NORDVIK

Klokkergård terrasse 9

3 soverom | 196 kvm | Enebolig



Velkommen til

Klokkergård terrasse 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.09.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og innholdsrik familiebolig - Flere gode oppholdssoner - Dobbelgarasje m/loft - Rolig blindvei - Nær tog og sentrum

Prisantydning	**6 950 000,-**
Omkostninger	**174 840,-**
Totalpris	**7 124 840,-**
BRA-i	**196 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1999**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Klokkergård terrasse 9, presentert av Håkon Espeseth i Nordvik Asker.

Her får du en stor og innholdsrik enebolig over to plan, fredelig plassert i en rolig blindvei med få boliger. Boligen har i hovedsak standard og innredninger fra byggeår, med en god planløsning og flere hyggelige oppholdssoner. Samtidig bor du sentralt, med kort vei til Røyken sentrum, togstasjon, skoler, barnehager og Røykenbadet. Kjekstadmarka ligger også i nærheten og byr på flotte turmuligheter året.

Høydepunkter:

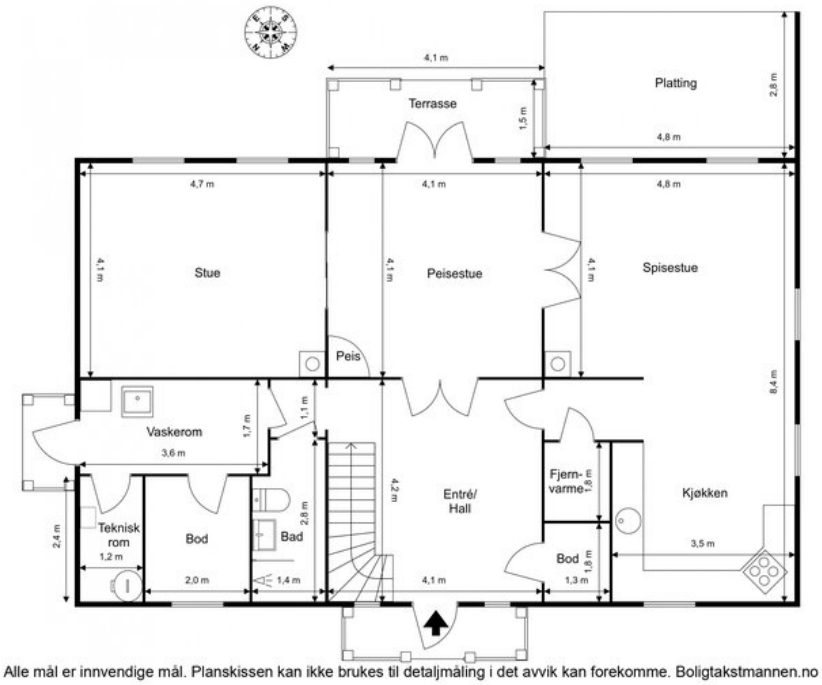
- Tre stuer i 1. etg og loftstue i 2. etg
- Kjøkken med praktisk kjølerom
- Ventilasjonsanlegg fra 2023
- Vannbåren gulvvarme og peisovn
- Dobbelgarasje m/elbillader
- Kaldloft i garasjen på 24 m²
- Solcelleanlegg på garasjetaket fra 2022
- Flere biloppstillingsplasser på egen gårdsplass

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 116 kvm
Total BRA: 116 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Klokkergård Terrasse 9 3440 Røyken
1. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no



































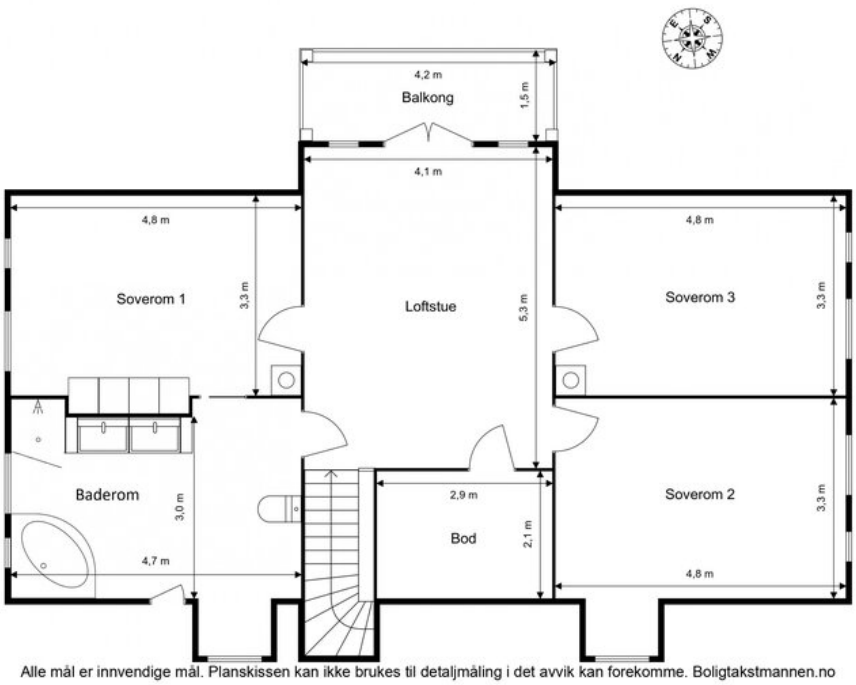


Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Klokkergård Terrasse 9 3440 Røyken
2. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no



































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0197/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Klokkergård terrasse 9, 3440 RØYKEN
Gnr 211, bnr 60 (ideell andel 1/1) / Gnr 211, bnr 61 (ideell andel 1/5) i Asker kommune

Selger
May Gerd Sæther Løken

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
173 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
174 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 124 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 144 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1999

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 196 kvm
BRA-e: 68 kvm
Totalt BRA: 264 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 116 kvm. Entré/hall, garderobe, kjølerom, kjøkken, spisestue, peisestue, stue, gang, baderom, vaskerom, teknisk rom og bod.
Total BRA: 116 kvm.
TBA: 6 kvm. Syd-østvendt overbygd terrasse med tilgang fra peisestue.
TBA: 13 kvm. Åpen platting.

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Loftstue, baderom, bod og 3 soverom.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 6 kvm. Syd-østvendt overbygd balkong med tilgang fra loftstue.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm. Dobbel garasje.
BRA-e: 24 kvm. Kaldloft.
Total BRA: 68 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis / Fidens, datert 09.09.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:
Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga lav takhøyde. Arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012

(Areal- og volumberegning av bygninger):
"Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré/hall
Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk og har god plass til møblering. Rommet har flislagt gulv, tapetserte vegger og takess i himlingen, samt downlights. Herfra er det videre adkomst til boligens øvrige rom i 1. etasje og trapp opp til 2. etasje. Store doble glassdører bidrar til en fin overgang mot stuen og slipper lys videre inn i hallen. I tilknytning til entréen er det en praktisk garderobe/bod med hyller og god plass til yttertøy og sko. Rommet har parkett på gulv og takess i himlingen.

Stuer 1. etasje
Boligen har tre fine og sammenhengende oppholdsrom i 1. etasje, bestående av stue, peisestue og spisestue. Rommene ligger i naturlig forbindelse med hverandre, samtidig som inndelingen skaper flere hyggelige soner for både hverdag og selskap. Spisestuen har god plass til langbord, mens peisestuen har en plassbygd peis som et naturlig midtpunkt og utgang til terrassen. Stuen byr på gode møbleringsmuligheter og store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Oppholdsrommene har parkett på gulv, tapetserte vegger og takess i himlingen.

I 2. etasje ligger en egen loftstue som gir boligen en ekstra og skjermet oppholdssone. Her er det god plass til sofagruppe, og flere vinduer sørger for godt med dagslys og fint utsyn. Fra loftstuen er det direkte utgang til balkongen. Rommet har laminat på gulv, malt panel på veggene og takess i himlingen.

Kjøkken
Kjøkkenet har en klassisk innredning fra byggeår med hvite, profilerte fronter, over- og underskap samt belysning under overskapene. Benkeplaten er i limtre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn, kombinasjonsovn og oppvaskmaskin. Rommet har parkett på gulv, tapetserte vegger og takess i himlingen. I tilknytning til kjøkkenet ligger et praktisk kjølerom med kjøleaggregat fra Coolmaster og hyller, som gir gode oppbevaringsmuligheter for mat og drikke.

Soverom
Boligens tre soverom er samlet i 2. etasje. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og godt med garderobeplass. De to øvrige soverommene har også fine størrelser og kan enkelt innredes etter behov. Soverommene har laminat på gulv, malte og tapetserte vegger samt takess i himlingen.

