Velkommen til visning!



SPIKKESTAD Konvallveien 16

frem eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Rekkehus
Eierform:	Selveier
Soverom:	3
BRA-i	132,0 m2
Total BRA	157,0 m2
Byggeår	1969
Tomt	429,9





























































frem eiendomsmegling

SPIKKESTAD - Pent og praktisk rekkehus med attraktiv beliggenhet sentralt på Spikkestad. Boligen har usjenert endetomt mot friområde.







Adresse:	Konvallveien 16 3430 Spikkestad
Eiendomstype:	Rekkehus (Selveier)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 132,0 kvm
	BRA-e: 25,0 kvm
	Total BRA: 157,0 kvm
Prisantydning:	4 650 000,- + omk
Megler:	Jannicke Skønberg +4791789928
Eier/Selger:	Robertus Petrus Oerlemans og Merete Pedersen Oerlemans
Matrikkel:	GNR 282, BNR 136 i Asker kommune
FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN	Oppdragsnr. 8260203

Postboks 62, 3440 Røyken
Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
Tlf: 31 29 74 00
https://fremeiendomsmegling.no/
Org.no. NO 979915772

STANDARD
Kjøkken:
Innredning fra ca. 2010 og 2018 (opplyst av selger). Glatte tidløse fronter. Benkeplater av heltre og laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og fryseskap i høyskap medfølger. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Bad:
I følge tidligere salgsdokumenter ble badet pusset opp i 2002, men det er ikke dokumentasjon på det. Selger opplyser at det lagt opp nye vannrør i 2018 og skiftet innredning. Det er flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Panelbord i himling. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom:
Gulvflate belagt med fliser og gulvvarme. Tapetserte veggflater. Panelbord i himling. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av typen kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg.

Diverse oppgradering:
- Lagt opp til rør-i-rør til badet, med tanke på fremtidig oppussing
- Lagt opp til rør-i-rør til kjøkken
- Ikea kjøkkeninnredning fra 2010/2018
- Bad fra 2002
- Nytt skjult elektrisk anlegg i 2. etasje i 2015
- Nytt skjult elektrisk anlegg i 1. etasje (unntatt kjøkken) i 2018
- Laminat på gulv i 1. etasje
- Gulvbord av tre i 2. etasje
- Varmtvannsbereder på 287L fra 2018
- Drenering fra ca. 2003
- Utvendig vannledning 2011
- Nytt yttertak og pipebeslag fra ca. 2003
- Omkledning av gavelvegg med 50mm ekstra isolering i 2009
- Nye vinduer i 2. etasje (unntatt bad) samt ny ytterdør og kjøkkenvindu i 2013

BYGGEMÅTE
Rekkehus oppført i 1969. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med asfaltpapp. Ytterdør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk. Det ble søkt om utgraving av kjeller og innredning av kjellerstue i 1983.

Tilhørende garasje i felles garasjerekke. Garasje har elektrisk leddport og ble oppført i 2008. Bod i felles bodanlegg oppført i 1999.

AREALER
Totalt bruksareal: 157,0 kvm inkludert garasje og bod.

Rekkehus:
BRA-i: 132,0 kvm

BRA i kjelleretasje: 40,0 kvm (kjellerstue, gang, toalettrom og bod)
BRA i 1. etasje: 47,0 kvm (vindfang, stue og kjøkken)
BRA i 2. etasje: 45,0 kvm (bad, gang, tre soverom og walk-in closet)

Garasje i felles rekke:
BRA-e: 25,0 kvm

Bod i felles rekke:
BRA-e: 5,0 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse) på 24,0 kvm.

Takstmanns kommentar til arealmålingen:
Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer: Kjelleretasje: 1,97 meter i kjellerstuen og 2,0 meter på toalettrom. 1. Etasje: 2,37 meter i stuen og 2,08 meter i vindfang. 2. Etasje: 2,36 meter på soverom.

INNHOLDSBESKRIVELSE
Boligen går over tre etasjer og inneholder:
Kjelleretasje: Kjellerstue, gang, toalettrom og bod. Det er uinnredet bod under inngangspartiet med tilkomst via utvendig trapp.
1. etasje: Vindfang, stue og kjøkken. Utgang til terrasse fra stue.
2. etasje: Bad, gang, tre soverom og walk-in closet.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av ildsted plassert i stuen og kjellerstuen og gulvvarme/varmekabler på toalettrom, bad, kjellerstue og entre.

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

ENERGIMERKING
Energiattest med oppvarmingskarakter Oransje og energikarakter F, datert 04.11.2026 kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør (fra 2018 opplyst av selger) . Åpne fordelerstammer for rør-i-rør-systemet (uten fordelerskap) er plassert i kjellerbod. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert i kjellerbod. Synlige avløpsrør i plast (fra 2018 og ukjent årstall opplyst av selger). Stakeluke er plassert bak veggluke i kjellergang. Varmtvannsbereder på 287L (fra 2018) plassert i kjellerbod.

ELEKTRISK ANLEGG
Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, men rapporten er eldre enn fem år gammel, og selger opplyser at de ikke finner rapporten. Det er derfor foretatt en videre forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er fra byggeår, men store store deler er skiftet ut i senere tid ved forskjellige årstall. Det er lagt nytt skjult elektrisk anlegg i 2. etasje i 2015 og i 1. etasje (unntatt kjøkken) i 2018.

TILSTANDSRAPPORT
Utført av: Anticimex AS, ved Nils Magnus Graff Fossnes
Befaringsdato: 03.11.2026
Rapportdato: 04.11.2026

Sammendraget under er ikke utfyllende og er hentet fra tilstandsrapporten. Disse viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad (TG) 2 og TGIU (ikke undersøkt). Det er ingen av bygningsdelene som har fått TG3 i rapporten. Det er viktig å lese hele rapporten i sammenheng med utdraget, for å få utdypende og utfyllende informasjon om tilstanden

Følgende bygningsdeler har fått TG2 i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad:
- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Det registreres åpning rundt vannrørgjennomføringene til servanten og tettesjiktet i veggen.
- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig.
- Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken:
- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/glipper i skjøter og overganger. Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene.
- Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør.

