt utbedring og videre observasjon.
- Drenering: Opprinnelig drenering fra byggeår. Terreng har fall mot bygningen, noe som øker fukt belastningen. Oppgradering må påregnes på sikt.
- Rom under terreng: Multimur-konstruksjon, som regnes som en risiko konstruksjon med hensyn til fuktpåvirkning.
- Yttervegger/kledning: Opprinnelig kledning med økende vedlikeholdsbehov. Musesperre er ikke etablert.
- Taktekking: Takstein fra byggeår. Taket fremstår tett, men alder tilsier økt risiko for slitasje og fremtidige lekkasjer.
- Takrenner og nedløp: Fra byggeår. Normal funksjon registrert, men forventet teknisk levetid er oppnådd.
- Etasjeskiller/gulv: Registrerte høydeforskjeller på opptil 15 mm, som indikerer mindre setninger/ujevnheter.
- Kjøkken: Mangler komfyrvakt og lekkasjestopper, som er anbefalt etter dagens sikkerhetsstandard.
- Avløpsrør: Hovedsakelig fra byggeår. Ingen registrerte feil, men alder gir økt risiko for fremtidige skader.

- Vannledninger: Kobberrør fra byggeår. Normal funksjon registrert, men risiko for lekkasjer øker med alder.
 - Varmtvannsbereder: Ca. 35 år gammel og har passert forventet levetid. Utskifting bør påregnes.
 - Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Lavere standard enn dagens løsninger.
 - Innvendige overflater: Normal aldersslitasje og behov for enkelte overflatearbeider må påregnes.
- Tilstandsgrad 3 (TG3)

Følgende forhold er vurdert til TG3 og krever påregnelige utbedringer:

Balkong/terrasse/platting
Plattingen har registrerte råteskader, skjevheter og betydelig vedlikeholdsetterslep. Delvis eller full utskifting må påregnes.

Anslått utbedringskostnad: kr 20.000–100.000.

Våtrom (bad)
Badet er fra 1991 og har passert forventet levetid. Selv om det ikke ble påvist avvik ved hulltaking, vurderes rommet til TG3 på grunn av alder, usikkerhet rundt tettesjikt og manglende samsvar med dagens standard.

Anslått utbedringskostnad: kr 200.000–500.000.

AREALER

Totalt bruksareal: 79,0 m²

- BRA-i: 52,0 m²
- BRA-e: 27,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

BRA i 1. etasje: 79 m2

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20,0 m²

Totalt gulvareal (GUA) er 79,00 m², som er summen av totalt bruksareal + areal med lav himlingshøyde (ALH): 0,00 m².

INNHALDSBESKRIVELSE

Leiligheten ligger i 1 etasje og inneholder:

Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og bod. I tillegg er det en stor utvendig bod.

OPPVARMING

Varmepumpe i stuen (installert i 2023)

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke og energikarakter C 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

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

366,00 m² eiet tomt

PARKERING

Parkering på egen tomt.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Leiligheten ligger i et etablert boligområde og har fin sjøutsikt over ytre Oslofjord. Barnevennlig beliggenhet med ca. 5 min kjøring til Tofte sentrum med et bredt servicetilbud, med blant annet legekontor, apotek, treningssenter, flott idrettsanlegg med kunstgressbane, matbutikker, vinmonopol, spisesteder og klesbutikker. Barneskole og ungdomsskole i nærheten. Kort gangavstand til sjøen med mange flotte bade- og fiskemuligheter, kort vei til marka med nydelige turområder.

ADKOMST

Fra Oslo: Følg E18 og ta av til Asker, kjør videre mot Heggedal og følg deretter skilting mot E-134 Drøbak.

Fra Drammen: Følg skilting mot E-134 Drøbak og ta av i rundkjøring mot Tofte (rett før innkjøring til Oslofjordtunnelen). Følg hovedveien videre utover mot Filtvet og deretter Tofte. Ta til venstre inn Ramsvikveien. Ta inn Ekornveien første vei på venstre hånd. Eiendommen ligger på venstre side av veien

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

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

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 612 914,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 2 451 656,00,- 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 49 750,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Boligkjøperforsikring kr 19 900,00,-
Pantattest kr 300,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 2 040 841,-. 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 midlertidig brukstillatelse, datert 02.05.1991.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved hendvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK

Ankomst fra offentlig vei. Tilknyttet offentlig avløp. Tilknyttet Tofte og Filtvet vannverk.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Følgende heftelser er tinglyst og vil påhvile eiendommens grunnboksblad videre:

Erklæring/avtale (tinglyst 16.07.1998):

Rett til at varmtvannsbereder kan være montert i kjeller/bod hvor den opprinnelig var plassert.

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

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

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

Ekornveien 9 C
336/704/0/1 i Asker
Type bolig: HorisontaldeltTomannsbolig

SELGER

Pål-Kristian Haugerud Bang

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 4260135
Ansvarlig megler: Tony-Andrè Dahl
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

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

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

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Opplysninger fra Asker kommune

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/4260135>.

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

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 50 000 inkl. mva

Oppstart - og tilrettelegging; 18 500,00

Stor annonsepakke på Finn.no: 29 500,00

Oppgjørshonorar : 7 900,00

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

Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00

E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal i tillegg betale utlegg iht. oppdragsavtalen.

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

Nabolagsprofil

Ekornveien 9C - Nabolaget Tofte øst - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Brinkli Linje 256	5 min 0.4 km
Filtvet Linje B21	7 min 4.8 km
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	24 min 19.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 22 min

Skoler

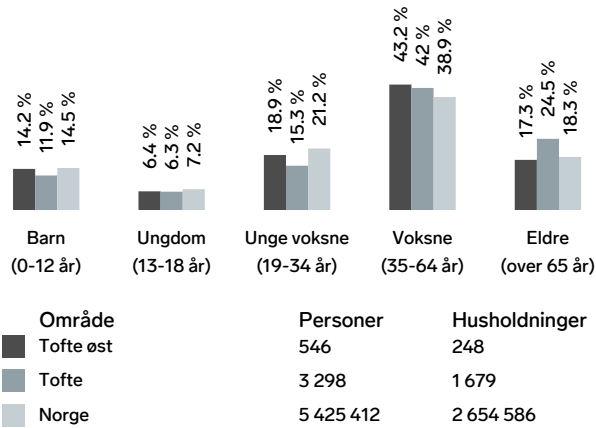
Tofte skole (1-7 kl.) 201 elever, 13 klasser	4 min 2.5 km
Tofte ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 8 klasser	17 min 1.5 km
Frogn videregående skole 426 elever	28 min 25.3 km
Røyken videregående skole 820 elever	37 min 31.9 km

 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 83/100

 **Kvalitet på skolene**
Bra 74/100

 **Naboskapet**
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gulspurven barnehage (0-5 år) 35 barn	14 min 1.1 km
Doktorgården barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 2.7 km
Kana barnehage (0-5 år) 40 barn	10 min 9 km

Dagligvare

Coop Extra Tofte Post i butikk, PostNord	19 min 1.8 km
Kiwi Tofte PostNord	20 min 1.8 km



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

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

- 

Hurum ungdomsskole, gymsal

Aktivitetshall

14 min



1.1 km
- 

Bjerkelunden idrettspark

Ballspill, fotball, friidrett

14 min



1.1 km
- 

Pulsen - Trening og Helse

4 min

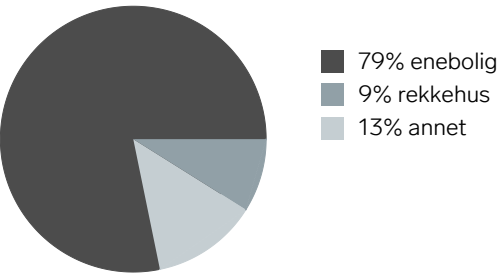

- 

Trento Hurum/Røyken

23 min



Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

Sætre Nærsenter

24 min

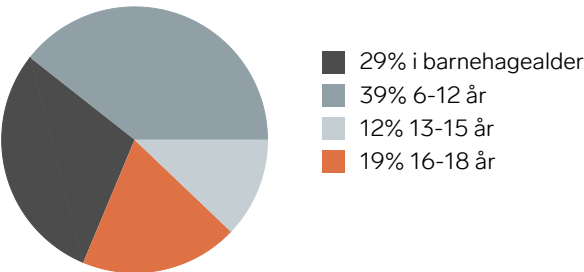

- 

Boots apotek Hurum

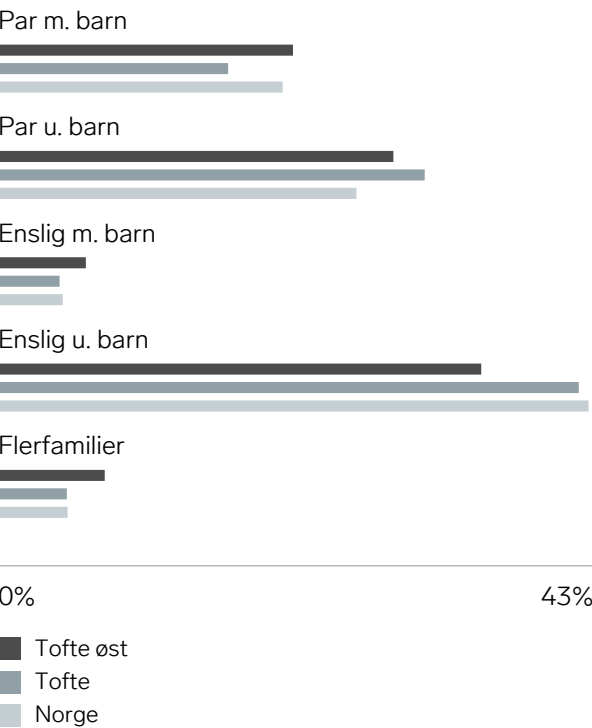
21 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