Bad og vaskerom
Badet i 1. etasje har flislagte gulv og vegger og er innredet med servant, speil med belysning, gulvmontert toalett og dusjsone. Badet har gulvvarme. I 2. etasje ligger boligens største bad, også dette flislagt, med servantskap med dobbel servant, speil med belysning, veggskap, toalett, boblebadekar og separat dusjsone med glassdør. Her er det varmekabler i gulvet og downlights i himlingen.

Praktisk vaskerom i 1. etasje med flislagt gulv og malte vegger. Rommet er utstyrt med stålvaskekum, hyller og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har gulvvarme og egen utgang direkte til terreng.

Boder:
Boligen har gode oppbevaringsmuligheter med bod i begge etasjer. Boden i 1. etasje har parkett på gulv, takess i himlingen og sentralstøvsuger. I 2. etasje er det ytterligere en bod med laminat på gulv og takess i himlingen. I tillegg har garasjen et kaldloft på ca. 24 kvm som gir svært gode muligheter for lagring.

Parkering
Eiendommen har gode parkeringsforhold med stor, frittstående dobbelgarasje med to motoriserte garasjeporter. Garasjen har elbillader og kaldloft med gode lagringsmuligheter. I tillegg er det god plass til flere biler på egen gårdsplass, som er belagt med belegningsstein.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Nytt gulv på soverom i 2.etasje.
- Vasket huset utvendig
- Nytt varmeelement ble installert til vannbåren varme anlegget

2023:
- Nytt ventilasjonsanlegg
- Malt utvendig

2022:
- Montert solcelleanlegg på garasjetak

2021:
Nye led downlights ble installert i boligen.

2018/19:
- Ny belegningsstein i gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Ikke arbeid siden huset ble bygget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske

anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: 2026: - 2022: - Nytt varmeelement ble installert til vannbåren varme anlegget. Montert solcelleanlegg på
garasjetak. 2021: Nye led downlights ble installert i boligen.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: 2023: - Nytt ventilasjonsanlegg

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Gulvet i midt stue og innerste stue ble utbedret før innflytting. Etterfylt sement i grunn sommer etter husets ferdigstillelse.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Boligen er oppført i 1999 og fundamentert med støpt plate på mark. Ytterveggene er utført i tre- og betongkonstruksjon med stående trekledning og synlig betong. Taket er utført som saltak tekket med takstein, med takrenner og nedløp. Boligen har vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass og trekarmer.

Garasjen er frittstående og oppført med grunnmur i betong og lecablokker. Veggkonstruksjonen er utført i leca og tre, utvendig kledd med malt murpuss og stående trekledning. Taket er saltak tekket med takstein. Garasjen har kaldloft med trappeadkomst.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 2
TG-1: 23
TG-2: 12
TG-3: 3
TG-IU: 1

Følgende er kommentert med TG-3:
Baderom 2. etasje, membran, tettesjikt og sluk: Membran/tettesjikt er fra før 2000 og har overskredet forventet levetid. Det er økt risiko for svikt og fuktskader, og utskifting av våtrommet bør planlegges. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring.
Kostnadsestimat: kr 200 000–500 000.

Baderom 1. etasje, membran, tettesjikt og sluk: Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon, det er avvik ved høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved dør, og membran/tettesjikt fra før 2000 vurderes som teknisk utdatert med økt risiko for svikt og fuktskader.
Kostnadsestimat: kr 200 000–500 000.

Vaskerom, membran, tettesjikt og sluk: Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved dør. Membran/tettesjikt fra før 2000 har overskredet forventet levetid. Det er ikke registrert funksjonssvikt, men utskifting bør planlegges.
Kostnadsestimat: kr 100 000–200 000.

Følgende er kommentert med TG-2:
- Terrengforhold: Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen.
- Vinduer og dører: Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord.
- Yttervegg og fasade: Manglende lufting bak kledning samt skadet vindskie ved inngangspartiet.
- Taktekking: Har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Registrerte skjevheter, med høydeforskjell opptil ca. 21 mm.
- Kjøkken, overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnredning med usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder: Alder gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: Det er rom uten avtrekk.
- Baderom 2. etasje, dokumentasjon: Dokumentasjon på tettesjikt er ikke fremlagt.
- Baderom 1. etasje, dokumentasjon: Dokumentasjon på tettesjikt er ikke fremlagt.
- Vaskerom, overflate gulv: Riss/sprekker i flisfuger.
- Vaskerom, dokumentasjon: Dokumentasjon på tettesjikt er ikke fremlagt

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Vaskerom, kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt.

Takstmann opplyser også om følgende forhold:
- Rekkverk: Det er avvik fra dagens forskriftskrav til høyde og åpninger i rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp. Rekkverket på balkongen er noe lavere enn dagens krav på minimum 100 cm over ferdig gulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker.
- Snøfanger: Det er ikke montert snøfanger på deler av taket over områder hvor mennesker og dyr kan ferdes.

Dette medfører risiko for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger samt tørketrommel og vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lysekronene i peisstuen og kjøkken, utestige , samt tørketrommel og vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i alle rom i 1. etasje, med unntak av teknisk rom og kontor Anlegget er fra byggeår, med nytt varmeelement installert i 2026.
- Elektriske varmekabler på bad i 2. etasje.
- Plassbygd peis i peisestuen. Boligen har to pipeløp, hvor pipeløpet i spisestuen ikke er i bruk.
- Solcelleanlegg montert på garasjetaket i 2022, bestående av 12 solcellepaneler à 395 W.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24 358 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 691,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon og feiing.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8 780,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 829,- pr mnd.
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: kr. 1 000,-
- Felles måkeavtale i Klokkergårds terrasse: kr 1 650,- pr. sesong for denne eiendommens andel.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 729 422,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 917 687,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
JBF forsikring
Polisenr: 2481011

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 823 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med gode utearealer og gårdsplass belagt med belegningsstein. Fra peisestuen i 1. etasje er det utgang til en syd-østvendt, overbygd terrasse på ca. 6 kvm, med tilhørende åpen platting på ca. 13 kvm. Fra loftstuen i 2. etasje er det utgang til en syd-østvendt, overbygd balkong på ca. 6 kvm. Uteplassene gir fine soner for utemøbler og hyggelige stunder utendørs.

Eiendommen har en ideell andel på 1/5 i et realsameie, gnr. 211, bnr. 61, som omfatter felles lekeplass.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Klokkergård terrasse 9 ligger fredelig til i en rolig blindvei med få boliger og ingen gjennomgangstrafikk. Her bor du samtidig sentralt, med kort vei til servicetilbudene i Røyken sentrum og kun få minutters gange til Røyken togstasjon samt bussatasjon. Området passer godt for barnefamilier, med flere barnehager i nærheten og trygg skolevei til Midtbygda skole. Røykenbadet med treningssenter, legevakt, legekontor og tannlege ligger også i nærområdet, mens Kjekstadmarka byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter gjennom hele året.

SELGER FORTELLER
Boligen byr på god romslighet, en hyggelig hage og utsikt over Røyken. Beliggenheten gir nærhet til togforbindelser mot Oslo, bussforbindelser mot Drammen og ulike servicetilbud. Kjekstadmarka ligger også i nærheten og byr på fine turmuligheter både sommer og vinter.

Nabolaget beskrives som hyggelig og rolig, med få naboer og lite trafikk i veien. I nærområdet finnes blant annet to dagligvarebutikker i gangavstand, Røykenbadet, golfbane, kirke og spisesteder.

For den turglade er Kjekstadmarka et naturlig utgangspunkt, med gode muligheter for både fotturer og skiturer gjennom året.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Skoler og barnehager
Røyken barnehage
100-Meterskogen barnehage
Heggum barnehage

Midtbygda skole (1-7 kl.)
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.)

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 31.01.2000. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Takoverbygg over utgang fra vaskerom til terreng med støp av 2 stk. fundamenter. Ventes til telefri grunn.
- Gjenstår flislegging av bad 2. etasje.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for ildsted, datert 15.10.1999.
Det foreligger ferdigattest for diverse mindre tiltak, flislegging, takoverbygg vaskerom, flislegging på bad, datert 11.01.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:
Det foreligge godkjente byggetegninger, datert 20.05.1999, som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger godkjente tegninger av garasjen, datert 04.05.2000.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Adkomst via privat vei. Det er felles avtale om snøbrøyting i Klokkergård terrasse, hvor kostnaden fordeles mellom eiendommene.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av bebyggelsesplan «Del av Klokkerjordet», plan-ID 062762752007, vedtatt 15.03.1999. Av eiendommens totale areal er ca. 821 kvm regulert til boligformål (felt B1), mens ca. 3 kvm er regulert til felles avkjørsel.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplan for Asker 2023–2035, hvor arealet er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor bestemmelsesområdene «Nullvekst nord» og «Prioritert vekstområde».