Toalettrom:
- Overflate gulv: Det observeres tegn til riss/sprekker i enkelte gulvfliser.
- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Tekniske anlegg:
- Fordelerskap og fordelerstammer: Det mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik). Fordelerstammer er plassert på vegg i tørt rom. Det er etablert sluk i gulvet, men det er lagt laminatgulv i rommet som kan ta skade ved en eventuell lekkasje.
- Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) fra ukjent årstall har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Andre rom - 1. etasje:
- Overflate vegg: Det observeres tegn til riss i veggflater over ildsted. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget.
- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene.

Andre rom - 2. etasje:
- Overflate vegg: Det observeres stedvis tegn til riss i veggflater. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget.
- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning.

Rom under terreng:
- Kontroll i lukkede konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon i kjellerstuen. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 13,2 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes.

Loft - uinnredet / kaldt loft:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Se tilstandsrapport for hovedmomenter som er lagt til grunn for vurderingen.

Innvendige trapper:
- Tilstand: Det er registrert knirk i deler av trappene. Knirk oppstår som regel som følge av bevegelser og friksjon mellom trappens konstruksjoner grunnet årsaker som ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av auditiv (lydmessig) betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Yttervegger inkl. fasader:
- Lufting av ytterkledning: Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt.
- Gnagersikring: Det ble ikke registrert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen.

Vinduer og ytterdører:
- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Enkelte vinduer har slitt/mangelfull åpnings- og lukkefunksjon.
- Ytterdører og omramming: Balkongdøren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning.

Yttertak:
- Inspeksjonsmulighet: Taket er ikke fysisk inspisert ved å være på taket grunnet sikkerhetsmessige forhold, men kun meget begrenset fra bakkeplan.
- Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning: Boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader.
- Tekking (med tilhørende beslag): Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker.
- Takrenner og utvendige nedløp: Takrenner og nedløp viser stedvis begynnende tegn til slitasje og elde.

Terrasse / platting:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på terrassen viser stedvis tegn til slitasje.
- Konstruksjon og fundamenter: Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser da disse er skjulte under selve konstruksjonen, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere. Det ble registrert indikasjoner på skjevheter og nedbøyninger, noe som indikerer nedbøyninger eller skjevheter på fundamenteringen.

Utvendig trapp:
- Utvendig trapp: Trappene viser stedvis begynnende tegn til generell slitasje og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning.

Drenering:
- Terrengfall fra grunnmur: Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren.
- Fuktsikring av grunnmur: Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplist.

Stikkledninger og tanker:
- Utvendige avløpsledninger: Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Følgende bygningsdeler har fått TGIU (ikke undersøkt) i tilstandsrapporten:
Rom under terreng:
- Annet: Store deler av overflatene i bod under inngangspartiet var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig tungt/store mengder inventar. Det gjøres oppmerksom på at det kan være bygningsdeler som er utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Yttertak:
- Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende: Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.
- Takgjennomføringer (takhatter o.l.): Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.
- Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak: Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.
- Skorsteiner (over tak): Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold

Følgende bygningsdeler har fått TG3 i tilstandsrapporten:
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

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

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

TOMTEN
429,90 kvm eiet tomt.

Det er treterrasse utenfor stue med videre adkomst til hagen. Siden huset ligger på enden er det privat hage på to sider av huset og tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning, hekk osv. Tomten er helt skjermet og grenser til friområdet (fellesareal/lekeplass).

De fire husene i rekken har nylig gått sammen om å fjerne vegetasjon og gruset innkjøringen slik at det skal bli lett å parkere og holde i orden. Eiendommen ligger innerst i rekken og det er ingen som kjører fordi denne enheten.

Garasjeanlegg, bodanlegg og felles lekeplass ligger på realsameiet på gnr 282, bnr 37, som denne eiendommen eier 1/42 av.

PARKERING
Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er også plass til en bil utenfor garasjen i tillegg til at det er gode parkeringsmuligheter utenfor boligen.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Enderekkehuset liggers innerst i rekken og har privat hage rundt huset. Det ligger innerst i rekken og det er ingen som kjører fordi denne enheten.

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet sentralt på Spikkestad. Den ligger solrikt og tilbaketrukket til et stille og rolig boligfelt. Nettopp denne kombinasjonen gjør eiendommene her veldig attraktive. Spikkestad ungdomsskole og Ros arena ligger bare et par hundre meter unna og ungdommene kan gå hjemmefra bare noen få minutter før skolen starter. Ros idrettsforening har et variert tilbud av fritidsaktiviteter og barna kan fint komme seg på trening på egenhånd. Det er trygg og kort gangavstand til skoler, barnehager, butikker, togstasjonen og Kjekstadmarka.

Barneskolen, sentrum og togstasjonen ligger under 2 km unna, men det er flatt på Spikkestad og enkelt å komme seg rundt både med sykkel og til fots, og det er fine gangveier.

Toget går i retning Asker/Oslo og har avgang 2 ganger i timen. Det er bussforbindelse i retning Drammen og Oslo.

Videre nevnes at det også er gangavstand både til Kjekstad golfklubb med 18-hulls golfbane og Røykebadet med svømmehall, treningssenter, klatrevegg, kafe mv, selv om det er litt lenger å gå dit.

Er du glad i å gå tur, kan du bare gå rett over på andre siden av Spikkestadveien og inn mot skogen, og hele Kjekstadmarka ligger foran deg. Her er det flotte turmuligheter i marka både sommer- og vinterstid. Det er oppkjørte skiløyper på vinteren. På sommeren kan du jogge, gå turer eller sykle i de samme løypene. Du kan også fortsette videre innover i Ovnerudveien og inn til Bjønndalsåsen hvor du også kan gå videre til Hyggenområdet.

Ønsker man å trekke til sjøen, er for eksempel Hyggen og Lahellholmen fine alternativer.

Det er ca. 15 minutter til Drammen, ca. 20 minutter til Asker og ca. 40 minutters til Oslo med bil. Toget tar 52 minutter fra Spikkestad til Oslo S.

SKOLE OG BARNEHAGE
Spikkestad ungdomsskole og Ros arena ligger bare et par hundre meter unna og ungdommene kan gå hjemmefra bare noen få minutter før skolen starter.

Spikkestad barneskole ligger i andre enden av sentrum, ca. 2 km unna. Det er trygge ganger til barneskolen.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Området er et etablert boligområdet bestående av tomannsboliger, rekkehus og eneboliger.