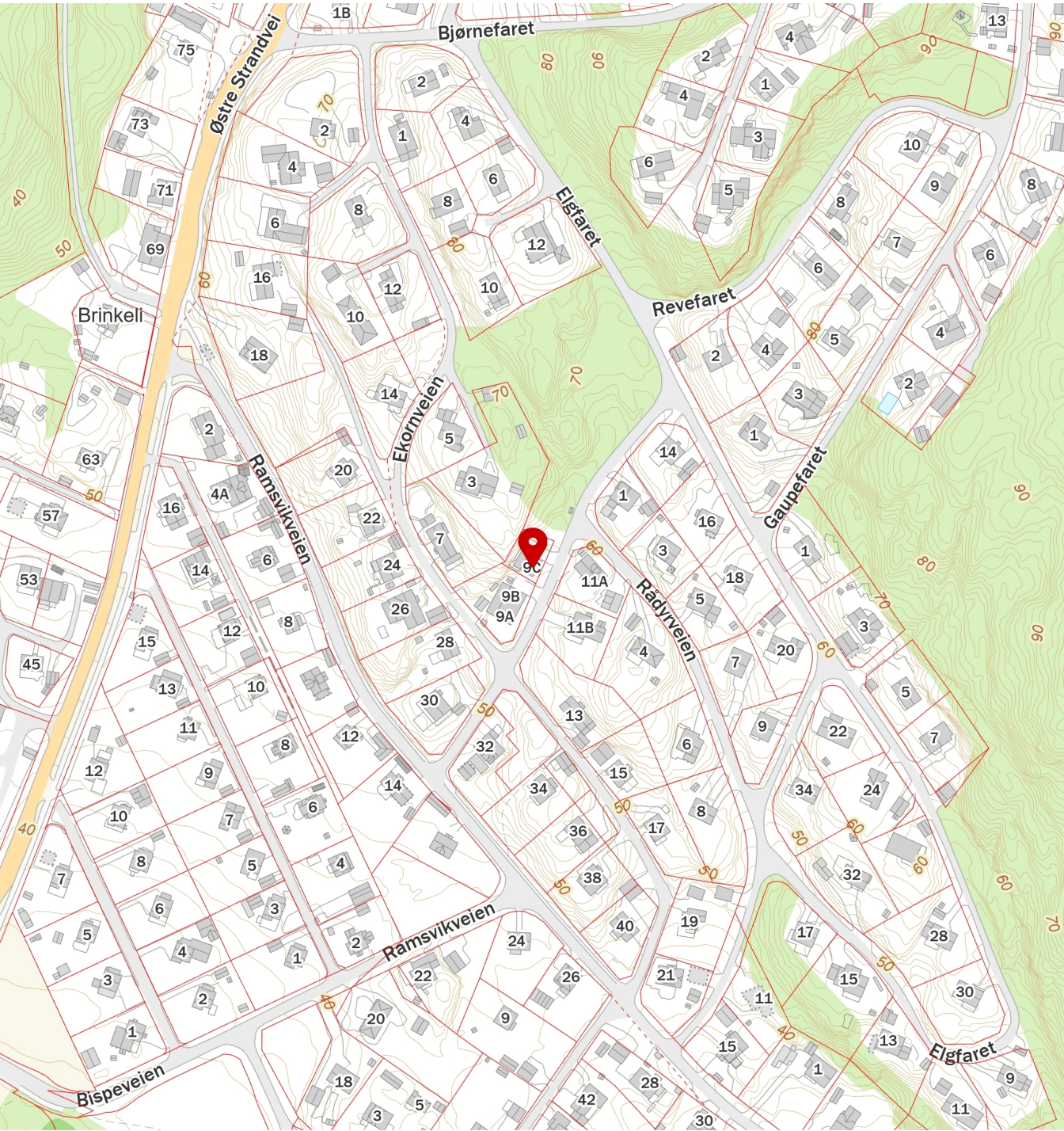
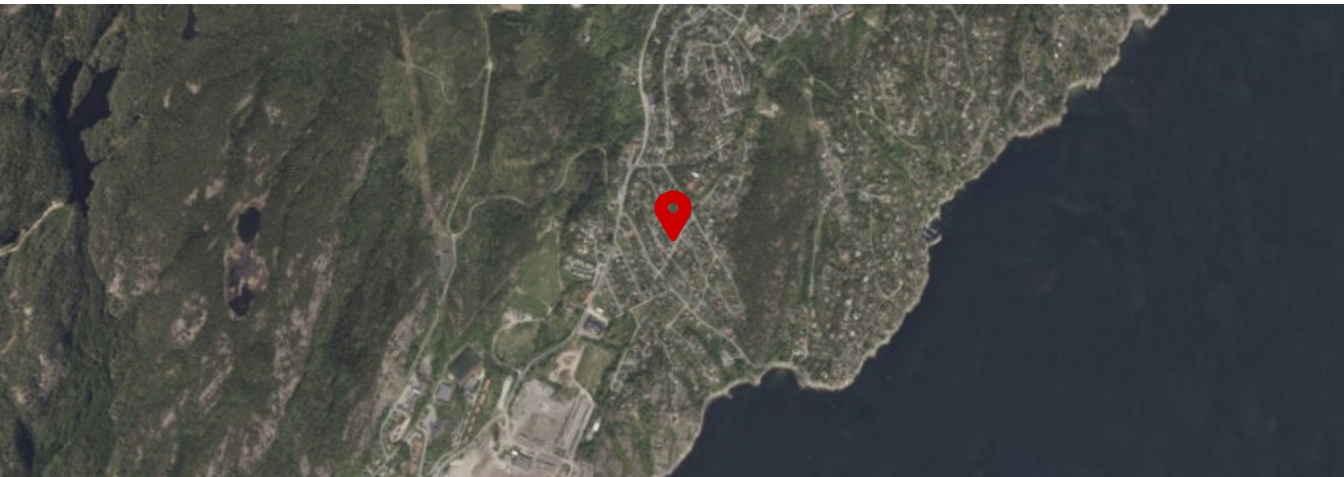


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Ekornveien 9C, 3482 TOFTE

Gnr: 336
Bnr: 704
Snr: 1

Tilstandsrapport

Boligtype: Horizontal tomannsbolig

Byggeår: 1991

BRA: 79 m²

BRA-i: 52 m²



Oppsummering av tilstandsgrader



Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

- TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
- TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
- TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
- TG-3

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

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

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
07.07.2026

Rapportdato
10.07.2026

Hjemmelshavere

Navn
Pål-Kristian Haugerud
Bang

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

THOMAS OLSEN

Om bygningssakkyndig

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

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

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

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:

Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen. Kontrollen er begrenset til normalt grenseskille.Hele bygget er ikke inspisert grunnet manglende adkomst.

2.Dokumentasjon og informasjon:

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

3.Vurderingsgrunnlag og metode:

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

4.Forbehold og begrensninger

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

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

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

Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	79	52	27	0	20
Totalt m2	79	52	27	0	20

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	79	0	79
Totalt m²	79	0	79

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Bod
- Soverom
- Stue/Kjøkken
- Utvendig bod

Kommentar til arealberegning

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

Byggemåte:

- Grunnforhold av fjell.
- Ringmur av betong.
- Kryp kjeller.
- Grunnmur oppført i multimur.
- Yttervegger med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
- Vinduer med 2-lags glass.

- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Renner og nedløp av plastbelagt stål.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Gulv på grunn

Type byggegrunn Byggegrunn av fjell

Grunnforhold av fjell.
Grunnmur oppført i multimur.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Det registres mindre riss/setnings sprekk i grunnmur,

Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur? Nei

Oppsummering av fundament TG-2

Grunnmur oppført i betong.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn.
Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene.

TG 2 settes da det registreres synlige riss.

6.2 Krypkjeller



Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Sprekk i puss på grunnmur skyldes trolig setninger, bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget.
Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid.
Anbefalte tiltak: Gjenpussing av sprekk og videre overvåking av eventuell bevegelse.

Oppsummering av krypkjeller TG-IU

TGIU settes da konstruksjonen har krypkjeller som ikke er tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Adkomst var ikke mulig uten destruktive inngrep. Det er derfor ikke foretatt visuell kontroll av forholdene under gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.
Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

6.3 Drenering



Har boligen synlig drenering? Ja

Er drenering skiftet siden byggeår? Nei



Foreligger det dokumentasjon på drenering? **Nei**

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? **Ja**

Er det kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur? **Nei**

Oppsummering av drenering **TG-2**

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Terrengtet rundt bygningen har fall mot bygning, noe som gir større fuktbelastning mot bygning. Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrengning og belastning på drenering. Anbefalte tiltak: Justering av terreng med fall bort fra bygning og forbedret overflatevannshåndtering.

6.4 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein og betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? **Nei**

Er det manglende sikring i form av rekkverk? **Nei**

Oppsummering av støttemur **TG-1**

Støttemur oppført i naturstein og betong. Det er ikke registrert tegn til skjevheter, sprekker eller lignende.

6.5 Rom under terreng



Type rom under terreng **Grovkjeller**

Bod og deler av vegger er under terreng.

Er det påforede vegger i kjeller? **Nei**

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg? **Nei**

Er det symptomer på fuktskade? **Nei**

Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking? **Nei**

Er oppholdsrom manglende ventilert? **Nei**

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Bod og deler av rom (soverom) er under terreng. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3 Ved fuktmåling måles et fuktinnhold på 64RF. Det er ikke etablert dampsperre mot grunn. Grunnmur er oppført i støpt betong med innvendig multimurelement (Multimur).
Bruk av multimurelementer ved oppføring av grunnmurer var en vanlig byggemåte fra sent 70-tall og et stykke inn på 90-tallet. Det viste seg imidlertid at bruk av multimur, særlig under terreng, var en uheldig løsning. Dette fordi konstruksjonen er svak for fuktpåkjenning, og risikoen for betydelige skader er stor uten at det er symptom på dette på innvendige overflater.
TG2 settes kun mest bakgrunn i at multimur er en risiko konstruksjon, selv om det ikke er påvist avvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- En multimur er en konstruksjon med relativt små sikkerhetsmarginer og regnes derfor som en risikokonstruksjon dersom utførelse, fundamentering eller drenering ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Stabiliteten er i stor grad avhengig av korrekt oppbygning av bakfylling og effektiv bortledning av vann. Mangelfull utførelse eller økt belastning fra terreng og vanntrykk kan over tid føre til deformasjoner eller svikt i konstruksjonen.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Type Platting

Det er oppført en platting på ca 20m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei



Er det synlig tegn på skjevheter/svikt? Nei



Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong? Ja



Er balkong / terrassen tekket? Nei

Oppsummering av balkong/terrasse

TG-3

Det er etablert en platting på 20m2. Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord. Det registreres flere bord med råte og betydelig etterslep på vedlikehold.
TG3 settes da det må forventes ombygging /riving og oppføring av ny platting.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak:
Platting er av eldre dato med slitasje over tid, noe som har ført til skjevheter i konstruksjonen og begynnende råteskader i enkelte deler.
Konsekvens: Skjevheter kan påvirke stabilitet og bruksegenskaper, og råteskader kan utvikle seg videre dersom tiltak ikke utføres.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å utbedre skjevheter og skifte ut skadet trevirke. Det må forventes delvis eller full utskifting av plattingen.

6.7 Vinduer, ytterdør og balkongdør



Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vinduer er skiftet i 2023.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Nei

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

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

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 3-lags glass fra 2023

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

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

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

Forventet gjenværende levetid: 32år



Type fasade Liggende kledning, Betong

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Nei

Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt? Nei

Er det etablert musesperre på boligen? Nei

Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting? Ja



Oppsummering av yttervegger TG-2

Boligen er oppført med bindingsverk av tre teknet med liggende kledning og betong.

Kledning er fra opprinnelig byggeår.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.

- Det registreres tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen.
- Det er ikke registrert musesperre. Dette var ikke krav ved oppføringsår.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer og manglende musesperre selv om dette ikke var krav ved oppføringsår.

, i

6.8 Yttervegger

6.9 Takkonstruksjon

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Trekledning har passert 25år med økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Konsekvens: Potensielt større vedlikeholdskostnader i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.