Det pågår arbeid med ny kommuneplanens arealdel 2027–2039, som per planrapporten har status som planforslag.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er ikke tinglyst noen servitutter på eiendommen.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder

fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. september 2026

Ansvarlig megler
Håkon Borgund Espeseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45271262

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Klokkergård terrasse 9

Nabolaget Røyken - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	6 min 3 km
Spikkestad skole (1-7 kl.) 402 elever, 20 klasser	7 min 4.5 km
Hyggen skole (1-7 kl.) 104 elever, 7 klasser	7 min 4.7 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 ... 443 elever, 26 klasser	5 min 3.1 km
Røyken videregående skole 820 elever	7 min 4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	19 min 12.6 km

Offentlig transport

Røyken stasjon Linje 260, 261	5 min 0.4 km
Røyken stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

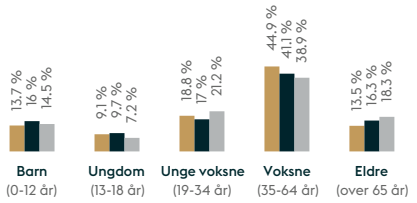
Barnehager

Røyken barnehage (1-5 år) 35 barn	9 min 0.8 km
100-Meterskogen barnehage (1-5... 36 barn	14 min 1.2 km
Heggum barnehage (0-5 år) 40 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Spar Røyken	8 min
Kiwi Røykentorget	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røyken	584	210
Røyken	3 925	1 530
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Ros-banen	15 min
Midtbygda skole	24 min
Røykenbadet (treningssenter)	15 min
Yogahuset	4 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 94/100



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





Klokkergård terrasse 9 3440 RØYKEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1999
Enebolig BRA:	196 m^2
Enebolig BRA-i:	196 m^2
Sum alle bygg BRA:	264 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	196 m^2
Rapportdato:	9.9.2026 (Gyldig til 9.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	23	12	3	1

Supertakst

GNR: 211 BNR: 60

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Klokkergård terrasse 9
3440 Røyken

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen 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: Mindre eller moderate 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: 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: 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 ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom 2. etg. - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader
Våtrom: Baderom 1. etg. - Membran, tettesjikt og sluk	- sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader
Våtrom: Vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Vinduer og dører	- avvik ved detaljer ved beslag/vannbord
Yttervegg og fasade	- manglende lufting bak kledningen - skadet vindskie ved taket til inngangspartiet
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	- tolleransekrav på etasjeskille er overskredet.
Kjøkken - Overflater og innredning	- funksjonelt, men eldre kjøkkeninnredning.
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- det er rom uten avtrekk
Våtrom: Baderom 2. etg. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Baderom 1. etg. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom. - Overflate gulv	- riss/sprekker i flisfuger
Våtrom: Vaskerom. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger i områder rundt boligen hvor mennesker og dyr ferdes. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.9.2026	**9.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **May Gerd Sæther Løken**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Klokkergård terrasse 9, 3440 Røyken**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**211**	Bruksnr:	**60**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1999**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Nye led downlights ble installert i boligen.	Ja
2026	Ny varmeelement ble installert til vannbåren varme anlegget.	Ja
2022	Solcelleanlegg på garasjetak ble montert. Arbeidet ble gjennomført av selskapet Hurum elektro AS.	Ja

2023	Ventilasjonsaggregat ble byttet ut. Arbeidet gjennomført av selskapet Bærum Blikk og ventilasjon AS.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	196	196	0	0	25
Garasje	68	0	68	0	0
Totalt m²	**264**	**196**	**68**	**0**	**25**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**116**	**116** Entre/hall, garderobe, kjølerom, kjøkken, spisestue, peisestue, stue, gang, baderom, vaskerom, teknisk rom og bod.	**0**	**0**	**19**
2. etasje	**80**	**80** Loftstue, baderom, bod og 3 soverom.	**0**	**0**	**6**
Totalt m²	**196**	**196**	**0**	**0**	**25**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	99	80	19
Totalt m²	**99**	**80**	**19**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**68**	**0**	**68** Frittstående dobbel garasje med 2 motoriserte garasjeporter og el-billader. Grunnmuren er støpt med betong og med lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i leca og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og stående panel. Trapp til kaldloft som kan brukes til lagring. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Syd-østsiden av taket er dekket med 12 solcellepanel. Sidedør. Panel i garasjen med behov for overflatebehandling. Noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Garasjen er på ca. 44 m2 i gulvflate mens kaldloft er på ca. 24 m2.	**0**	**0**
Totalt m²	**68**	**0**	**68**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

I 1. etg er det etablert en syd-østvendt overbygd terrasse på ca. 6 m2 med tilgang fra peisestue, og en åpen platting ved siden av på ca. 13 m2. I 2 etg er det etablert en syd-østvendt overbygd balkong på ca. 6 m2 med tilgang fra loftstue. Kaldloft med tilgang via takluke i gangen som brukes til lagring. Boligen disponerer en frittstående dobbel garasje på ca. 44 m2, med kaldloft på ca. 24 m2 som kan brukes til lagring. Flere parkeringsplasser på egen tomt. Gårdsplassen er dekket med belegningsstein.
Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga lav takhøyde. Arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-1



Støttemur i granitt, ved garasjen.

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Eieren opplyser at det skal være en forstøtningsmur i granitt på skrånet side mot sydøst, men denne var gjengrodd og ikke mulig å inspisere (TGIU). Støttemur ved garasjen også i granitt uten avvik.

Oppsummering — **TG-1**

Det er registrert to forstøtningsmurer i granitt på eiendommen. Muren på skrånende terreng mot sydøst var gjengrodd og lot seg ikke inspisere, og det gis derfor tilstandsgrad IU (ikke undersøkt) for denne. Støttemuren ved garasjen er i granitt og fremstår uten synlige avvik. Da muren mot sydøst ikke er undersøkt, kan det ikke utelukkes skjulte skader eller svakheter, og det anbefales at vegetasjon fjernes slik at muren kan kontrolleres nærmere.

6.2 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**

Bygningen er oppført med støpt plate på mark, hvor gulvkonstruksjonen ligger over bakkenivå. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert. Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.

6.3 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**
Type byggegrunn	**Fjell, Pukk/stein**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen er fundamentert med plate på mark på byggegrunn bestående av fjell og pukk/stein. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i grunnmur eller fundament. Konstruksjonen fremstår i henhold til alder og byggeskikk for oppføringsåret.

6.4 Terrengforhold — TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Terrenget rundt boligen er ikke tilstrekkelig avrettet bort fra bygningen, slik at overflatevann kan få tilsig mot grunnmuren. Takvann er kontrollert bortledet. Manglende bortledning av overflatevann kan over tid medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen under terreng, med fare for fuktinntrengning i kjeller eller underliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det finnes ingen rom under terreng, men det anbefales likevel å justere terreng slik at det etableres fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong, Terrasse

I 1 etg er det etablert en syd-østvendt overbygd terrasse på ca. 6 m2 med tilgang fra peisestue, og en åpen platting ved siden av på ca. 13 m2. I 2 etg er det etablert en syd-østvendt overbygd balkong på ca. 6 m2 med tilgang fra loftstue. Plattingen er med steinheller, ellers er terrassen og balkongen i trekonstruksjon, terrassebord på gulv, og rekkverk i malt treverk.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Uteplassene blir fortløpende vedlikeholdt etter behov.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering	TG-1

Boligen har flere uteplasser: i 1. etasje en syd-østvendt overbygd terrasse på ca. 6 m² med tilgang fra peisestue, samt en tilstøtende åpen platting på ca. 13 m². I 2. etasje er det en syd-østvendt overbygd balkong på ca. 6 m² med tilgang fra loftstue. Plattingen er utført med steinheller, mens terrasse og balkong er i trekonstruksjon med terrassebord på gulv og rekkverk i malt treverk. Uteplassene er ikke plassert over innvendige rom, og de vedlikeholdes fortløpende etter behov. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.6 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med glassfelt. Innvendige dører med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord

Beskrivelse:
Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettets funksjon er å lede vann vekk fra vindu og fasade, og fungerer også som en visuell innramming av selve vinduet. Det skal være en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Vinduer og balkongdør har rammer og karmer av tre med 2-lags isolerglass fra opprinnelig byggeår. Det er ikke påvist punkterte ruter, værslitte karmer eller råteskader. Stedvis er det registrert en liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag, hvor avstanden ned til vannbrettet er mindre enn anbefalte 6 mm. Dette kan medføre at fukt suges opp i endeveden og over tid gi fukt- og råteskader dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig innramming av vinduer der dette er aktuelt må justeres til å ha en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Konsekvens, dersom dette ikke utbedres, kan bli at innramming kan slå sprekker og vinduer mister deler av sin tiltenkt funksjon. Balkongdørene subber på terskel og bør justeres.