ADKOMST
Fra Oslo: Følg E 18 og ta av til Asker, kjør videre mot Heggedal og følg skilting mot Røyken og Spikkestad. Fra Drammen: Følg E 134 mot Drøbak og følg videre skilt mot Spikkestad. Ta inn Ovnerudveien ved Ros arena, og ta Nordhagenveien til venstre og Konvallveien til venstre igjen. Eiendommen ligger på høyre side av veien. Det vil bli skiltet med Frem visningsskilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER
Selger ble fakturert kr 24 841 for kommunale avgifter (vann, avløp, feiing og renovasjon) i 2025. Det er vannmåler og avgiften er basert på eget forbruk. Se eget vedlegg i salgsoppgave for fordeling av avgift mellom vann, avløp, feiing og renovasjon.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Det må regnes med kostnader til strøm, oppvarming, forsikring, tv/internett, avgift til felles brøyting av gårdsplasser og foran garasjer.

Brøyting kostet kr. 4080 for siste sesong. Selger hadde strømforbruk på 15791 kWh i 2025. Det er innlagt fiber både fra Viken fiber/Altibox og Telenor og eier bruker Telenor nå. Kostnad sjekkes på leverandøren sin side. Selger betalt kr. 19139 i forsikring for både bygning og innbo i 2025.

Det var tidligere en liten kostnad til drift av felles lekeplass, men dette har ikke vært gjennomført de siste årene. Det blir opp til eierne og felles bestemme om det skal gjøres noe med lekeplassen og eventuelle kostnader til dette.

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

FORSIKRING
Eiendommen er fullverdiforsikret av eier frem til overtagelse og ny eier må tegne egne forsikrer fra overtagelse.

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024: Som primærbolig kr. 1 034 464,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig. Som sekundærbolig kr. 4 137 854,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 116 250,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 22 990,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 790 630,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. Se skriv fra kommunen som ligger i salgsoppgaven vedr. dette.

På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven fra 01.07.2015. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Byggetegninger mottatt fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen bortsett fra at toalettrommet i underetasjen ikke er tegnet inn på opprinnelige

tegninger. Rommet er angitt som bod og det er ikke søkt om bruksendring av rommet. Ny eier overtar ansvar for dette.

REGULERING
Iht. kommuneplaner for Asker kommune, vedtatt 13.06.2023 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Iht. reguleringsplan for Åsakerfeltet, 25.02.1974 er 410 kvm regulert til bolig og 20 kvm regulert til felles gangareal.

Kopi av bestemmelser for kommuneplan og for reguleringsplan kan fås ved henvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK
Offentlig vei, via privat stikkvei til eiendommen. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ledningskart fås ved henvendelse til Asker kommune.

Det ble foretatt en rørinnspeksjon av avløpsrør i 2018 og det ble da montert tilbakeslagsventil på avløpet mellom Konvallveien 14 og 16. Kopi av rapport datert 06.11.2018 kan fås ved henvendelse til megler. Avløpsrør fungerer, men det må påregnes bytte av denne på sikt.

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Erklæring/avtale, tinglyst 23.08.1983 vedr. utpantingsrett for maksimalt kr.500,- for sameiet.
Erklæring/avtale, tinglyst 21.10.1999 vedr. oppføring av felles utebod. Med flere bestemmelser. Gjelder denne eiendom med flere. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

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

RADON
Det har ikke vært utført radonmålinger i nåværende eiers eiertid. Eier kjenner ikke til om det har vært gjort målinger tidligere.

KONSESJONSFRIHET
Fordi eiendommen, inkludert eierandel i realsameiet, er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering.

EIENDOMMEN
Konvallveien 16, 3430 Spikkestad
282/136/0/0 i Asker
Type bolig: Rekkehus

SELGER
Merete Pedersen Oerlemans og Robertus Petrus Oerlemans

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 8260203
Ansvarlig megler: Jannicke Skønberg
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

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

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

Planskisser
Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Diverse kart
Matrikkelkart
Planstatus
Reguleringskart
Kommunale avgifter fakturert i 2025
Informasjon fra Asker kommune vedr. manglende ferdigattest
Tinglyste bestemmelser
Nabolagsprofil
Informasjon om boligkjøperpakken
Budskjema m/forbrukerinformasjon

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

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

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

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside https://fremeiendomsmegling.no/8260203.

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

PERSONVERN
Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret.

Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

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

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

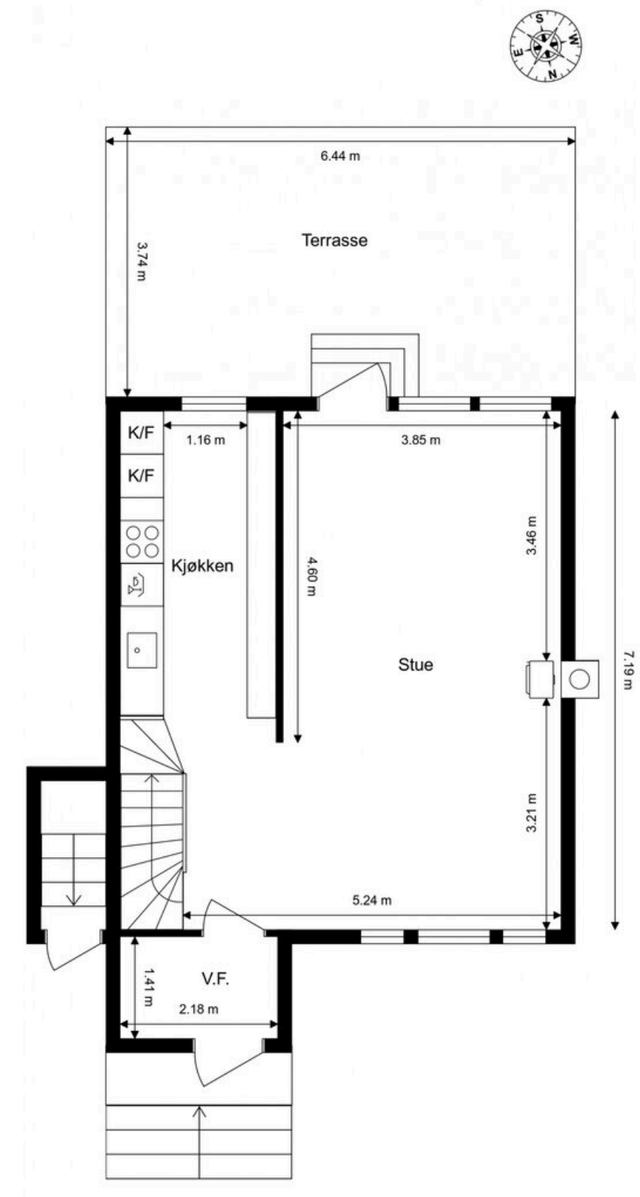
Provisjon 1 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Oppstart - og tilrettelegging; kr. 18 500
Stor annonsepakke kr. 29 500
Oppgjørshonorar : 7 900
Fast honorar for visninger: 3 500
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950
E-signering og digitale tjenester: 1 860