TypeSaltak

Inspisert fraFra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?Nei

Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?Nei

Oppsummering av takkonstruksjonTG-1

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

6.10 Taktekking

Type tekkingTakstein



Inspisert fraFra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?Nei

Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?Ja

Oppsummering av taktekkingTG-2

Taket er besiktet fra bakkenivå og begrenset til denne delen av bygningen.
Taket er tekket med betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 30-40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornyng vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder med større risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Taktekking har passert 30år og kan ha svekket tetthet/slitasje.

Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan taktekking være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak: Utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering av takkonstruksjon/loftTG-IU

TGIU settes da loftet ikke er undersøkt, kun den andre seksjonen har «loft».

Manglende tilgang og inspeksjon medfører at konstruksjonens tilstand, eventuelle fuktpåvirkninger, isolasjonsmengde og tekniske forhold er ukjente. Dette gir økt usikkerhet om mulige skader eller vedlikeholdsbehov, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

6.12 Renner og nedløp



Type	Metall
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av takrenner/nedløpTG-2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Takrenner og nedløp er fra opprinnelig byggeår.

Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.

Det ble ikke registrert tegn til skader.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier slitasje, korrosjon og redusert funksjon.

Konsekvens: Takrenner og nedløp kan ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling.

Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



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



Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelerings av laser registreres det følgende:
15 mm høydeforskjell i stue.
13 mm høydeforskjell i entre.
12 mm høydeforskjell på soverom.

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-15 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-15mm indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.14 Kjøkken



Kjøkkenleverandør

Ikea Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?

Kjøkkenet er renovert rundt 2015.
Hvitevarer fra 2023.

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei



Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og levert av Ikea Kjøkken Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/frysenskap.

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

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

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

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

Type avtrekk Mekanisk avtrekk

Er avtrekksvifte funksjonstestet? Ja

Er det tilstrekkelig avtrekk? Ja

Tilstandsgrad avtrekk TG-1

6.15 Avløpsrør



Oppsummering avtrekk
Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk. Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er oppført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløp

TG-2

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i bod.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

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

6.16 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Kobber rør	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? **Nei**

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? **Nei**

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? **Nei**

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er oppført med kobber rør fra byggeår.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlighet for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år **Nei**

Type sikringer **Skrusikringer**

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

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? **Ja**

Er det manglende kursfortegnelse? **Nei**

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? **Nei**

Er det registrert synlige avvik på anlegget? **Nei**

Er kabler utilstrekkelig festet? **Nei**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? **Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? **Nei**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? **Nei**

6.17 Elektrisk

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Elektrisk anlegg har ett anlegg med skrusikringer og kan ha utdaterte komponenter, manglende jordfeilvern og avvik fra dagens forskriftskrav.
Konsekvens: Økt risiko for varmgang, feil og brann.
Anbefalte tiltak: El-kontroll av fagkyndig og oppgradering av anlegget ved behov.

6.18 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er oppført i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
Det finnes ikke servicehistorikk på anlegget.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2023.
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 9-12år

6.19 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	
1991	

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av bereder

TG-2

Det er oppført en 198L v.v bereder.

Bereder er 35 år gammel.

Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.

Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.

Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

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

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid.

Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.

Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

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

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklime.

Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklime.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.21 Støy

6.22 Radon



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

Nei

Oppsummering avnoise

Ikke satt

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

Har boligen radonsperre?

Nei

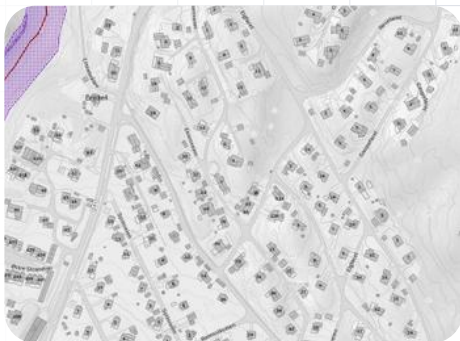
Radonaktomhet

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10
TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området stedsvis høye verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.23 Skred/flomfare



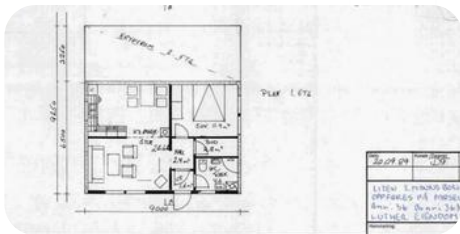
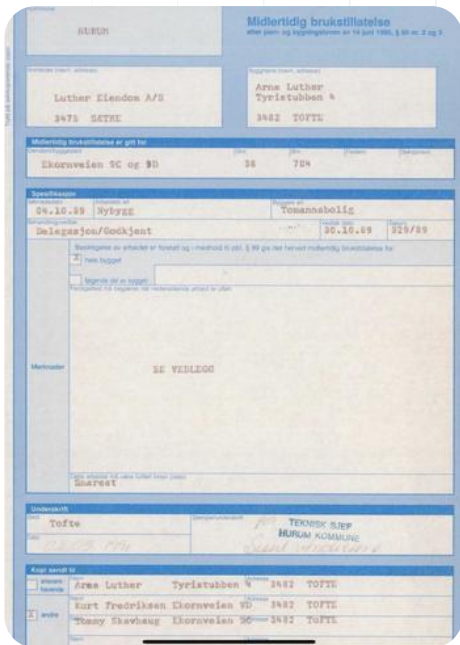
Ligger boligen i området med høy/skredfare?

Ja

Oppsummering av skred/flomfare

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

6.24 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?

Ja

Bygget samsvarer med byggegodkjente tegninger.
Det er dog mindre endring der kjøkken er flyttet internt i stue.

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

Nei

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

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

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

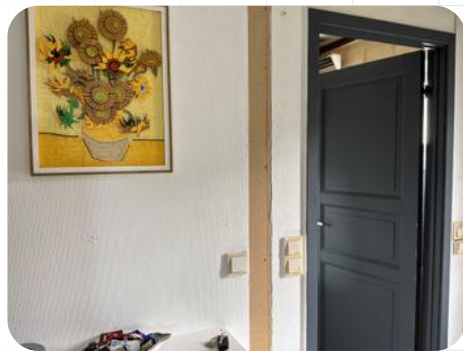
6.25 Våtrom

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	Nei
Er det skader på røykvarsler?	Nei
Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Ja
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Vurderings grunnlag	
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning. Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.	

6.26 Overflater



Oppsummering av Våtrom		TG-3
Rommet opplyses være fra 1991 Våtrommet er oppført med flis på gulv og Våtromsplater på vegg.. Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning. Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel. Det registreres fall mot sluk. Det er utført hulltaking uten å påvise avvik. TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.		
Utbedringskostnader		200.000-500.000
Konsekvens/Anbefalte tiltak		
Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt. Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen. Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.		



Oppsummering av overflater

TG-2

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

TG2 settes med bakgrunn i noe overflatearbeid som bør påregnes.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendige overflater har oppnådd en alder hvor normal slitasje og kosmetiske avvik må påregnes.
Konsekvens: Redusert estetisk standard sammenlignet med nyere overflater og økt vedlikeholdsbehov.
Anbefalte tiltak: Oppgradering og overflatebehandling utføres etter behov og ønsket standard.

6.27 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmepumpe plassert i stue.
- Varmekabler på bad (defekt)

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Krypkjeller / Drenering / Støttemur

TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

TGIU settes da konstruksjonen har krypkjeller som ikke er tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Adkomst var ikke mulig uten destruktive inngrep. Det er derfor ikke foretatt visuell kontroll av forholdene under gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG-2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur oppført i betong. Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene.

TG 2 settes da det registreres synlige riss.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Sprekk i puss på grunnmur skyldes trolig setninger, bevegelser i konstruksjonen eller svinn i pusslaget.

Konsekvens og tiltak: Kan føre til fuktinntrengning og frostspreng over tid.

Anbefalte tiltak: Gjenpussing av sprekk og videre overvåking av eventuell bevegelse.

TG-2

Drenering

Oppsummering

Det er synlig drenering rundt bygget. Drenering er fra opprinnelig byggeår. Det registreres terrengfall mot bygning. Terrengtet rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for

	eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.
	TG2 settes selv om det er ingen symptomer på fuktgjennomgang, men kombinasjon av alder, fallforhold og matriale tilsier at det er kort gjenværende levetid.
	Konsekvens/Anbefalte tiltak
	Årsak: Terrenget rundt bygningen har fall mot bygning, noe som gir større fuktbelastning mot bygning. Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrengning og belastning på drenering. Anbefalte tiltak: Justering av terreng med fall bort fra bygning og forbedret overflatevannshåndtering.

Rom under terreng

TG-2	Rom under terreng
	Oppsummering
	Bod og deler av rom (soverom) er under terreng. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3 Ved fuktmåling måles et fuktinnhold på 64RF. Det er ikke etablert dampsperre mot grunn. Grunnmur er oppført i støpt betong med innvendig multimurelement (Multimur). Bruk av multimurelementer ved oppføring av grunnmurer var en vanlig byggemåte fra sent 70-tall og et stykke inn på 90-tallet. Det viste seg imidlertid at bruk av multimur, særlig under terreng, var en uheldig løsning. Dette fordi konstruksjonen er svak for fuktpåkjenning, og risikoen for betydelige skader er stor uten at det er symptom på dette på innvendige overflater. TG2 settes kun mest bakgrunn i at multimur er en risiko konstruksjon, selv om det ikke er påvist avvik. Konsekvens/Anbefalte tiltak Konsekvens: - En multimur er en konstruksjon med relativt små sikkerhetsmarginer og regnes derfor som en risikokonstruksjon dersom utførelse, fundamentering eller drenering ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Stabiliteten er i stor grad avhengig av korrekt oppbygning av bakfylling og effektiv bortledning av vann. Mangelfull utførelse eller økt belastning fra terreng og vanntrykk kan over tid føre til deformasjoner eller svikt i konstruksjonen.