6.7 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon, Betongkonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Synlig betong**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Fasadene ble overflatebehandlet etter behov og i omganger, sist for ca. 3-4 år siden. det er behov for overflatebehandling samt rettelse av en skaden vindskie ved på høyre side til taket ved inngangspartiet.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende lufting bak kledningen

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Boligen fra 1999 har yttervegger i tre- og betongkonstruksjon med stående kledning og synlig betong. Fasadene er overflatebehandlet i omganger, sist for om lag 3–4 år siden, og det er behov for ny overflatebehandling samt utbedring av en skadet vindskie på høyre side ved taket over inngangspartiet. Det er registrert liten eller ingen lufting av kledningen, noe som gir redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktopphopning bak kledningen over tid. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen, og musetetting i nedkant er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre. Det anbefales også vedlikehold og nødvendige utbedringer av fasade og veggkonstruksjon for å hindre videre skadeutvikling. Det samme gjelder garasjebygget.

6.8 Renner og nedløp TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp? **Nei**

Oppsummering TG-1

Takrenner og nedløp er befart uten at det ble registrert synlige avvik. Systemet fremstår i normal og funksjonell stand tilpasset boligens alder.

6.9 Skorstein over tak TG-1



Skorstein over tak fra peisestuen.

Inspisert fra: **Takfot**

Det er montert to pipeløp i boligen, en fra peisestuen og en i spisestuen.
Det regnet på befaringsdagen og skorstein ble dermed kun observert fra takfot og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen? **Ikke kontrollert**

Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav? **Nei**

Oppsummering TG-1

Boligen har to pipeløp, ett fra peisestuen og ett fra spisestuen. På grunn av nedbør og manglende sikker adkomst ble skorsteinen kun observert fra takfot, og det er ikke gjennomført full visuell kontroll av synlige deler over tak. Vurderingen er derfor begrenset, og forhold som avskalling, løse fuger eller andre skader som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke utelukkes. Skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. Det anbefales at skorsteinen undersøkes nærmere av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold for å avdekke eventuelle skjulte avvik.



Skorstein over tak fra spisestue.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Via stige**

Arbeidsplassforskriften gjelder for takstingeniører som for feiere. kan leses her: Lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2011-12-06-1356.
Den regulerer arbeid i høyder over 2,0 m, hvor det da skal sikres. Stiger skal sikres mot å velte i alle retninger og dere skal ikke opp på tak uten at stigen er sikret. Relevante §§ er 2-22 og 6-5.
Sikkerhet gjelder også der det er fare for miste noe og folk står på undersiden.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:

- - det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade, men forholdene vurderes å være gamle forhold.

Beskrivelse:
Loft med adkomst via luke med skyvestige. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Takkonstruksjonen er utført som kaldt, uinnredet loft med adkomst via luke og skyvestige. Det ble ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og ventileringen vurderes som tilstrekkelig. På undertaket er det synlig antydning til tidligere fuktskade, men ved kontroll med fuktmåler ble det ikke målt fukt i området rundt merkene, og forholdet vurderes å være av eldre dato. Det ble ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter.

6.11 Taktekking — TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Via stige**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Kriterier for TG 2 iht NS3600:2025
For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år
For undertak (Skjult bygningsdel):
- Banemembran 18 år
- Oljeimpregnert trefiberplater (Sutak mm) 13 år
- Diffusjonsåpen undertak 13 år

Oppsummering	TG-2

Taket har saltak tekket med takstein og er inspisert via stige. Det er ikke registrert skader, deformasjoner eller begroing på tekkingen, og takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale. Beslag og inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer fremstår uten synlige avvik. Tekkingen har imidlertid passert alderskriteriet på 18 år for usikker fremtidig funksjon iht. NS 3600:2025, og tilstandsgrad settes derfor til TG 2. Selv om tekkingen fremstår funksjonell i dag, må det påregnes økende risiko for svekkelser og behov for utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Man bør undersøke undertak via kaldloft og med stige eller på taket på utsiden med jevne mellomrom for å sjekke eventuelle lekkasjer fra tak. En slik kontroll med avvik, kan resultere til at f. eks. enkelte takplater må byttes ut eller at taktekking skal vurderes i sin helhet.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag**

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:
1. etasje
Stue – ca. 21 mm
Kjøkken - ca. 5 mm

2. etasje
Loftsstue – ca. 3 mm
Soverom 1 – ca. 18 mm

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, mens kjellergulvet er støpt på grunn. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, hvor det er registrert høydeforskjeller på inntil ca. 21 mm i stue i 1. etasje og ca. 18 mm på soverom 1 i 2. etasje, mens øvrige målte rom viste mindre avvik. Skjevheter i denne størrelsesorden ligger over det som normalt forventes, og kan gi seg utslag i skråstilte gulv og enkelte praktiske ulemper. Årsaken er ikke nærmere undersøkt, og eventuell utbedring vil kunne være omfattende og kostnadskrevende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak. Skjevhetene kan skyldes feil montering av gulv, men det er også ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret med skjevheter på gulv. Disse skjevhetene kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Plassbygd peis i peisestuen.

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? **Ja**

Det er to pipeløp i boligen. En fra peisestuen og en i spisestuen (sistnevnte er ikke i bruk). Det er fremlagt dokumentasjon på feiing fra feievesenet med tilsynsdato 12.02.2025.

Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport? **Nei**

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.14 Innvendig trapp TG-1



Innvendig trapp er en lukket tretrapp med hvitmalte trinn, vanger og gelender.

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Innvendig trapp fremstår i henhold til alder og forventet standard for byggeåret. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje.

6.15 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Tapetsert mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i limtre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kombinasjons mikrobølgeovn og stekeovn samt oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Eldre kjøkkeninnredning fra byggeår (1999) med hvite profilerte fronter, og består av både over- og underskap med belysning under overskapene. Benkeplaten er i limtre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandingsbatteri i krom. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kombinert mikrobølgeovn/stekeovn og oppvaskmaskin. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp som stopper vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Slitasje og på kjøkkeninnredningen fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen. Eldre kjøkken med usikker fremtidig funksjon, det anbefales renovering av kjøkkenet.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger i områder rundt boligen hvor mennesker og dyr ferdes. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.17 Avløpsrør TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast og stammer fra byggeåret i 1999. Det er ikke registrert manglende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke observert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke registrert avvik.

6.18 Vannledninger TG-1

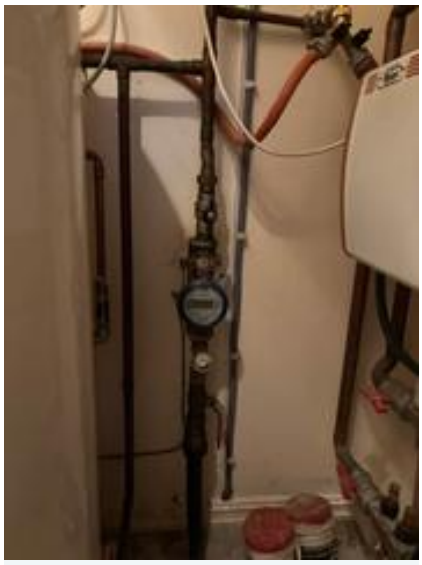


Åpen rørfordeling plassert i himling på teknisk rom.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Det er etablert åpen rørfordeling plassert i himling på teknisk rom.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Vannrør er fra byggeåret og er fortsatt brukbare, men oppnår snart en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.	

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber, i hovedsak fra byggeåret 1999. Det er ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen. Det er etablert åpen rørfordeling plassert i himling på teknisk rom, uten registrerte avvik. Vannrørene er fortsatt brukbare, men nærmer seg en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes utskiftning på sikt.



Vannmåler og hovedstoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på teknisk rom.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra byggeår. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i bod.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**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**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeåret 1999 og har automatsikringer i sikringsskap plassert i bod. Det foreligger kursfortegnelse, og samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999 er ikke registrert som manglende. Det er ikke observert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer fremstår tette. Ifølge eier løses ikke sikringene ofte ut, og det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.20 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ved befaringen ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik for denne bygningsdelen.