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 10 278. Samlet skal selger betale ca. kr. 123 488 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Konvallveien 16, 3430 SPIKKESTAD
Rekkehus - 1. Etasje



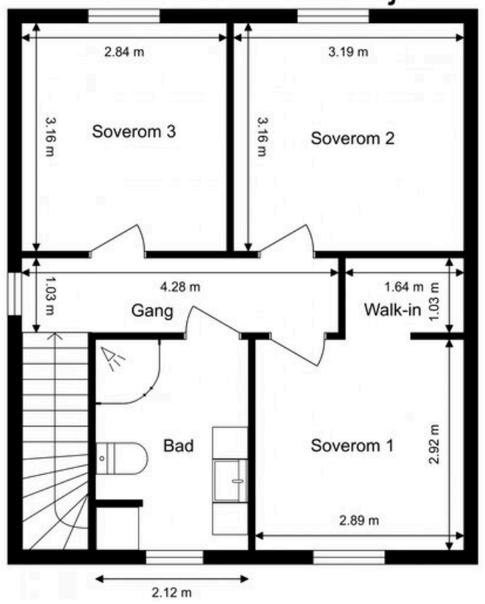
Ordernr. 15087312

Anticimex

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

Konvallveien 16, 3430 SPIKKESTAD

Rekkehus - 2. Etasje



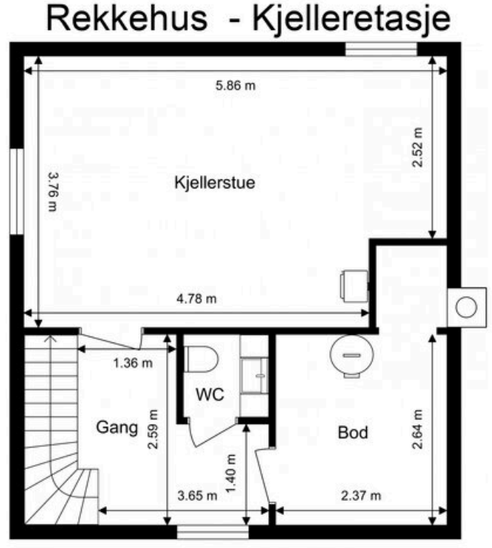
Ordernr. 15087312

Anticimex

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

Konvallveien 16, 3430 SPIKKESTAD

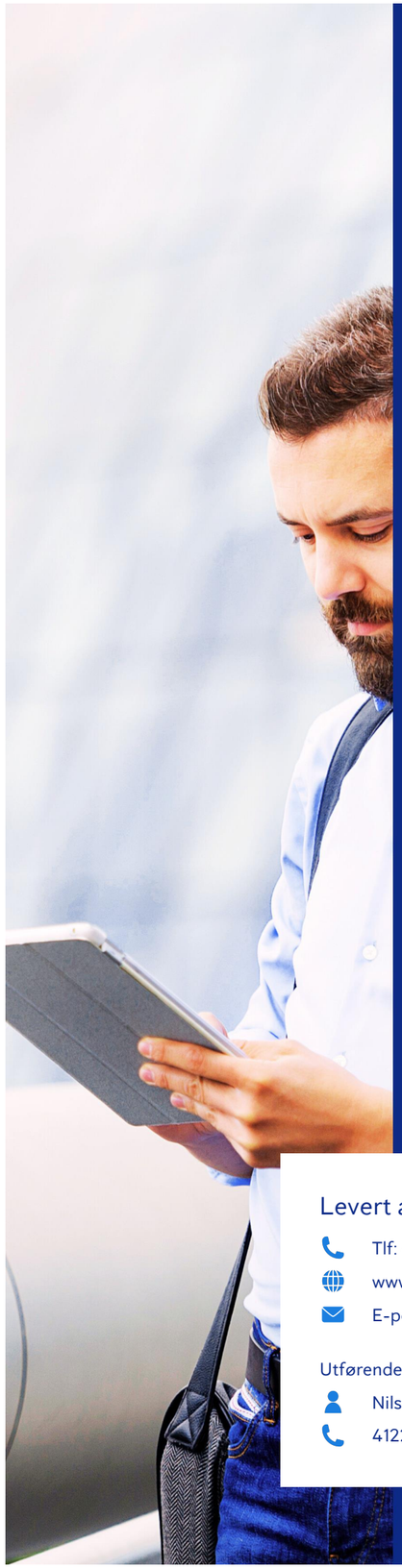
Rekkehus - Kjelleretasje



Ordernr. 15087312

Anticimex

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



Anticimex®

Tilstandsrapport

Rekkehus

Konvallveien 16
3430 SPIKKESTAD
Gnr./Bnr.: 282/136
Asker kommune

Rapportdato: 04.11.2026
Befaringsdato: 03.11.2026
Referansenummer: 15087312

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 132 m² (BRA-i: 132 m²)
Garasje i felles rekke
Bruksareal: 20 m² (BRA-i: 0 m²)
Bod i felles rekke
Bruksareal: 5 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 157 m² (BRA-i: 132 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:
Nils Magnus Graff Fossnes
41225641