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2	Yttervegger
	Oppsummering

	Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning og betong. Kledning er fra opprinnelig byggeår. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. - Det registreres tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen. - Det er ikke registrert musesperre. Dette var ikke krav ved oppføringsår. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer og manglende musesperre selv om dette ikke var krav ved oppføringsår. , i Konsekvens/Anbefalte tiltak Årsak: Trekledning har passert 25år med økt behov for vedlikehold i tiden som kommer. Konsekvens: Potensielt større vedlikeholdskostnader i tiden som kommer. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.
--	---

TG-3	Balkong, terrasse, platting
	Oppsummering
	Det er etablert en platting på 20m2. Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord. Det registreres flere bord med råte og betydlig etterslep på vedlikehold. TG3 settes da det må forventes ombygging /riving og oppføring av ny platting. Konsekvens/Anbefalte tiltak Årsak: Platting er av eldre dato med slitasje over tid, noe som har ført til skjevheter i konstruksjonen og begynnende råteskader i enkelte deler. Konsekvens: Skjevheter kan påvirke stabilitet og bruksegenskaper, og råteskader kan utvikle seg videre dersom tiltak ikke utføres. Anbefalte tiltak: Det anbefales å utbedre skjevheter og skifte ut skadet trevirke. Det må forventes delvis eller full utskifting av plattingen.
	Utbedringskostnader 20.000-100.000

Takkonstruksjon

TG-IU	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Oppsummering
	TGIU settes da loftet ikke er undersøkt, kun den andre seksjonen har «loft». Manglende tilgang og inspeksjon medfører at konstruksjonens tilstand, eventuelle

	fuktpåvirkninger, isolasjonsmengde og tekniske forhold er ukjente. Dette gir økt usikkerhet om mulige skader eller vedlikeholdsbehov, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.
TG-2	Taktekking Oppsummering Taket er besiktet fra bakkenivå og begrenset til denne delen av bygningen. Taket er tekket med betongstein. Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Betongstein har en forventet levetid på ca 30-40år. Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornyng vil ikke endre på dette. TG2 settes med bakgrunn i alder med større risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer. Konsekvens/Anbefalte tiltak Årsak: Taktekking har passert 30år og kan ha svekket tetthet/slitasje. Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan taktekking være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner. Anbefalte tiltak: Utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges.
TG-2	Renner og nedløp Oppsummering Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Takrenner og nedløp er fra opprinnelig byggeår. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert tegn til skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år. Forventet gjenværende levetid: Utløpt TG2 settes med bakgrunn i alder. Konsekvens/Anbefalte tiltak Årsak: Alder tilsier slitasje, korrosjon og redusert funksjon. Konsekvens: Takrenner og nedløp kan ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling. Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

Innvendig konstruksjoner



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

TG-2	Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering Etasjeskille av tre. Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600. Ved nivelering av laser registreres det følgende: 15 mm høydeforskjell i stue. 13 mm høydeforskjell i entre. 12 mm høydeforskjell på soverom. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/Anbefalte tiltak Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-15 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse. Konsekvens: En høydeforskjell på +/-15mm indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere. Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
TG-2	Kjøkken Oppsummering Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og levert av Ikea Kjøkken Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Det er frittstående oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap. Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen. Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert. Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå. Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje. TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Konsekvens/Anbefalte tiltak Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være nødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Tekniske installasjoner



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i bod.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber rør fra byggeår.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 35 år gammel.

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

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

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

Våtrom

TG-3

Våtrom

Oppsummering

Rommet opplyses være fra 1991
Våtrommet er oppført med flis på gulv og Våtromsplater på vegg..
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres fall mot sluk.
Det er utført hulltaking uten å påvise avvik.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Utbedringskostnader 200.000-500.000

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble dog avdekket noe synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring. Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.
TG2 settes med bakgrunn i noe overflatearbeid som bør påregnes.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendige overflater har oppnådd en alder hvor normal slitasje og kosmetiske avvik må påregnes.
Konsekvens: Redusert estetisk standard sammenlignet med nyere overflater og økt vedlikeholdsbehov.
Anbefalte tiltak: Oppgradering og overflatebehandling utføres etter behov og ønsket standard.

Frem Eiendomsmegling



Egenerklæring

Ekornveien 9 C, 3482 TOFTE

07 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ekornveien 9 C	Ekornveien 9 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

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.

Bodde i boligen fra kjøpsår til 2015, og bodde borte fra 2015-2023, hvorpå jeg flyttet tilbake, og bodde der i et år før jeg bodde borte igjen fra 2024-2026.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 87264082

Informasjon om selger

Selger

Bang, Pål-Kristian Haugerud

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Defekte varmekabler

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

2024

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet vifte, og vindu på badet, med hjelp fra faglært venn!

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

I din leilighet, 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

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet panel på yttervegg nord, og sør, i samarbeid med samme faglærte kompis

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2024

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært



4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Byttet vinduer på sør-, og østside, også med hjelp fra faglært venn!

Kjeller

5

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2015

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Måtte bytte inntakssikring

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Hurum Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør 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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Norsk Klimasenter

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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 leiligheten?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Rotter i leiligheten over, gikk på forsikringen til boligeier over på den tiden, og ble ubedret

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74543565

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Pål-Kristian Haugerud Bang	2026-07-07

Identification

 Pål-Kristian Haugerud Bang

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 336, Bruksnr 704, Seksjonsnr 1	Kommune:	3203 Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Ekorneveien 9 C, gatenr 31012		Grunnkrets:	2203 Tofte øst
(fra bruksenhet)	3482 Tofte		Valgkrets:	13 Tofte
Oppdatert:	01.01.2024		Kirkesogn:	1070402 Søndre Hurum
			Tettsted:	2166 Tofte

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:		Har festgrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	59/118
Arealkilde:				Areal felles tomt:	366,1 kvm
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.

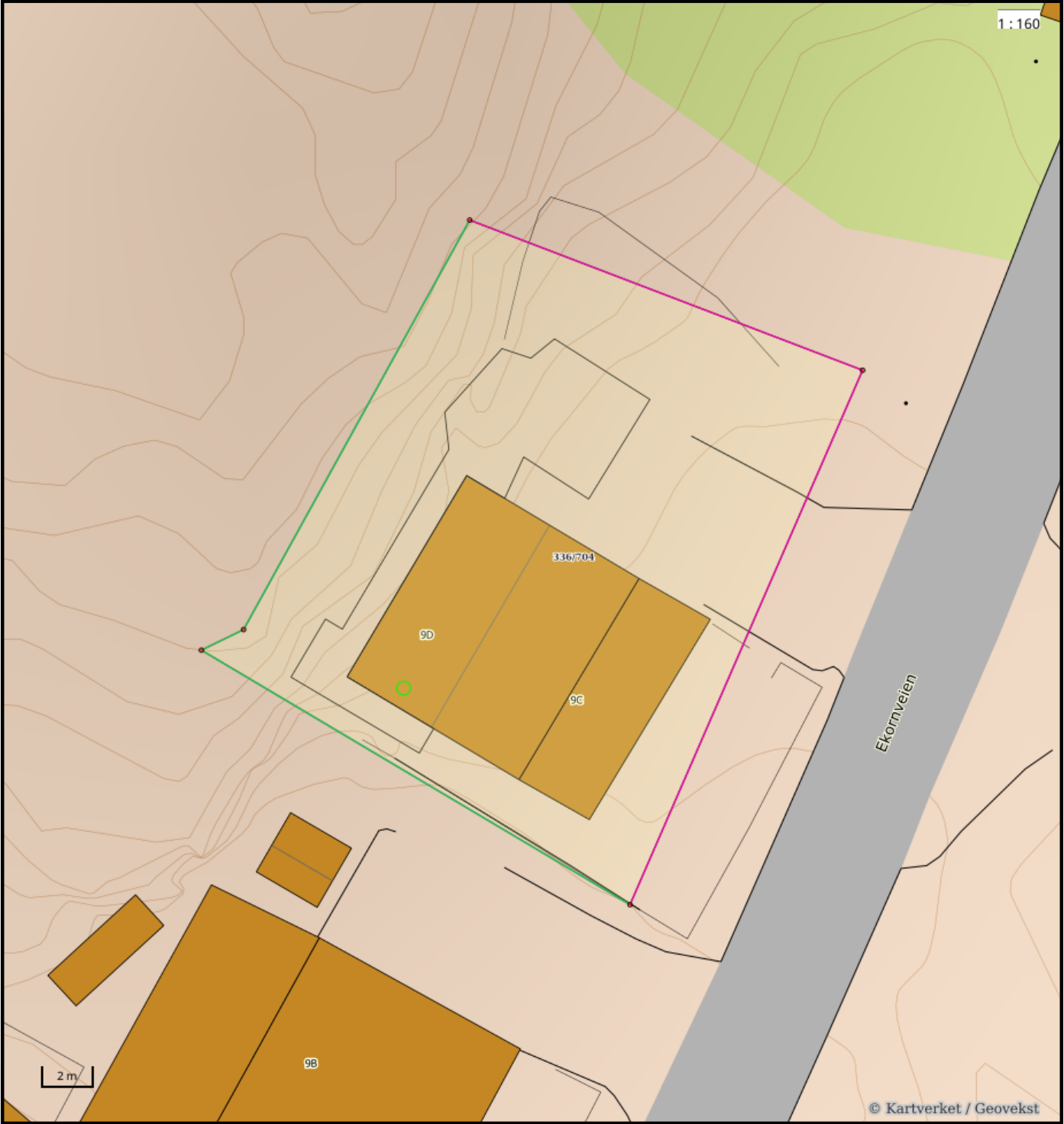
Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/336/704	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/336/704/0/1	0,0
			Mottaker	3203/336/704/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/336/704	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/336/704/0/1	0,0
			Mottaker	3203/336/704/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:		Avgiver	3203/336/704	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/336/704/0/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Tomannsbolig, horisontaldelt									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ekornveien 9 C		Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.01.1990				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	100,0	Igangset.till.:	02.01.1990				
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	100,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.05.1991				
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	2				
Bygningsnr:	8079269			Antall etasjer:	2				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		50,0		50,0				
H02			50,0		50,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre

11 - 30 cm.

31 - 200 cm
- 201 – 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant

Veikant
- Fiktiv / Teigdeler

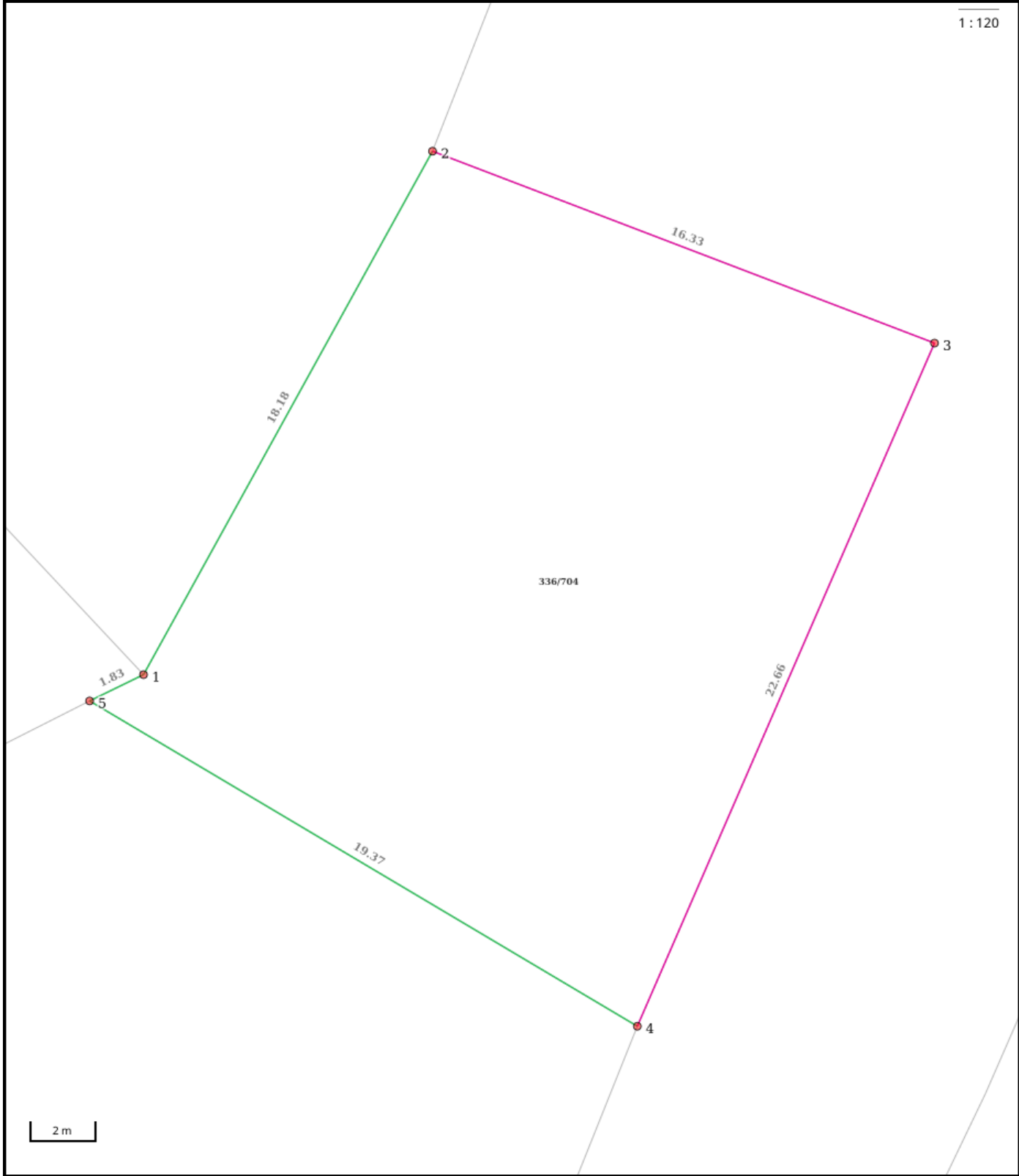
Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt

Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Areal og koordinater

Areal: 366,10m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 602 933,71	589 146,60	18,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 602 950,35	589 153,92	16,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 602 945,92	589 169,64	22,66m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 602 924,41	589 162,52	19,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 602 932,76	589 145,04	1,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

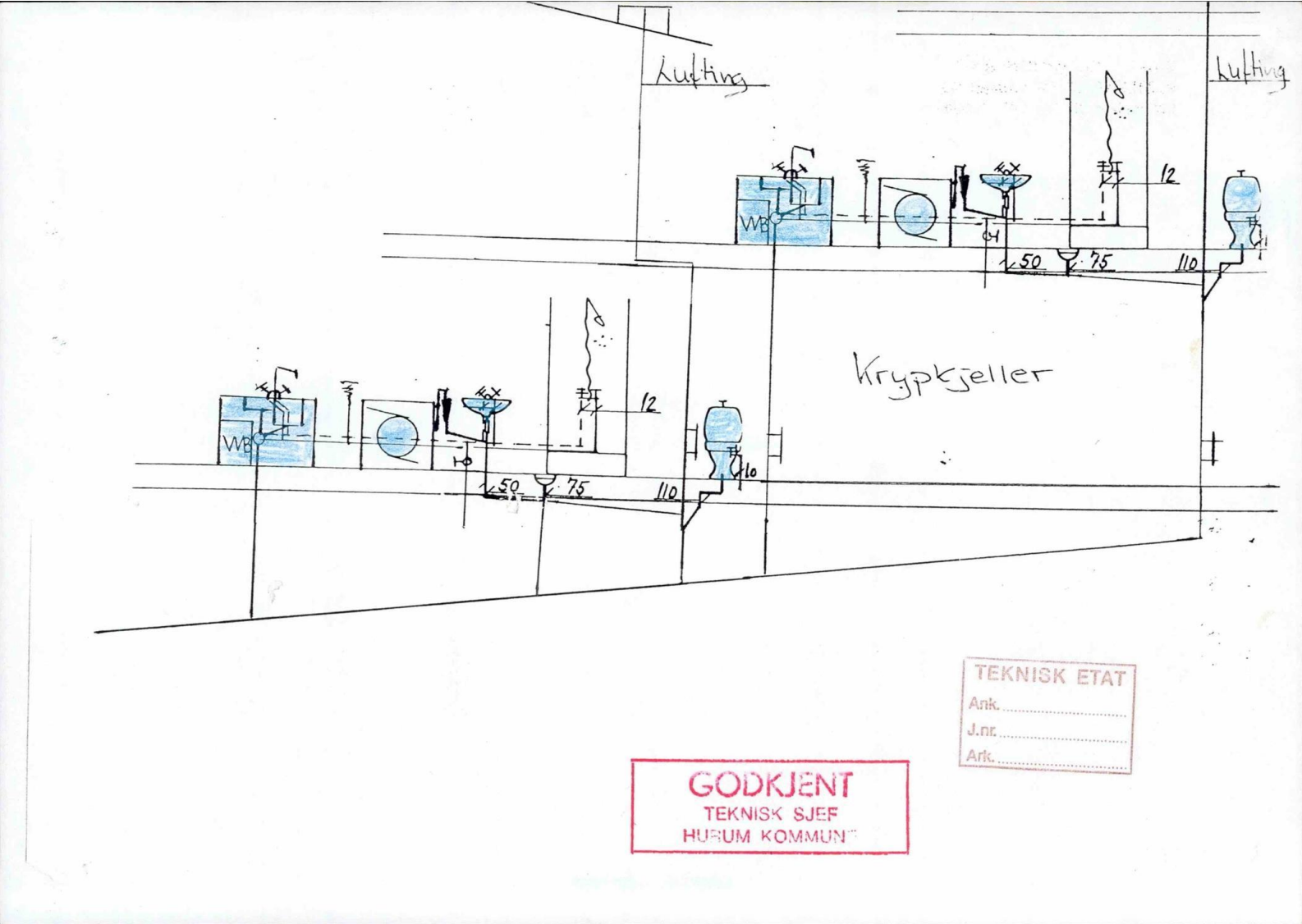
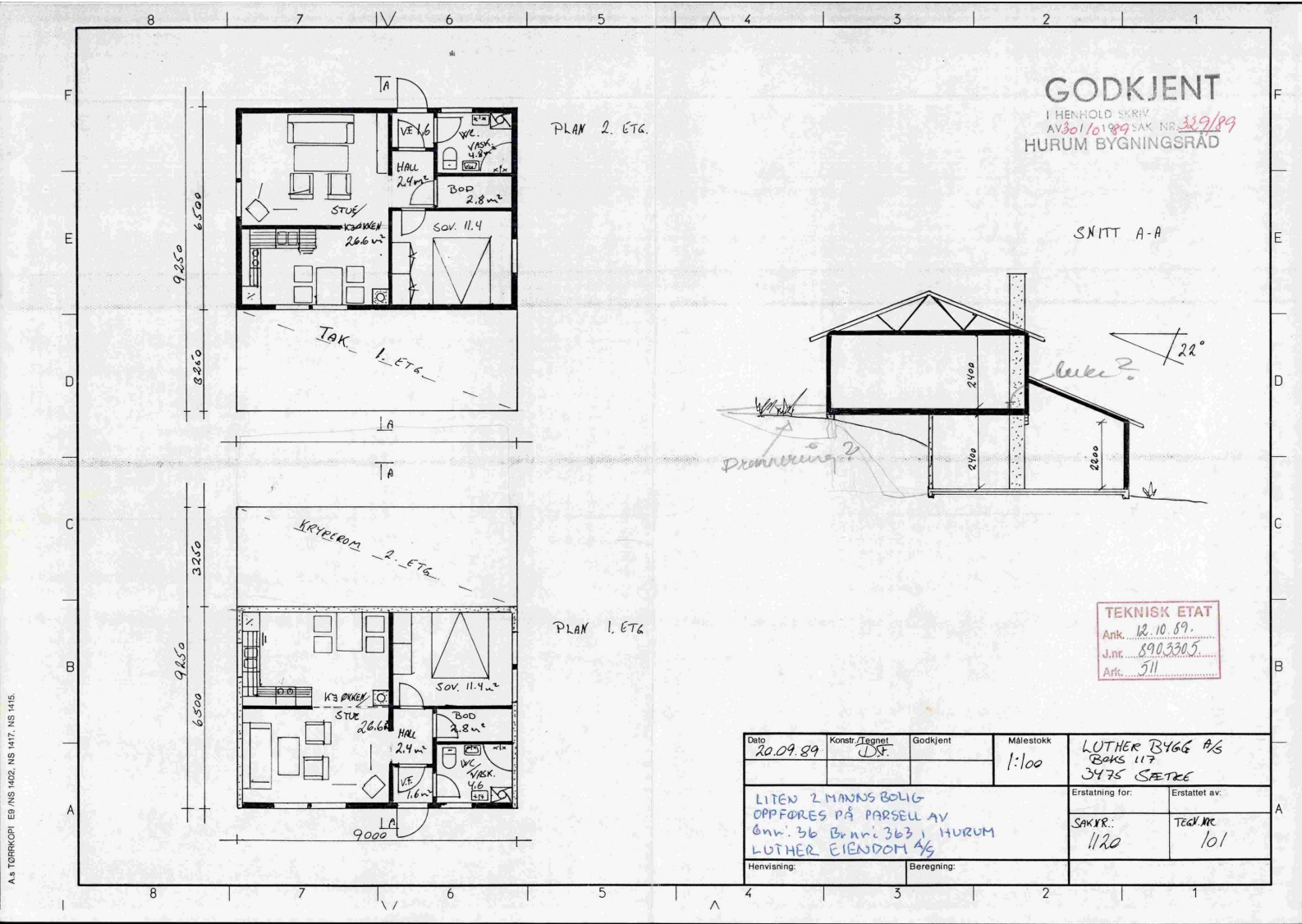
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