6.21 Vannbåren varme — TG-1



Rørfordeling til vannbåren varme plassert på

Type anlegg	**Gulvvarme**
Det er etablert vannbåren varme i alle bruksrom i 1 etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Ny varmeelement ble installert til vannbåren varme anlegget.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Anlegget er fra byggeår og vannrør benytter å oppnå en alder som kan ha behov for oppdateringer. Eieren opplyser at gulvvarmen fungerte ikke optimalt, men fungerer slik det skal nå etter at ny varmeelement ble installert i 2026.	
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

teknisk rom.

Oppsummering TG-1

Boligen har vannbåren gulvvarme etablert i alle bruksrom i 1. etasje, med anlegg fra byggeår 1999. Det er senere installert nytt varmeelement til anlegget. Eier har opplyst at gulvvarmen tidligere ikke fungerte optimalt, men at den etter installasjon av nytt varmeelement fungerer som den skal. Det er ikke påvist lekkasjer, korrosjon eller skader ved synlige koblinger, ventiler eller gjennomføringer. Vannrørene har nådd en alder hvor det på sikt kan påregnes behov for oppdateringer.

6.22 Varmtvannsbereder TG-2



Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom.

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**1998**
Størrelse	**198 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering TG-2

Varmtvannsberederen er fra 1998 og har en kapasitet på 198 liter. Den er plassert på gulv i bod. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder. Berederen har imidlertid nådd en alder på over 20 år, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje og driftsstans med berederens alder, og utskiftning kan påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid. Bereder bør kobles til strøm med fast tilkobling.

6.23 Ventilasjon TG-2



Ventilasjonsaggregat plassert vegghengt på teknisk rom.

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2023**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**2023**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**

Det meste av kanaler er fra byggeår, men ventilasjons systemet ble skiftet ut i 2023. Arbeidet ble gjennomført av selskapet Bærum Blikk og ventilasjon AS.

Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er rom uten avtrekk

Beskrivelse:
Boder mangler avtrekk. Alle lukkede rom for varig opphold eller lagring (inkludert boder) har krav til tilstrekkelig ventilasjon for å hindre fuktansamling. Manglende ventilasjon defineres derfor som et avvik. Boder uten ventilering (verken mekanisk avtrekk, lufteventil i vegg eller spalteventil i vindu) har økt risiko for innestengt luft, kondens, mugg og fuktskader på lagrede gjenstander.

Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har balansert ventilasjon der ventilasjonsaggregatet ble skiftet ut i 2023 av Bærum Blikk og ventilasjon AS, mens det meste av kanalene er fra byggeår. Anlegget er dermed relativt nytt, og det er ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter eller redusert funksjon. Det er imidlertid avdekket at boder mangler avtrekk, verken mekanisk avtrekk, lufteventil i vegg eller spalteventil i vindu, noe som defineres som et avvik. Manglende ventilering i slike rom gir økt risiko for innestengt luft, kondens, mugg og fuktskader på lagrede gjenstander dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon eller tilsvarende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle lukkende rom i boligen.

6.24 Våtrom: Baderom 2. etg. TG-3



Baderomssluk plassert ved badekar.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med dobbel nedfelt servant, innmurt speil med lys over, veggskap, gulvmontert klosett, boblebadekar og dusjsone med innfelt dusjdør i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights. Tilgang til kneloft.

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

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggene er flislagte. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er plassert i våtsone, men materialet vurderes som egnet for slik plassering. Overflaten fremstår i god stand uten registrerte avvik.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser. Forholdet vurderes ikke som et avvik.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet på badet har flisbelagt overflate. Det ble registrert hullyd under enkelte fliser, men uten sprekkdannelser eller løse fliser, og forholdet vurderes ikke som et avvik. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Badet har sluk av plast og banemembran under flis der utførelsen er ukjent. Det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til membran ved dørterskel, og sluket har mulighet for renhold og inspeksjon. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membranen/tettesjiktet har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Ved eventuell lekkasje kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, og det må påregnes utskifting av tettesjikt innen relativt kort tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Klosett

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyret på badet omfatter dusjhjørne, badekar, baderomsinnredning med servant og klosett med utvendig sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning ved befaringen. Sanitærutstyret fremstår i tilfredsstillende stand ut fra byggeår og alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom inn mot baderommets våtsone. Målinger ble utført med digital Protimeter (pigg) og Protimeter MMS3 for relativ fuktighet, i tillegg til søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsonen. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved hulltakingen. Målingene gjelder de aktuelle punktene og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder på rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

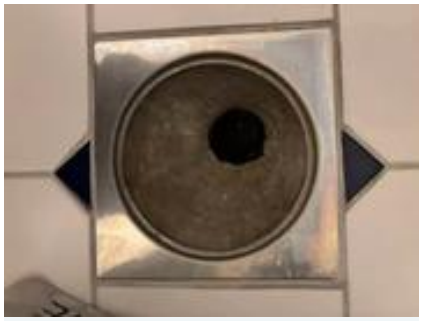
Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på arbeidene utført på badet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at våtrommet er utført fagmessig og i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører en usikkerhet knyttet til rommets tilstand og eventuelle skjulte feil eller mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.25 Våtrom: Baderom 1. etg. TG-3



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servant, speil med lys over, gulvmontert klosett og dusjsone med dusjforheng. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Veggene er flislagte. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er plassert i våtsone, men materialet vurderes som egnet for slik plassering. Overflaten fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Overflate gulv



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende bod.

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flisbelegg. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Annet**

Jeg antar det er montert en plastsluk i likhet med de øvrige slukene i huset.

Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon

Beskrivelse:
Det er smurt støp i sluket som umuliggjør inspeksjon av denne. Slukets utførelse og tilstand kunne derfor ikke vurderes.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Badet har sluk av plast og banemembran under flis der utførelsen er ukjent. Det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til membran ved dørterskel, og sluket har mulighet for renhold og inspeksjon. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membranen/tettesjiktet har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Ved eventuell lekkasje kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, og det må påregnes utskifting av tettesjikt innen relativt kort tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Klosett, Servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Sanitærutstyret på badet omfatter dusjhjørne, badekar, baderomsinnredning med servant og klosett med utvendig sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning ved befaringen. Sanitærutstyret fremstår i tilfredsstillende stand ut fra byggeår og alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon TG-1

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Hulltaking er foretatt fra bod ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende bod inn mot baderommets våtsone. Målinger ble utført med digital Protimeter (pigg) og Protimeter MMS3 for relativ fuktighet, i tillegg til søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsonen. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved hulltakingen. Målingene gjelder de aktuelle punktene og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder på rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på arbeidene utført på badet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at våtrommet er utført fagmessig og i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører en usikkerhet knyttet til rommets tilstand og eventuelle skjulte feil eller mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.26 Våtrom: Vaskerom. TG-3



Baderomssluk plassert ved vaskekum og vaskemaskin.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Generell beskrivelse

Vaskerom med flislagte overflater på gulv og malte vegger. Det er etablert en stålvaskekum, hyller og opplegg vaskemaskin. Utgang til terreng. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Baderommet har malte veggoverflater. Det er ikke registrert vindu eller dør plassert i våtsone. Ved befaringen ble det ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på veggoverflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
Det registreres sprekker i flisfuger. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Gulvet har flisbelegg. Det registreres sprekker i flisfugene, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være tegn på fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner, men det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader ved befaringen. Rommet er et vaskerom uten dusj, og det vurderes ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Sprekker i fugene bør utbedres for å redusere risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Misfarget fuge anbefales skiftet ut.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Badet har sluk av plast og banemembran under flis der utførelsen er ukjent. Det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til membran ved dørterskel, og sluket har mulighet for renhold og inspeksjon. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membranen/tettesjiktet har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Ved eventuell lekkasje kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, og det må påregnes utskifting av tettesjikt innen relativt kort tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Vaskekum.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyret består av vaskekum. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er ikke innebygd sisterne til klosett.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hultaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/e ler vannrør som kan kunne skades av hulsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hul på det aktuelle stedet.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da dette ble vurdert som ikke forsvarlig på grunn av risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør. Det er i stedet utført fuktmåling og fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt, og det er ikke registrert fukt verken fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inntil rommet skal renoveres og på grunn av manglende tettesjikt, anbefales det å være forsiktig med bruksvann direkte på gulv.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på arbeidene utført på badet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at våtrommet er utført fagmessig og i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører en usikkerhet knyttet til rommets tilstand og eventuelle skjulte feil eller mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.27 Solcellepanel

Beskrivelse

Det ble i 2022 montert en solcellepanel på garasjetak. Den består av 12 plater av 395W. DC bryter ble montert i garasjevegg og inverter inne i garasjen. Tilførsel på elbillader og kapling med egen sikring til solceller ble montert.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

1. etasje



2. etasje



8. Vedlegg

8.1 Tilsynsrapport — Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

FEIE- OG TILSYNSTJENESTER AS
Telefon: 400 18 550 - www.tilsyn.no - E-post: post@tilsyn.no

Avd. Oslo
Konows gate 4
0192 Oslo
Avd Asker/Bærum
Gamle Ringeriksvei 42
1357 Bekkestua

KNUT EGIL LØKEN
KLOKKERGÅRD TERRASSE 9
3440 RØYKEN

Saksnummer	25/03369
Dokumentdato	12.02.2025
Kontrolldato	12.02.2025
Saksbehandler	Morten Barth
Gnr/bnr.	211/60
Adresse	Klokkergård terrasse 9
Leilighet	H0101

3203 211/60 Klokkergård terrasse 9, bruksenhet H0101, 3440 RØYKEN Rapport etter feiing

Feie- og tilsynstjenester AS var på feieroppdrag hos deg på vegne av Asker og Bærum brann og redning IKS den 12.02.2025. Vi feide skorsteinen.