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

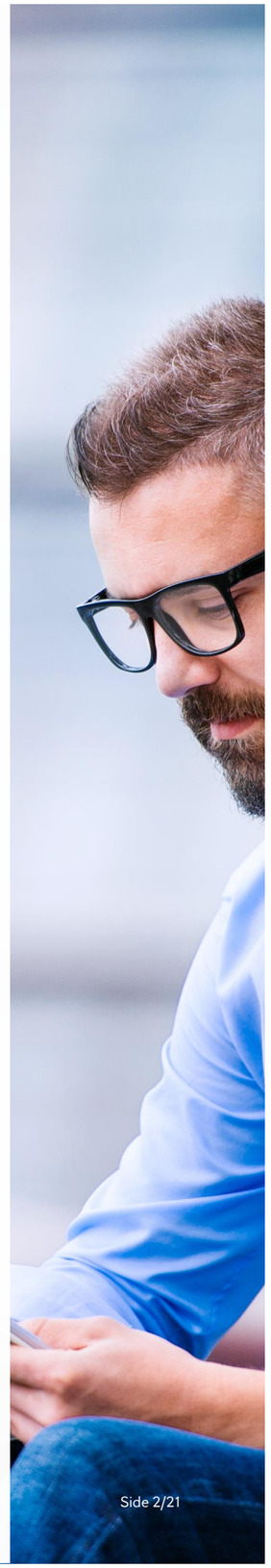
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker,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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.11.2026
Referansenummer	15087312
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0203
Hjemmelshaver/selger	Merete Pedersen Oerlemans/Robertus Petrus Oerlemans
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Merete Pedersen Oerlemans og Robertus Petrus Oerlemans
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	04.11.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Konvallveien 16
Postnummer/sted	3430 SPIKKESTAD
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	282/136
Tomt	Eiet tomt: 430 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1969		
Garasje i felles rekke	2008		
Bod i felles rekke	Ukjent årstall		

Tomtebeskrivelse

Rekkehus beliggende på Spikkestad, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, terrasse på terreng, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 1969. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med asfaltpapp. Ytterdør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av ildsted plassert i stuen og kjellerstuen og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder

Kjeller: Kjellerstue, gang, toalettrom og bod.
1. etasje: Vindfang, stue og kjøkken.
2. etasje: Bad, gang, tre soverom og walk-in closet.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Ventilasjon	10	
Kjøkken		Overflate gulv	11	
		Vannrør	11	
Toalettrom		Overflate gulv	11	
		Vannrør	11	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	12	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
Andre rom - 1. etasje		Overflate vegg	12	
		Overflate gulv	12	
Andre rom - 2. etasje		Overflate vegg	13	
		Overflate gulv	13	
Rom under terreng		Kontroll i lukkede konstruksjoner	13	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	14	
Innvendige trapper		Tilstand	14	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	15	
		Gnagersikring	15	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	15	
		Ytterdører og omramming	15	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	16	
		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	16	
		Tekking (med tilhørende beslag)	16	
		Takrenner og utvendige nedløp	16	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	16	
		Konstruksjon og fundamenter	16	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	16	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	17	
		Fuktsikring av grunnmur	17	
Stikkledninger og tanker		Utvendige avløpsledninger	17	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjelleretasje	40			40	
	Kjellerstue, gang, toalettrom og bod.				
1. Etasje	47			47	24
	Vindfang, stue og kjøkken.				Terrasse.
2. Etasje	45			45	
	Bad, gang, tre soverom og walk-in closet.				
SUM	132			132	24
	Total bruksareal: 132 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje i felles rekke	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		20		20	
		Garasje.			
SUM		20		20	
	Total bruksareal: 20 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Bod i felles rekke	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		5		5	
		Bod.			
SUM		5		5	
	Total bruksareal: 5 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
Kjelleretasje: 1,97 meter i kjellerstuen og 2,00 meter på toalettrom.
1. Etasje: 2,37 meter i stuen og 2,08 meter i vindfang.
2. Etasje: 2,36 meter på soverom.

Terrasse er oppmålt til 24 m2 (TBA).

I tillegg er det bod i felles rekke og garasje i felles rekke som er medregnet i bruksarealet som BRA-e.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 01.11.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt rapport etter utført tilsyn fra Brann- og redningsetaten, datert 07.05.2015.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende el-arbeider, datert 11.11.2014. Fremlagt faktura vedrørende kjøp og installasjon av ildsted, datert 16.01.2019. Fremlagt faktura vedrørende spyling av avløpsrør, datert 15.10.2018. Fremlagt faktura vedrørende utbedring av detaljer på tak, datert 29.05.2012. Fremlagt faktura vedrørende sanering av oljetank, datert 28.09.2018. Fremlagt faktura vedrørende bytte av utvendig vannledning, datert 22.02.2011. Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeider, datert 13.12.2018. Fremlagt faktura vedrørende bytte av fem vinduer og ytterdør, datert 15.10.2013. Fremlagt faktura vedrørende tømrerarbeider på gavlvegg, datert 21.10.2009.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt samsvarserklæring datert 05.11.2014, arbeidene gjelder bytte deffekt vk-reg og to brytere. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 28.06.2017, arbeidene gjelder montere stikk, koblingsboks og lampe på bad. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 09.01.2019, arbeidene gjelder røranlegg i 1. etasje, komplitering og tilkobling av kurser og tilkobling av varmtvannsbereder. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent årstall. Selger opplyser at det lagt opp nye vannrør i 2018 og skiftet innredning. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Panelbord i himling. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Overflater vegger	Det er registrert mindre tegn til riss i flisfuger ved døråpning (utenfor dusjsonen). Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett/ badekar med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende gang. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder og viser ingen utslag. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Det registreres åpning rundt vannrørgjennomføringene til servanten og tettesjiktet i veggen. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad

Kjøkken

Innredning fra ca. 2010 og 2015 (opplyst av selger). Glatte fronter. Benkeplater av heltre og laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og fryseskap i høyskap. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Takplater i himling.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/glipper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Toalettrom

Gulvflate belagt med fliser og gulvvarme. Tapetserte veggflater. Panelbord i himling. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av typen kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Overflate gulv	Det observeres tegn til riss/sprekker i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

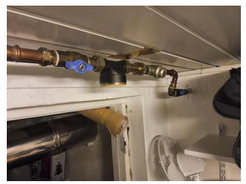
Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør (fra 2018 opplyst av selger) . Åpne fordelerstammer for rør-i-rør-systemet (uten fordelerskap) er plassert i kjellerbod). Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert i kjellerbod. Synlige avløpsrør i plast (fra 2018 og ukjent årstall opplyst av selger). Stakeluke er plassert bak vegluke i kjellergang. Varmtvannsbereder på 287L (fra 2018) plassert i kjellerbod.

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

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder

TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Det mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik). Fordelerstammer er plassert på vegg i tørt rom. Det er etablert sluk i gulvet, men det er lagt laminatgulv i rommet som kan ta skade ved en eventuell lekkasje. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) fra ukjent årstall har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.