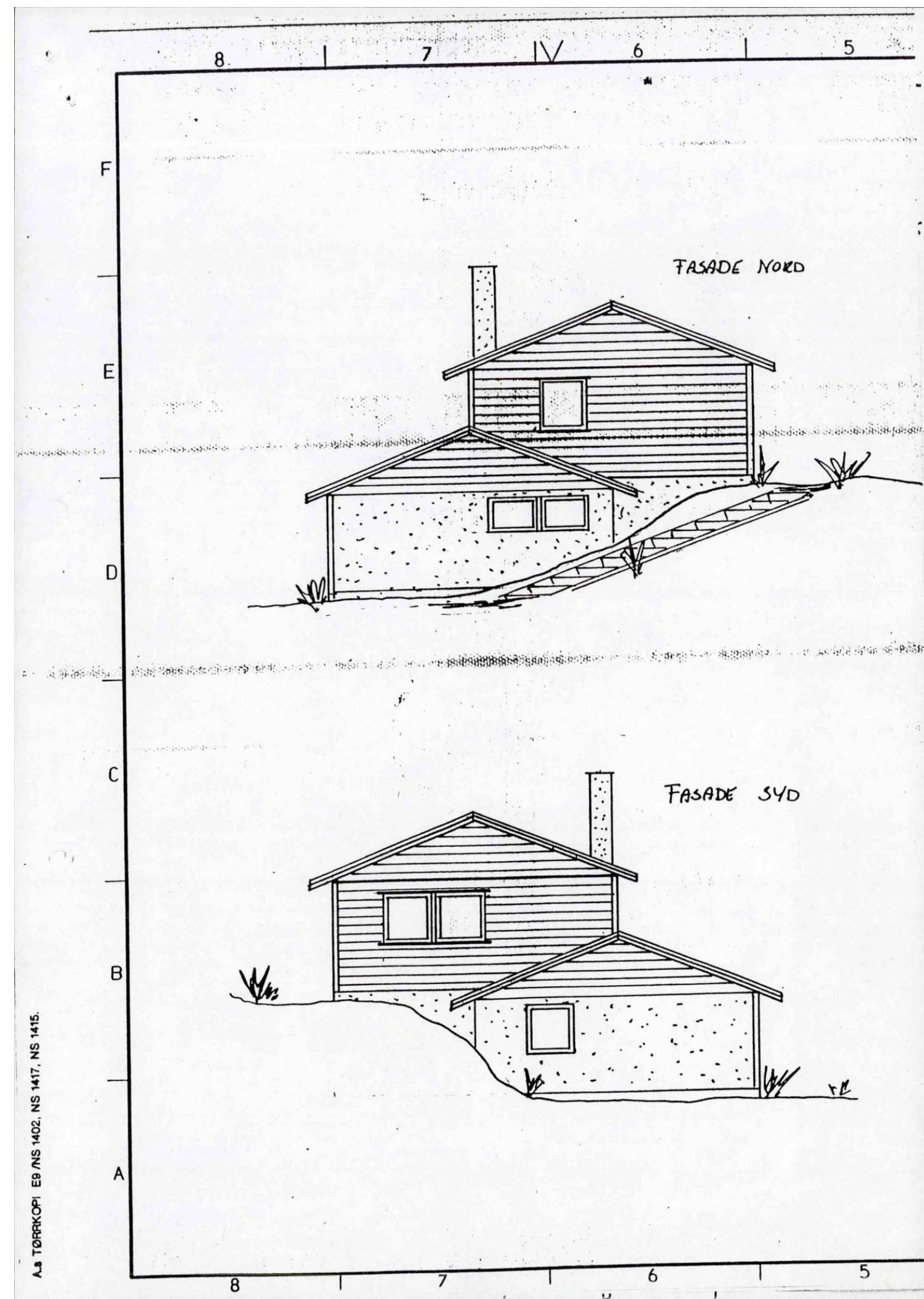
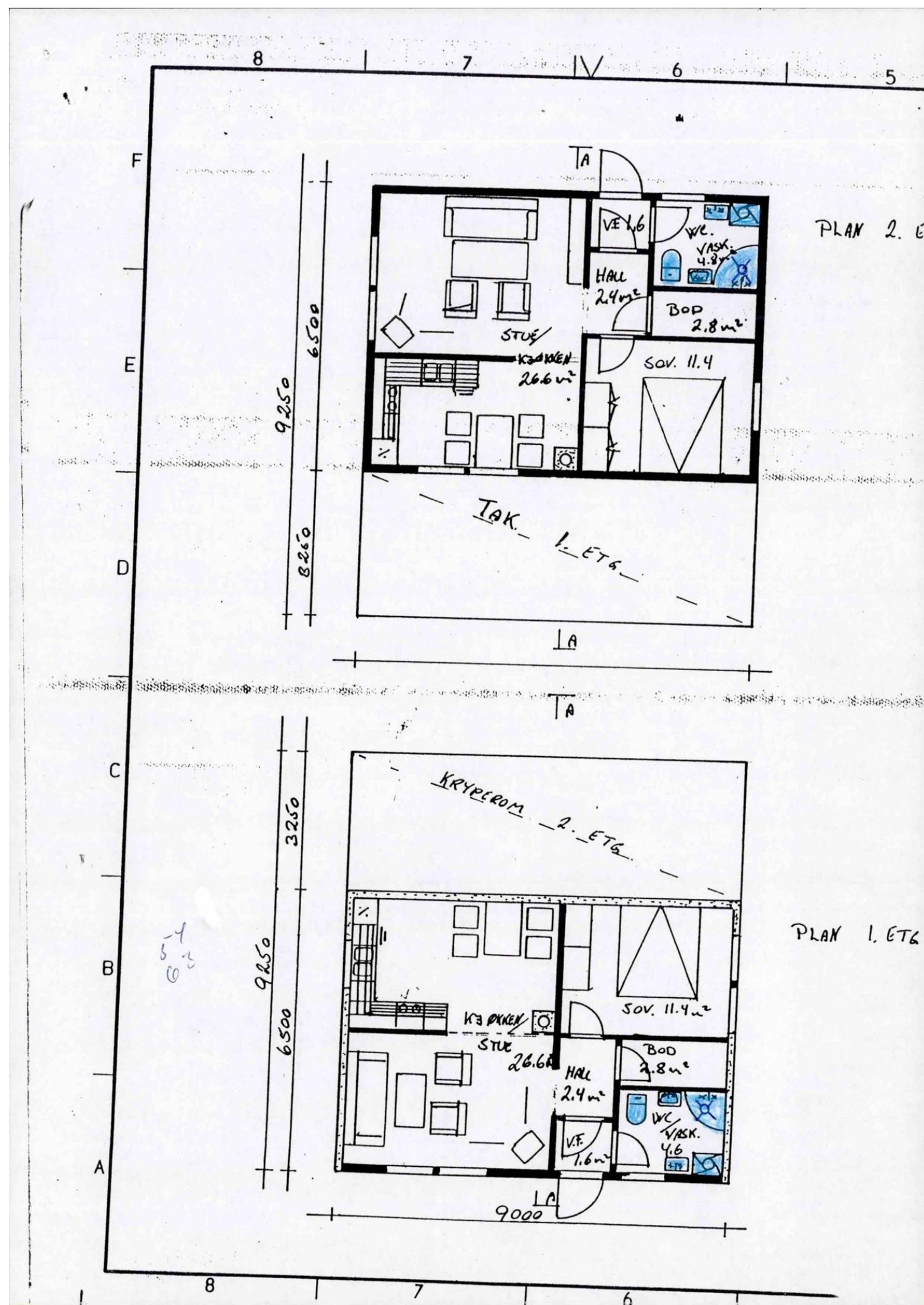
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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.

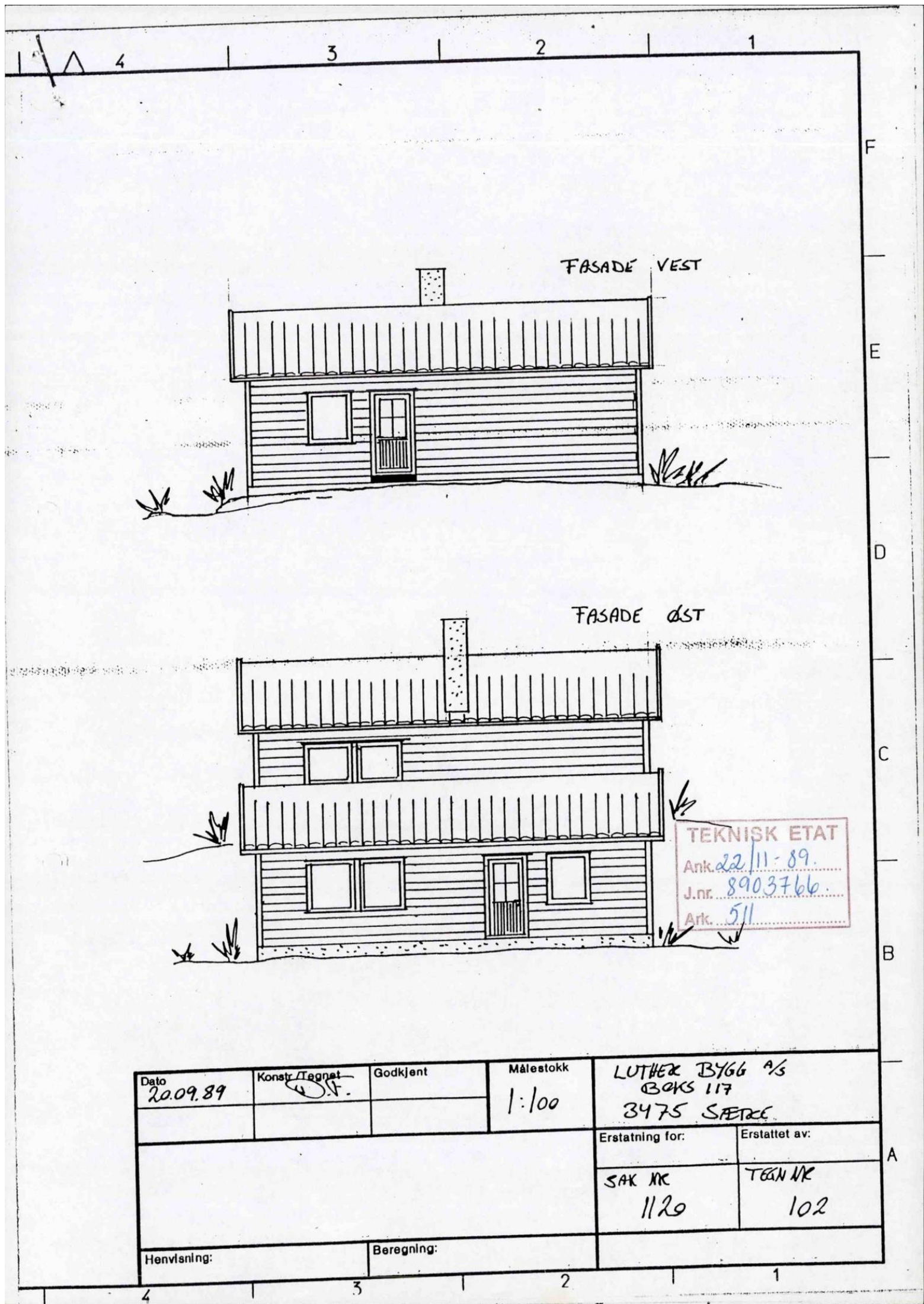
Kommune		HURUM		Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3	
Anmelder (navn, adresse)		Byggherre (navn, adresse)			
Luther Eiendom A/S 3475 SÆTRE		Arne Luther Tyristubben 4 3482 TOFTE			
Midlertidig brukstillatelse er gitt for					
Eiendom/byggested		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ekornveien 9C og 9D		36	704		
Spesifikasjon					
Søknadsdato		Arbeidets art		Byggets art	
04.10.89		Nybygg		Tomannsbolig	
Behandling/vedtak		Vedtak dato		Saksnr.	
Delegasjon/Godkjent		30.10.89		329/89	
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:					
☒ hele bygget					
☐ følgende del av bygget:					
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført					
Merknader					
SE VEDLEGG					
Dette arbeidet må være fullført innen (dato)					
Snarest					
Underskrift					
Sted		Stempel/underskrift			
Tofte		for TEKNISK SJEF HURUM KOMMUNE			
Dato		03.05.1991			
Kopi sendt til					
☐ ansvars- havende		Arne Luther Tyristubben 4 3482 TOFTE			
☒ andre		Kurt Fredriksen Ekornveien 9D 3482 TOFTE			
		Tommy Skavhaug Ekornveien 9C 3482 TOFTE			