Om du ikke var tilstede under feiingen, må du huske å tømme sotluken selv.

Vi opplyser om at denne rapporten ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 40 01 85 50 eller e-post post@tilsyn.no .

Anvendt regelverk
- Forskrift om brannforebygging § 6

Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.

Med vennlig hilsen

Morten Barth
Feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

May Gerd Sæther Løken	9578-5995-4-4058429	2026-09-24 10:35:55

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. sep. 2026

Oppdragsnummer
33-0197/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Klokkergård terrasse 9, 3440 RØYKEN

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
May Gerd Sæther Løken

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 1999

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2481011
Forsikret i: JBF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke arbeid siden huset ble bygget

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: 2026: - 2022: - Nytt varmeelement ble installert til vannbåren varme anlegget. Montert solcelleanlegg på garasjetak. 2021: Nye led downlights ble installert i boligen.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: 2023: - Nytt ventilasjonsanlegg

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Gulvet i midt stue og innerste stue ble utbedret før innflytting. Etterfylt sement i grunn sommer etter husets ferdigstillelse.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 33-0197/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
May Gerd Sæther Løken	**2026-09-24**

Identifikasjon


May Gerd Sæther Løken

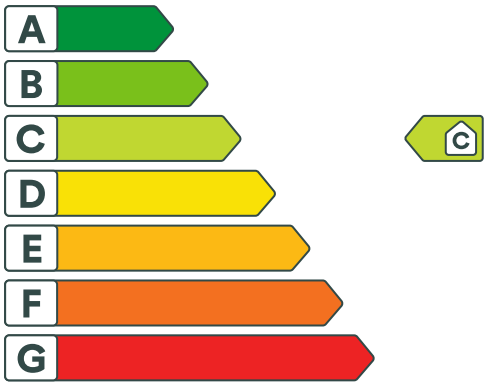
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Klokkergård terrasse 9, 3440 RØYKEN	
Dato for energimerking **18.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-355832**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18406586**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **60**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **264,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **264,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

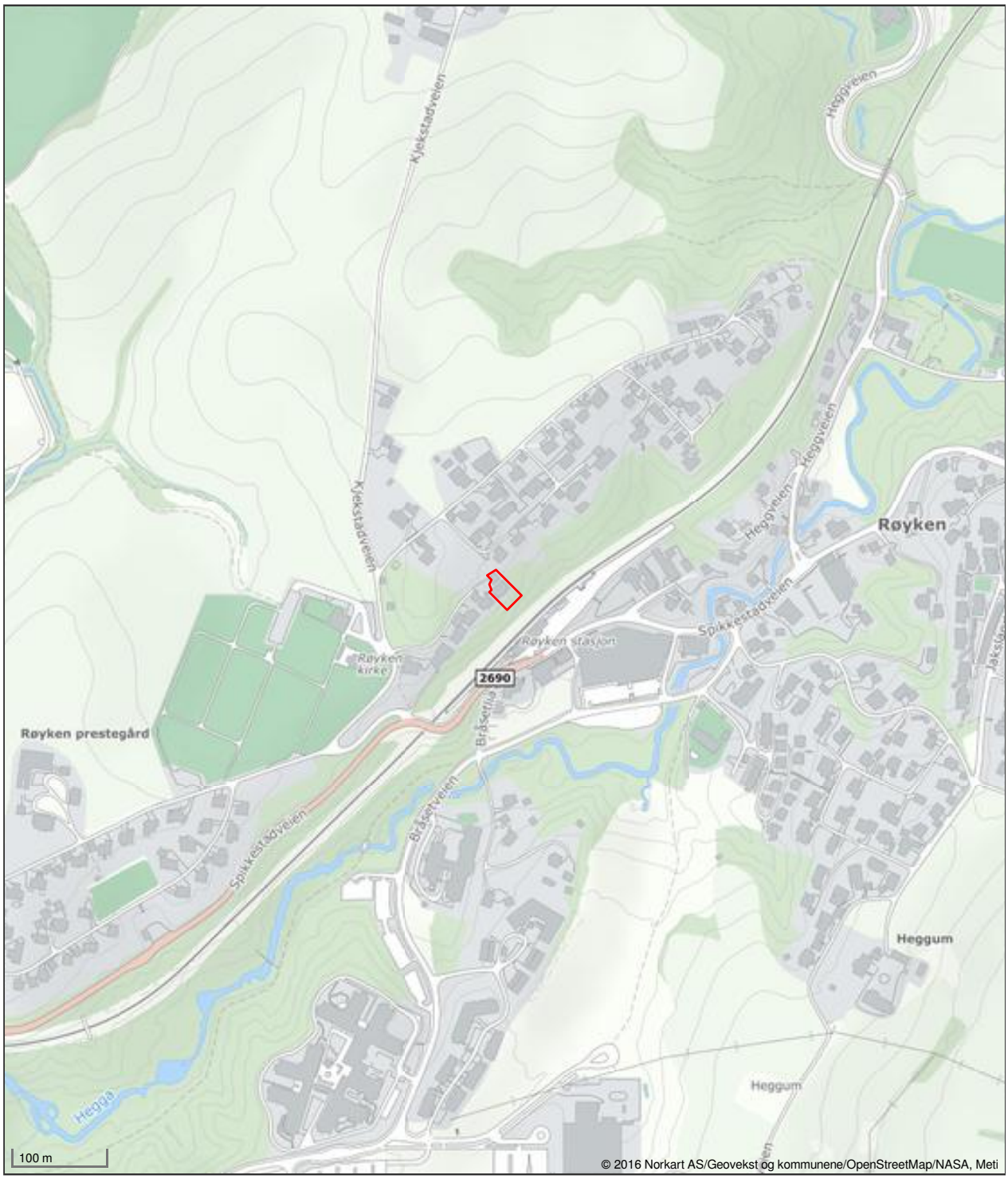
Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
163,60

Utskriftsdato: 18.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 211/60//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 211, Bruksnr 60	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Klokkergård terrasse 9, gatenr 21343 3440 Røyken	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1906 10	Røyken Midtbygda
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070501 2154	Røyken Røyken

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.05.1999	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	823,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/211/60	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.02.2022	Berørt	3203/211/12	0,0
	Matrikkelført:	07.02.2022	Berørt	3203/211/19	0,0
			Berørt	3203/211/27	0,0
			Berørt	3203/211/40	0,0
			Berørt	3203/211/60	0,0
			Berørt	3203/211/70	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/211/60	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.10.2008	Avgiver	3203/211/12	-388,8
	Matrikkelført:	03.11.2008	Berørt	3203/211/19	0,0
			Berørt	3203/211/27	0,0
			Berørt	3203/211/60	0,0
			Mottaker	3203/211/70	388,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.05.1999	Avgiver	3203/211/19	-824,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/211/60	824,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Klokkergård terrasse 9	Bolig	197,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	150,0	Rammetillatelse:	28.05.1999
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	197,0	Igangset.till.:	28.05.1999
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	11.01.2013
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	197,0	Midl. brukstil.:	31.01.2000
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18406586			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		117,0		117,0				
L01			80,0		80,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.05.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	05.05.2000
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.08.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18409666			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				