Innvendig stoppekran - Innvendige stoppekraner



Innvendig stakeluke - Stakeluke



Varmtvannsbereder - Varmtvannsbereder



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerstammer for rør i rør system

Andre rom - 1. etasje

Gulvflater belagt med laminat. Gulvvarme i vindfang. (basert på opplysninger fra huseier). Malte veggflater. Takplater i himling. Glatt innerdør. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate vegg	Det observeres tegn til riss i veggflater over ildsted. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Andre rom - 2. etasje

Gulvflater belagt med gulvbord av tre. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate vegg	Det observeres stedvis tegn til riss i veggflater. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser.

Rom under terreng

Kjelleren er hovedsakelig innredet. Kjellerstue med utlektede vegger. Gulvflater belagt med laminat samt synlig murgulv. Gulvvarme i kjellerstue. (basert på opplysninger fra huseier). Malt panel og overflater på vegger. Panelbord i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk avtrekk i kjellerstue. Det er uinnredet bod under inngangspartiet med tilkomst via utvendig trapp.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon i kjellerstuen. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 13,2 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.
TGIU	Annet	Store deler av overflatene i bod under inngangspartiet var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig tungt/store mengder inventar. Det gjøres oppmerksom på at det kan være bygningsdeler som er utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.



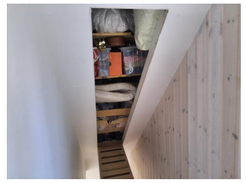
Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i utlektet kjellervegg



Annet - Gjenstander og løsøre i bod under inngangspartiet

Loft - uinnredet / kaldt loft

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert	Det var ikke tilstrekkelig undersøkelsesmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. Loftet var fult av gjenstander og løsøre som gjorde at overflater og andre relevante installasjoner ikke kunne undersøkes. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket.



Inspeksjonsmulighet - Loft ikke mulig å undersøke tilstrekkelig

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stuen og kjellerstuen.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

TG 2	Tilstand	Det er registrert knirk i deler av trappene. Knirk oppstår som regel som følge av bevegelser og friksjon mellom trappens konstruksjoner grunnet årsaker som ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av auditiv (lydmessig) betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Trapp mellom kjeller og 1. etasje: Det registreres følgende: Trappen har ingen håndløpere. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Kjelleretasje - 1. Etasje - 2. Etasje	
TG 1	Kjelleretasje	I kjellerstuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. I gangen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	1. Etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På ti tilfeldige punkter er det målt lokale høydeforskjeller opptil 14 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	2. Etasje	På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. På soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 1	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
TG 2	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt.
	Gnagersikring	Det ble ikke registrert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen.

Vinduer og ytterdører

Boligen har ytterdør med glassfelt (fra 2013). Balkongdør med karm/ramme av tre (fra ukjent årstall). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår, 1983, 1985, 1988, 2011, 2023, 2019 og ukjent årstall).

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Enkelte vinduer har slitt/mangelfull åpnings- og lukkefunksjon. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Reparasjon eller utskiftning bør påregnes.
	Ytterdører og omramming	Balkongdøren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning.

Yttertak

Yttertak av pulttakskonstruksjon. Utvendig tekket med asfaltpapp fra ukjent årstall. Renner og nedløp i metall.

TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert ved å være på taket grunnet sikkerhetsmessige forhold, men kun meget begrenset fra bakkeplan. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse dersom tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Takrenner og utvendige nedløp	Takrenner og nedløp viser stedvis begynnende tegn til slitasje og elde. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
TGIU	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak	Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Skorsteiner (over tak)	Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 24 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen viser stedvis tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt.
	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser da disse er skjulte under selve konstruksjonen, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere. Det ble registrert indikasjoner på skjevheter og nedbøyninger, noe som indikerer nedbøyninger eller skjevheter på fundamenteringen. Konsekvensen er at forholdet påvirker konstruksjonens kvalitet og kan blant annet føre til strukturelle svekkelser. Tiltak bør påregnes.

Utvendig trapp

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

TG 2	Utvendig trapp	Trappene viser stedvis begynnende tegn til generell slitasje og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning.
HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappene mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

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

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

Grunnmur og fundament

TG 1 Grunnmur og fundament — Det ble ikke registrert åpenbare feil eller avvik på deler av grunnmur som kan undersøkes.

Drenering

Dreneringen er fra ca. 2003 (opplyst av selger). Synlig utvendig fuktsperre. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Tilnærmet flat tomt.

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

Alder - Bortledning av takvann

TG 2 Terrengfall fra grunnmur — Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Fuktsikring av grunnmur — Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplist. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Fuktsikring av grunnmur - Fuktsperre manger topplist

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendig vannledning er fra 2011 (opplyst av selger). Utvendig avløpsledning er fra byggeår.

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

Utvendige vannledninger

TG 2 Utvendige avløpsledninger — Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, men rapporten er eldre enn fem år gammel, og selger opplyser at de ikke finner rapporten. Det er derfor foretatt en videre forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

Byggeår. Store deler er skiftet ut i senere tid ved forskjellige årstall.

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført med sikringsskap. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i trappeløp 1. etasje.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på alle utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Nei.

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

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

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

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41225641

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 01.11.2027

Konvallveien 16, 3430 SPIKKESTAD

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Frem avd. Røyken	Rekkehus	8260203

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Merete Pedersen Oerlemans og Robertus Petrus Oerlemans	2007	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Merete Pedersen Oerlemans) Ja, hele eiertiden. (Robertus Petrus Oerlemans) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Watercircles
Forsikringsnummer	100036781

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad og kjøkken
Hva ble gjort og når?	2018 Lagt opp rør i rør til alle forbrukere på badet (dusj, toalett, vask og vaskemaskin), samt vask på kjøkkenet med utekran. Installert varmtvannsbereder i kjellerbod. Byttet alle avløpsrør fra bad og kjøkken til inspeksjons lukke i kjelleren.
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2018 - Montering av rør i rør, installasjon av varmtvannsbereder, utført av Løvås Rør AS
Hva ble utført av ufaglært?	2018 - byttet avløpsrør i samarbeid med Løvås Rør AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja

Gjensidige

Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	2018 Kloakk tilbakeslag gjennom gulv sluk på toalettet nede i kjelleren pga tett rør hos konvallveien 10. Tatt på forsikring, i tillegg gjennomført rør inspeksjon med kamera. Installert tilbakeslags ventil mellom Konvallveien 14 og 16. 2021 Liten tilbakeslag pga tett rør etter gulv sluk på toalettet nede i kjelleren. Tatt på forsikring
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	2018 Installert tilbakeslags ventil mellom Konvallveien 14 og 16 av Løvås Rør AS.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Løvås Rør AS, NO 916 217 552 MVA Installert tilbakeslags ventil
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	2015 nytt elektrisk opplegg i andre etasje 2018 nytt elektrisk opplegg i stuen og vindfang, samt 2 stikk i kjelleren og tilkobling varmtvannsbereder

Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Askestad-Aas Elektro AS - NO 981 975 731 MVA
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Pristilbud
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	Har hatt el-tilsyn (2016?), noe stikk hadde ikke tilkoblet jordledning utbedret av Askestad-Aas Elektro AS
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Ja
5.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på oljetanken (For eksempel er tanken fjernet, sanert eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	2018 - Fjernet parafin, tømt og rensket av autorisert firma, og levert tanken på gjenvinningsstasjon Follestad
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Parafin tank ble tømt og rensket av autorisert firma Franzefoss gjen
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Utført kommunalt tilsyn
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	2019 - Installert ny vedovn av Arne Skarra AS, NO 998 838 436 MVA
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2019 - Installert ny vedovn av Arne Skarra AS, NO 998 838 436 MVA
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja

Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Sprekk i grunnmuren under vindfang fra når vi kjøpte i 2007, ingen endring siden da
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	2012 _ byttet rennebeslag og lagt inn ny pappremse, sveiset til eksisterende papp og til nytt beslag
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Proff Tak, NO 897 891 182 MVA, som beskrevet ovenfor
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	2009 - Omkleding og etter isolering av gavelvegg 2013 - Skifter vinduer i andre etasje antatt bad - ny ytterdør - ny vindu kjøkkenet
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2009 og 2013 Thor Enoksen AS NO 984 192 983 MVA
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja

Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Merete Pedersen Oerlemans	**2026-11-01**	**Robertus Petrus Oerlemans**	**2026-11-01**

Identification

bankID Merete Pedersen Oerlemans

Identification

bankID Robertus Petrus Oerlemans

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

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 282	Bnr.: 136	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 3.11.2026

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

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

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

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

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Utskriftsdato: 02.11.2026

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.**	282	**Bruksnr.**	136	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konvallveien 16, 3430 SPIKKESTAD								

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	9 317,84 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	6 328,52 kr
Vann	8 840,11 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.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 282, Bruksnr 136	**Kommune:**	3203 Asker
Adresse:			
Veiadresse:	Konvallveien 16, gatenr 21152 3430 Spikkestad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2005 Bråten 9 Spikkestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070501 Røyken 2003 Drammen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Konvallveien 16	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.04.1983	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	429,9 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	3203/282/136	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/282/136	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.01.1985	Avgiver	3203/282/37	-430,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/282/136	430,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Konvallveien 16	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	160987618			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 429,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 623 038,20	576 044,35	34,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 623 071,79	576 051,45	12,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 623 069,19	576 063,73	34,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 623 035,61	576 056,57	12,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

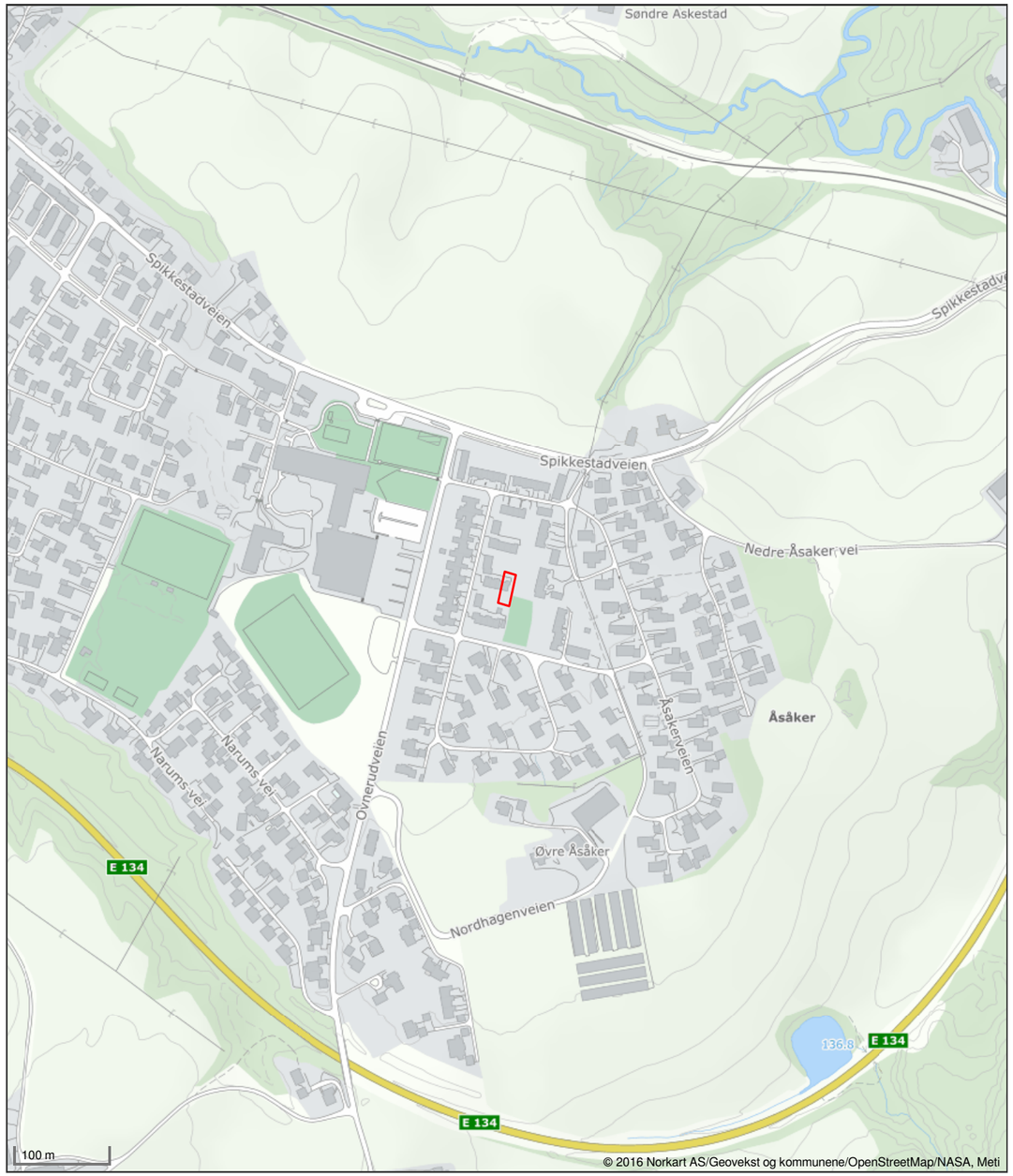
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 02.11.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 282/136//