8		7	6	5	4	3	2	1
GODKJENT I HENHOLD SKRIV AV 30.10.1989 SAK NR. 329/89 HURUM BYGNINGSRÅD								
FASADE NORD				FASADE VEST				
FASADE SØD				FASADE ØST				
				TEKNISK ETAT Ank. 12.10.89. Jnr. 890.3205. Akr. 511.				
Dato		Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	LUTHER BYGG AS BOKS 117 3475 SÆTRE			
2009.89		W. S.		1:100				
LITEN 2 MANNSBOLIG OPPFØRES PÅ PARSELL AV Gnr. 36 Bnr. 363 i HURUM LUTHER EIENDOM AS					Erstattet for:		Erstattet av:	
					SAK NR 1120		TEKN NR 102	
Henvisning:			Beregning:					
8		7	6	5	4	3	2	1

A4 TØRRIKOPPI ED NS 1402 NS 1417 NS 1415







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

Utskriftsdato: 24.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	336	Bruksnr.	704	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Ekornveien 9C, 3482 TOFTE								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

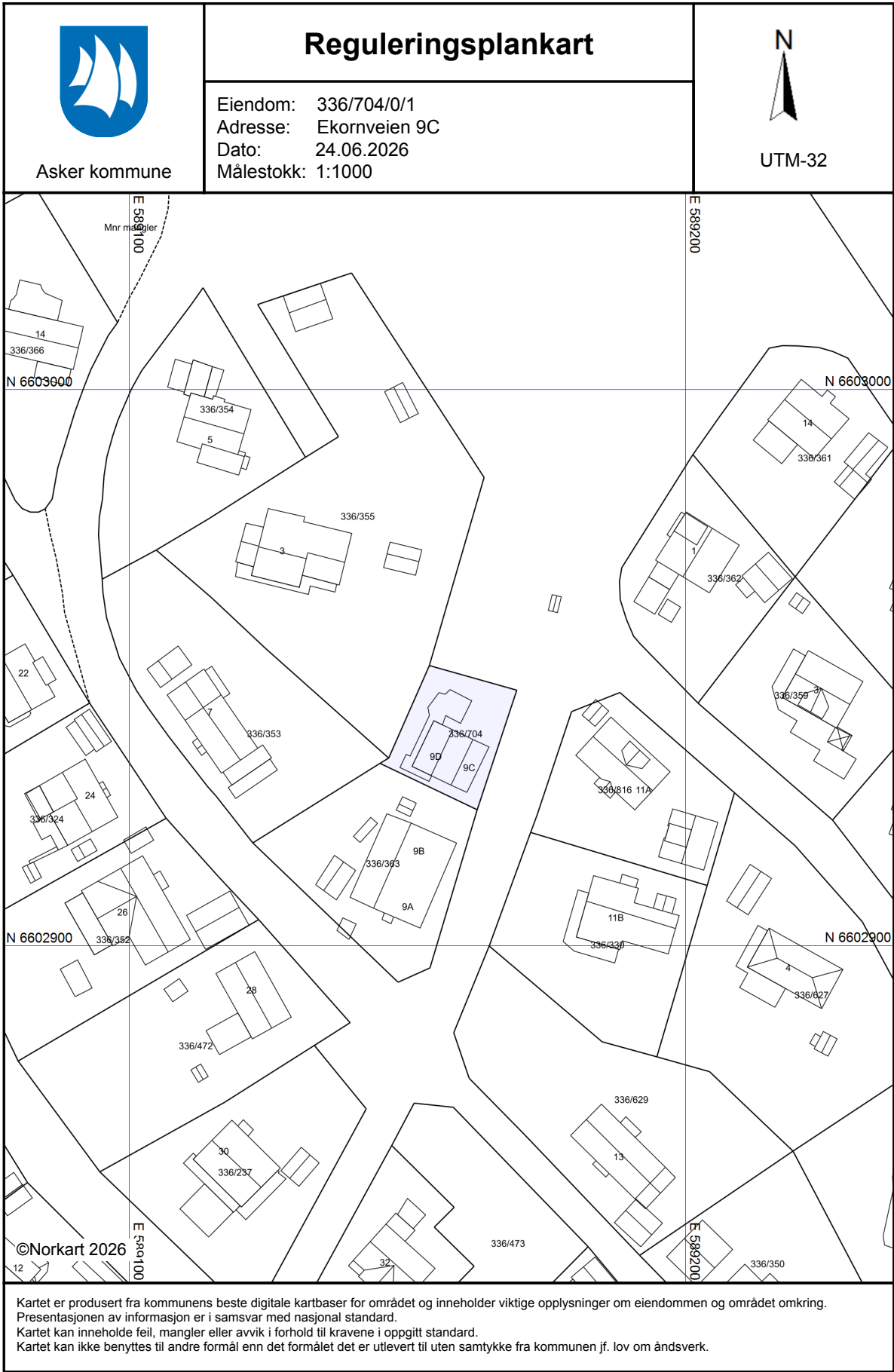
Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 366 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 366 m ² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
----	---------