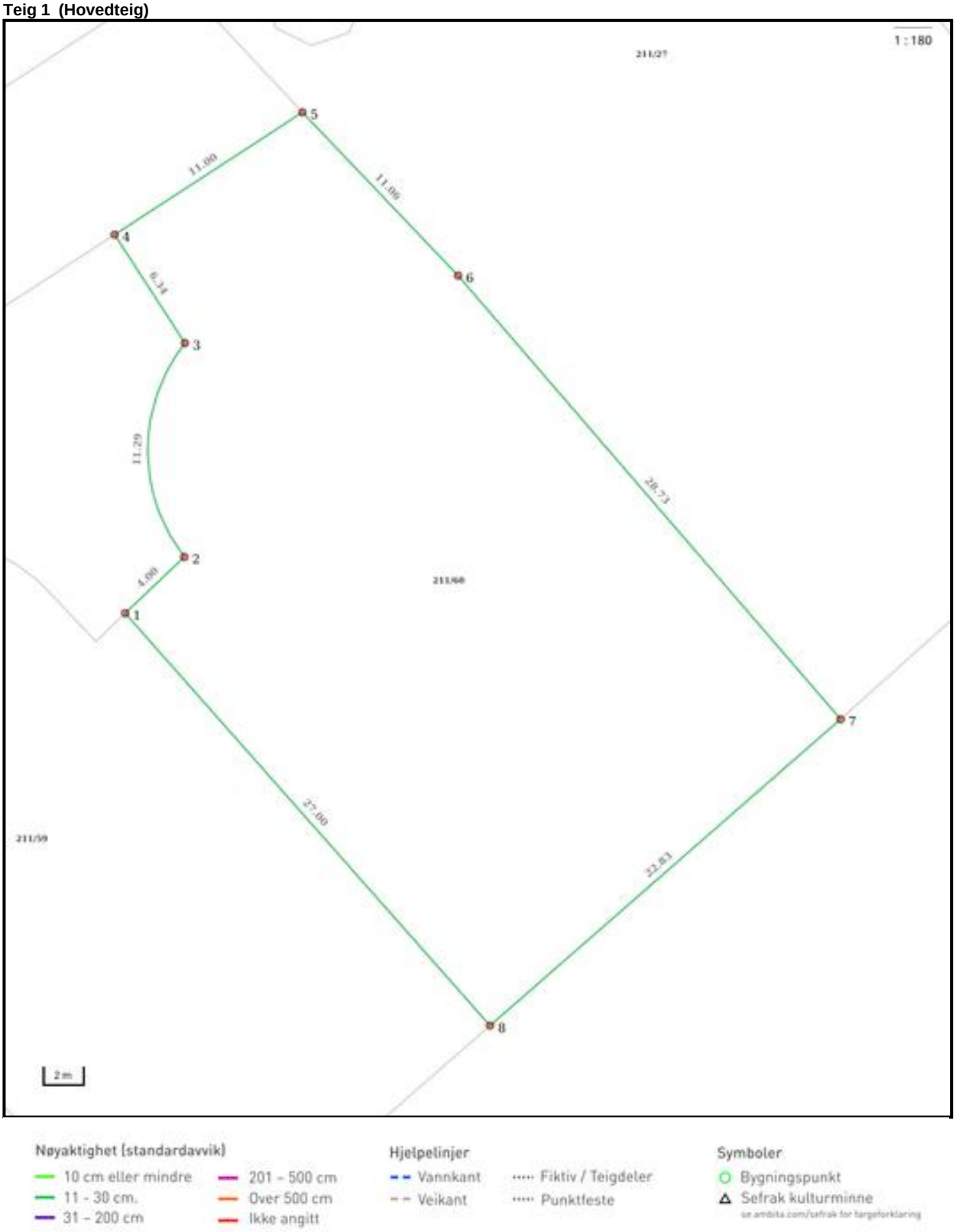
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 823,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 624 075,82	578 073,06	4,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 624 078,83	578 075,69	11,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	8,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 624 089,27	578 074,78	6,34m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 624 094,25	578 070,86	11,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 624 101,06	578 079,50	11,06m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Rør
6	6 624 093,78	578 087,82	28,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 624 073,82	578 108,48	22,83m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 624 057,31	578 092,71	27,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	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.

RØYKEN
KOMMUNE

Teknisk etat
Bygg- og oppmålingsavdelingen

ARKIV

Knut Løken
Klokkergård terrasse 9

3440 Røyken

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 11/60 Tomt 4	L.nr.: 002333/00	S.nr: 99/01459 Sbh: HVK	31.01.00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter Pbl § 93 i bruk

BYGGEPLASS: Gnr 11/60 Tomt 4 Klokkergård Terrasse 9, Røyken.	SAK NR.: DS 0084/99
ARBEIDETS ART: Nybygg enebolig	
TILTAKSHAVER: Knut Løken	SØKNAD MOTTATT: 30.03.99
ANSVARLIG SØKER: H.S.BOLIG AS	

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. SAK-forskrift §§ 19 og 30.

Jfr. rapport vedr. setninger i grunnen fra siv.ing. Bjørn Strøm AS er setninger forårsaket av at steinfylling ikke har vært ordnet og komprimert tilstrekkelig, utført av firma Nordisk Entreprenør og Eiendom AS. Tiltak må gjøres for å stoppe setninger for framtiden, beskrevet i rapporten. Ifølge rapporten anser de det lite sansynlig at det vil dreie seg om store setninger.

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av Pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[x] hele bygget

[ ] Følgende del av bygget

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført.

Rådhuset
3440 Røyken
Telefon: 31 29 60 00
Telefax: 31 28 32 99
Postgiro: 0807 5499702
Bankgiro: 7137.05.00112
ORG.NR.: 938 709 866 MVA

Merknader:

1. Takoverbygg over utgang fra vaskerom til terreng med støp av 2 stk. fundamenter. Ventes til telefri grunn.
2. Gjenstår flislegging av bad 2. etasje.

Jfr. brev fra Nordisk Entreprenør og Eiendom v/Tom Erik Hoff av 08.12.99 skal følgende tiltak gjennomføres, med henvisning til rapport fra siv.ing. Bjørn Strøm AS:

- Hele skråningen i sør-østlige hjørne sikres med sprøytebetong helt fra bunn opp til og under såle. Deretter settes en mur opp av sprengstein i 1 x 3 meter. Deretter fylles med stabile masser.
- Jordbelagt skråning.
- Metting av fylling m/betong.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 6 mnd.

Per Prestrønning
Bygningssjef

Henning Vik
Avd.arkitekt

Kopi sendt til: - H.S.BOLIG AS, Spikkestadveien 108, 3430 SPIKKESTAD

Røyken kommune
V/ Henning Vik
Rådhuset
3440 Røyken

99/01459
25 JAN 2000
11.060 Tomt 4
002041/00 HVK

Spikkestad den, 13.01.00

VEDR. UTSTEDELSE AV FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE TIL GNR. 11 BNR. 60

Vi har foretatt vår overtakelsesforretning hos nedenstående tiltakshaver

Navn: Knut Løken

Adr.: Klokkergård terrasse 9, 3440 Røyken

Kopi av signerte kontrollerklæring for utførelse fra alle utførende foretak vedlegges.

Vi ber på vegne av tiltakshaver om utstedelse av ferdigattest/midlertidig brukstillatelse iht. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 19.

Attesten sendes til tiltakshaver, med kopi til HS Bolig AS,

Med vennlig hilsen
HS Bolig AS

Håvard Stokkerud

DK5.9 040199

Teknisk etat
Brannvesen

Per Helgesen
Bryggevn. 12B

3470 SLEMMESTAD

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
	S.nr: 99/01459 Sbh: PF L.nr.: 023496/99		15.10.99

GNR 11/60 FERDIGATTEST ILDSTED KLOKKERGÅRD TERRASSE 9, RØYKEN - LØKEN

Vi viser til:

- søknad av 12.10.99 med vedlegg vedrørende montering av ildsted,
- Jøtul Catalina
- fremlagt dokumentasjon / kontrollplan av 12.10.99
- hvor Per Helgesen har ansvarsrett

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

Konklusjon:

Varabrannsjefen gir etter anmodning og på bakgrunn av delegert myndighet fra bygningssjefen og med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 99 herved ferdigattest på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Med hilsen

Per Fredriksen
overbrannmester

Kopi til: Knut Løken

Klokkergård terrasse 9, 3440 Røyken

Rådhuset
3440 Røyken

Telefon: 31 29 60 00
Telefax: 31 28 32 99

Postgiro: 0807 5499702

Bankgiro: 7137.05.00112
ORG.NR.: 938 709 866 MVA

Røyken kommune

Grønn, nær og levende

HS Bolig AS
Spikkestadveien 108A
3430 Spikkestad

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	12/2226-2	11.01.2013

FERDIGATTEST- KLOKKERGÅRD TERRASSE 9

GNR.11BNR.60

Jfr.plan- og bygningsloven § 99

BYGGEPLASS: Klokkegård terrasse 9	SAK NR.:12 /2226-2
ARBEIDETS ART:, Diverse mindre4 tiltak, flislegging, takoverbygg på vaskerom, dflislegging på bad.	
TILTAKSHAVER:	SØKNAD MOTTATT:
ANSVARLIG SØKER: HS Bolig AS	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket, jfr. SAK-forskrift §§ 19 og 30. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).

Med hilsen

Jan Wiggo Pedersen
byggesaksbehandler

Plan-, bygg- og oppmålingsenheten
Postadr.: Rådhuset 3440 Røyken
Epost: postmottak@royken.kommune.no

Telefon: 31296000
Telefaks: 31296020
Besøksadresse: Rådhuset

Internett: www.royken.kommune.no
Org.nr.: 938 709 866 MVA
Kontonr.: 7137.05.00112

Utskriftsdato: 18.08.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	211	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Klokkergård terrasse 9, 3440 RØYKEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 930,87 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	5 659,32 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 25.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**211**	Bnr:	**60**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Klokkergård terrasse 9, 3440 RØYKEN**						

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.

Utskriftsdato: 18.08.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	211	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Klokkergård terrasse 9, 3440 RØYKEN								

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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 824 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 824 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 824 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762752007
Navn	Del av Klokkerjordet
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8249/062762752007_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA 1
	Delareal 821 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 211/60
Adresse: Klokkergård terrasse 9
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 211/60
Adresse: Klokkergård terrasse 9
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

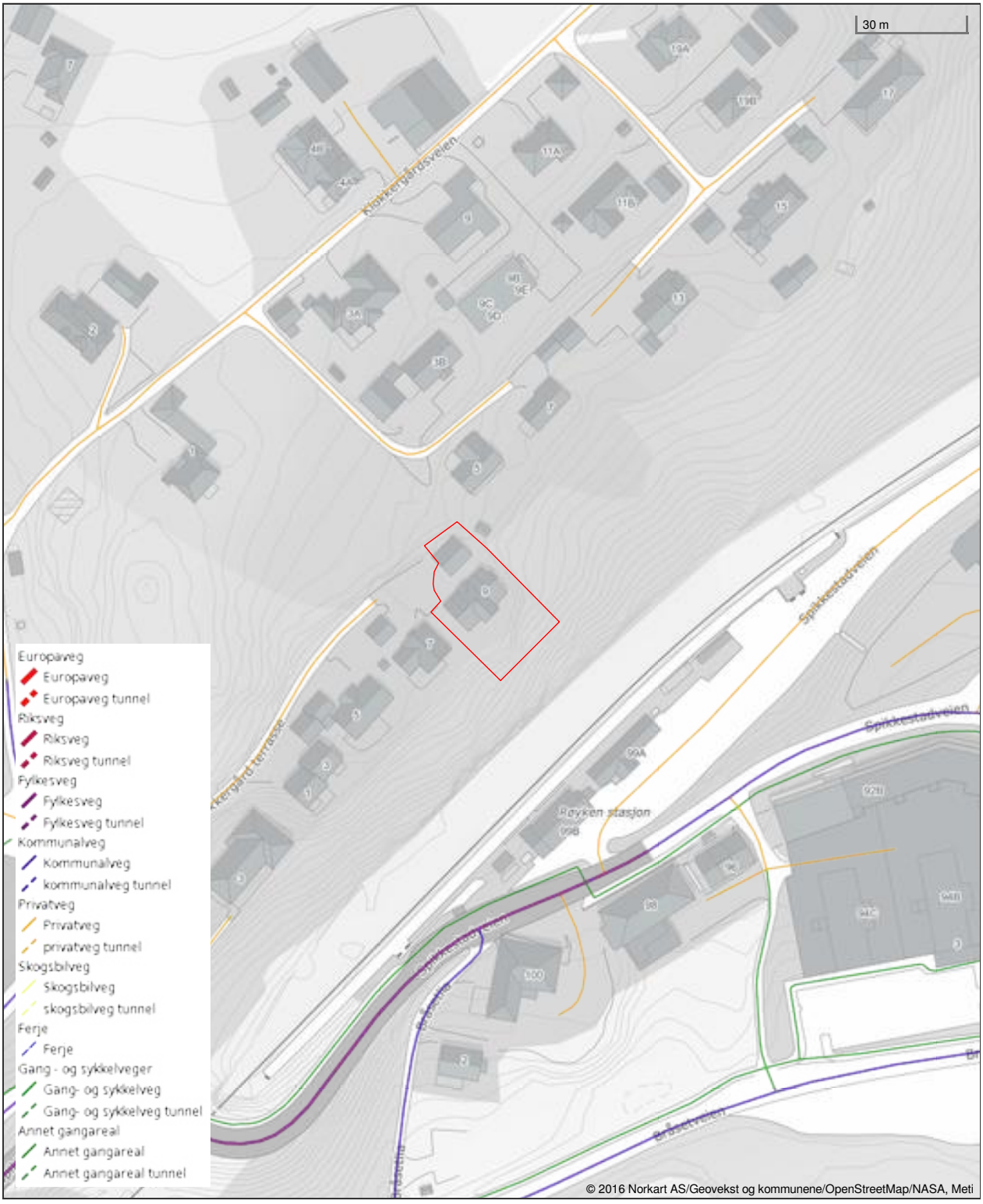
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 18.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 211/60//



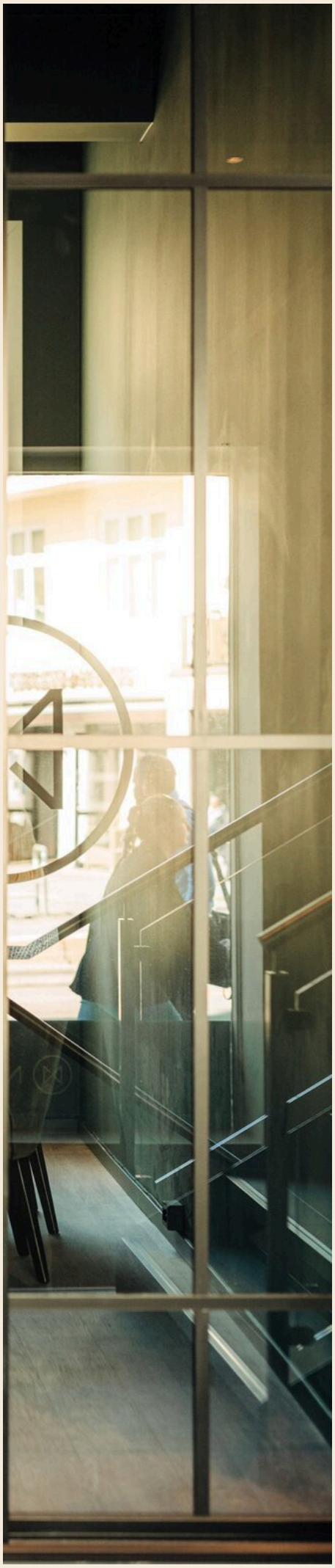
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

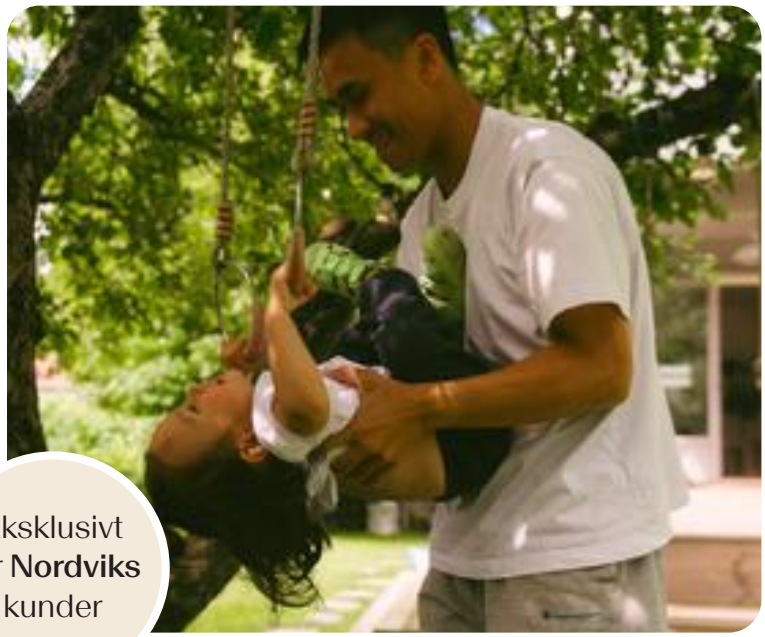


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0197/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Klokkergård terrasse 9 3440 RØYKEN
Matrikkel: Gnr 211, bnr 60 (ideell andel 1/1) / Gnr 211, bnr 61 (ideell andel 1/5) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Håkon Borgund Espeseth

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
h.espeseth@nordvikbolig.no
452 71 262