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



Tegnforklaring



Asker kommune

Eiendom: 336/704/0/1

Adresse: E Kornveien 9C

Dato: 24.06.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm

Eiendomsgr. mindre nøyaktig >10<=30 cm

Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm

Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm

Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm

Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet

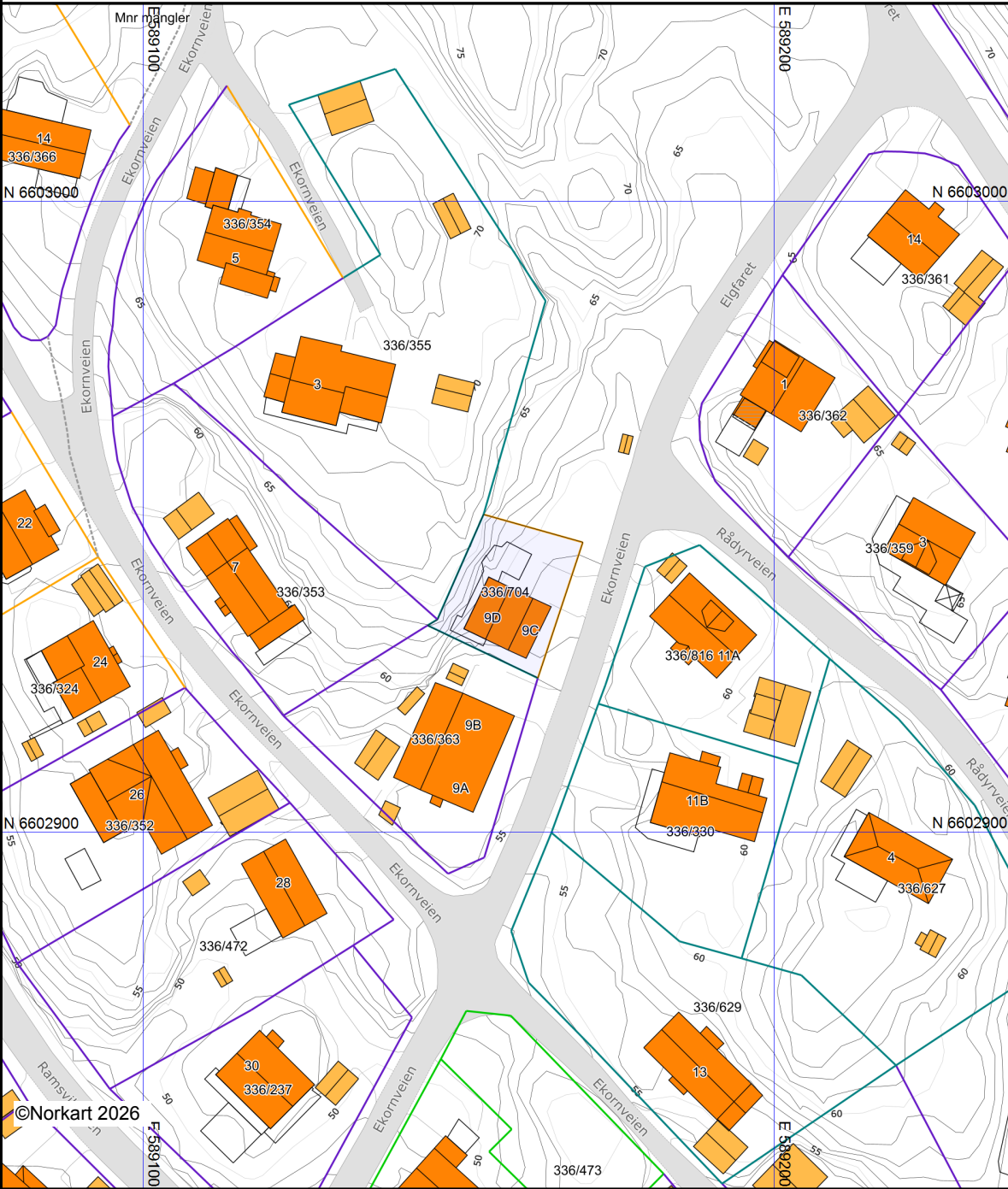
Eiendomsgr. omtvistet

Hjelpelinje veikant

Hjelpelinje punktbeste

Hjelpelinje vannkant

Hjelpelinje fiktiv

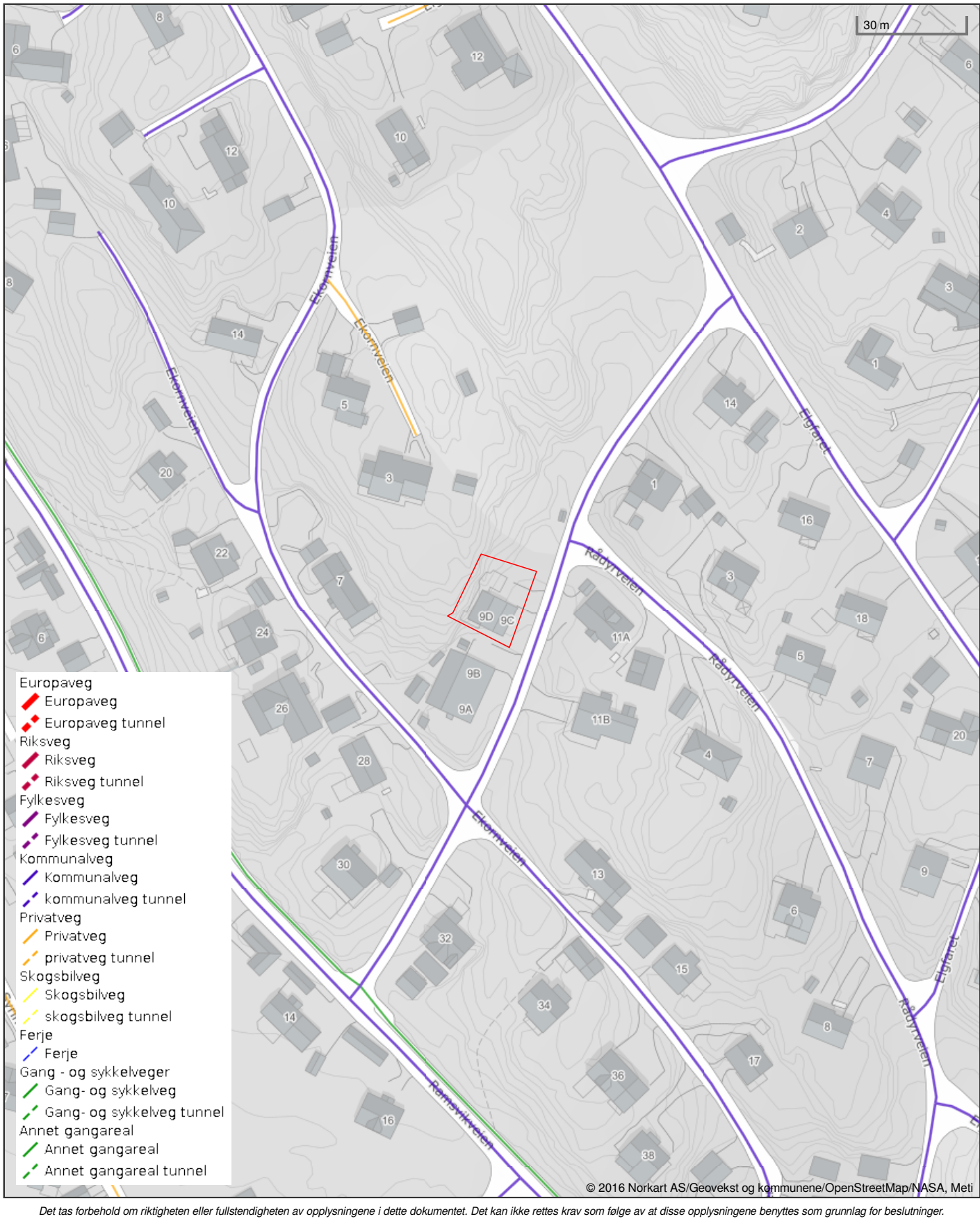
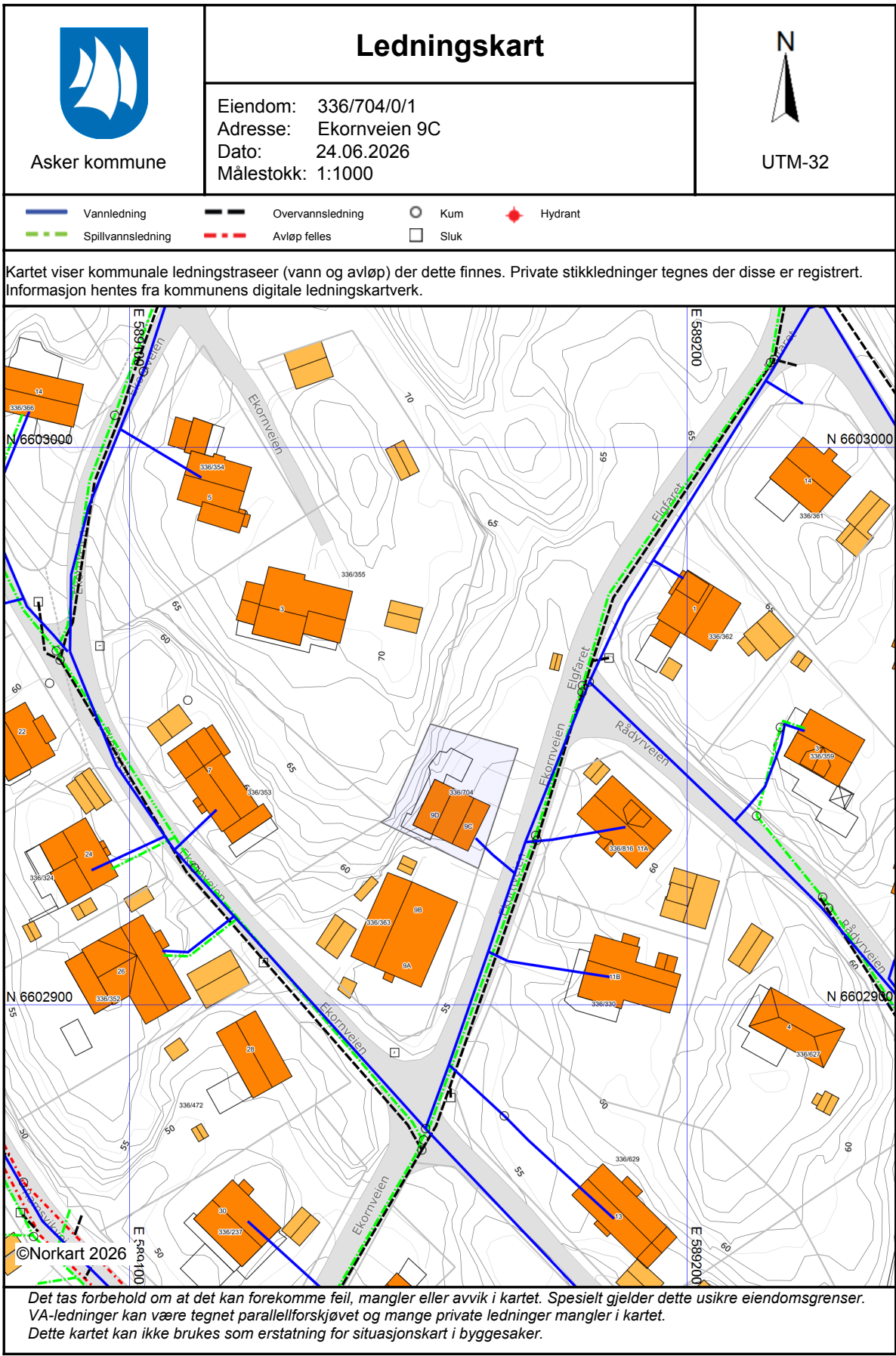


©Norkart 2026

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

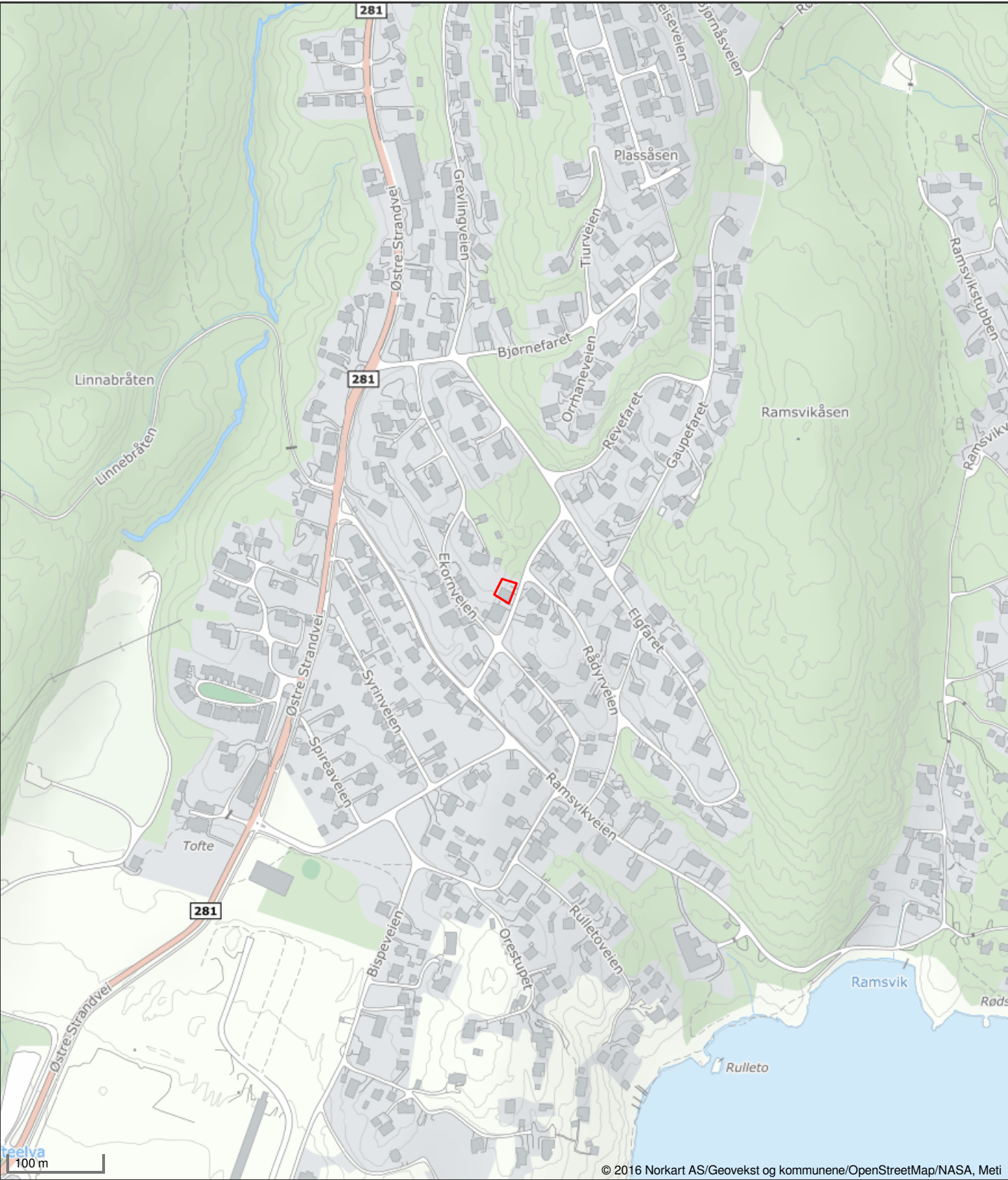


Vegstatuskart for eiendom 3203 - 336/704//





Oversiktskart for eiendom 3203 - 336/704//





Asker
kommune

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

Dato: 29.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	336	Bnr:	704	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Ekornveien 9C, 3482 TOFTE						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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



Asker
kommune

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

Dato: 29.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	336	Bnr:	704	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	E Kornveien 9C, 3482 TOFTE						

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

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

Vann/avløp

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

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



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

Utskriftsdato: 24.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningspliktKilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	336	Bruksnr.	704	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	E Kornveien 9C, 3482 TOFTE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 146,98 kr
Renovasjon	5 746,00 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPORSLER:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye 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: _____

TOFTE - 2 -roms selveierleilighet beliggende i etablert boligområde - Parkering - Uteplass



Tony-Andre Aspegren Dahl

Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

95 40 90 61

tony@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 32 79 28 80

www.fremeiendomsmegling.no