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

Utskriftsdato: 02.11.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 282/136//



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

Grunnkart

Eiendom: 282/136
Adresse: Konvallveien 16
Dato: 02.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 02.11.2026

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.**	282	**Bruksnr.**	136	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konvallveien 16, 3430 SPIKKESTAD								

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** 430 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 430 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762750002
Navn	Åsakefeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.02.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/16117/062762750002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 410 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 20 m^2 **Formål** Felles gangareal

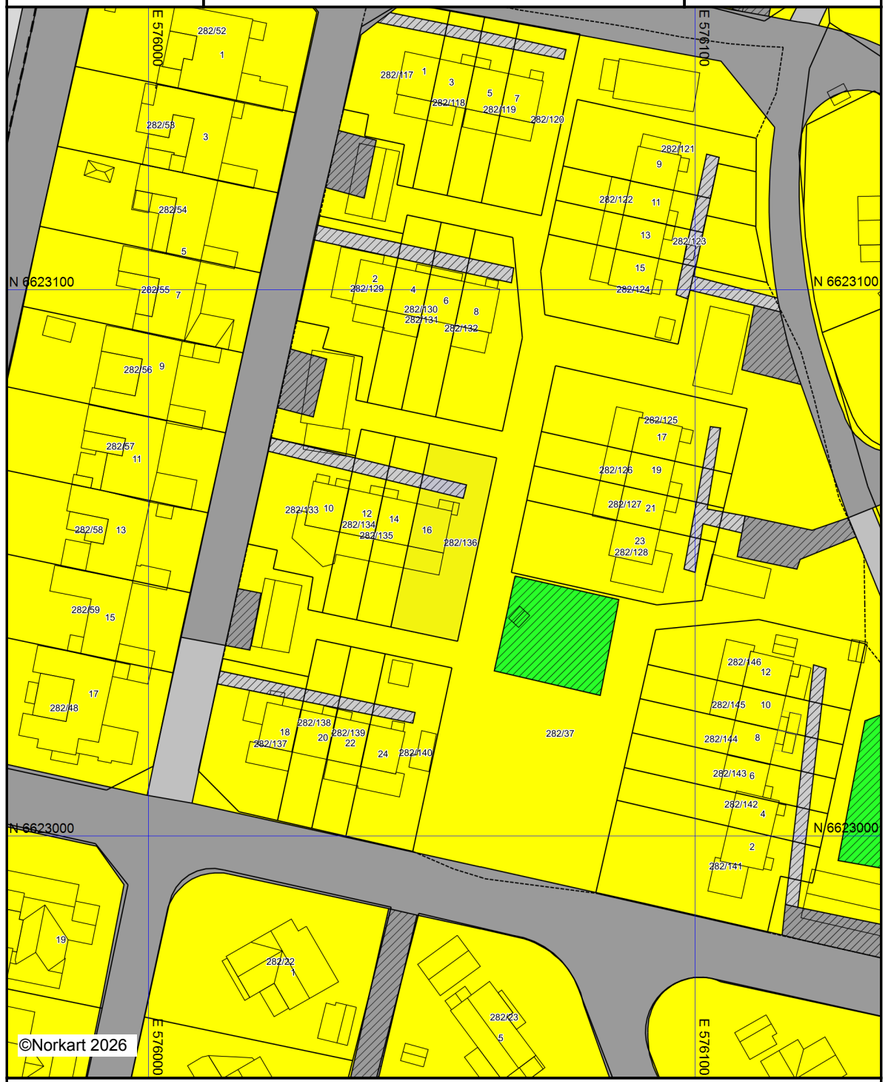
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 282/136
Adresse: Konvallveien 16
Dato: 02.11.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense

TINGLYST
21 OKT 1999
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR. 16827

ERKLÆRING

Oppføring av felles utebod for eiendommene gnr. 82 bnr. 133, 134, 135, 136 og oppført på eiendommen gnr. 82 bnr. 37 aksepteres på følgende betingelser:

Røyken kommune er ikke økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på boden pga. brudd eller vedlikehold av kommunale ledninger for spillvann og overvann da boden tenkes plassert over disse.
Røyken kommune kan kreve boden fjernet for eiers regning i forbindelse med arbeider på ovennevnte ledninger i grunnen.

Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommene gnr. 82 bnr 133, 134, 135,136, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Røyken kommune.

Eier(e) av felles utebod må besørge og bekoste tinglysing.

Dato 9/10-99

Trond R. Aulie Pnr.
Ragnhild Olygard Pnr.
Christian Hansen Pnr.
Lilly Halvorsen Pnr.

Eier av bod
Lise Askestad Aulie
Nina B. Wiken
Sverre Halvorsen
Aud Kjøret

Terje Martinsen, ordfører.

TINGLYST
21 OKT 1999
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR. 16827

Doknr: 16827 Tinglyst: 21.10.1999 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Nabolagsprofil

Konvallveien 16 - Nabolaget Spikkestad østre/Åsaker - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Spikkestad ungdomsskole Linje 261	4 min 0.3 km
Spikkestad stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Spikkestad Buss, tog	15 min 1.3 km
Slemmestad brygge Linje B20, B22	20 min 13.1 km
Vollen Linje B20, B22	20 min 13.7 km

Skoler

Spikkestad skole (1-7 kl.) 402 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 443 elever, 26 klasser	4 min 0.4 km
Røyken videregående skole 820 elever	10 min 6.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	22 min 15 km

«Stille og rolig, hyggelige naboer, bussholdeplass 50 m fra huset, kort vei til strand og butikk, barn- og dyrevennlig»

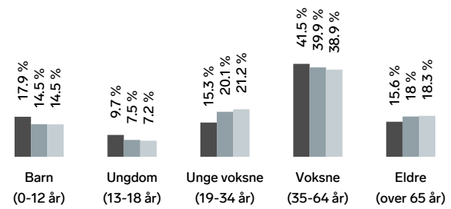
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spikkestad østre/Åsaker	1 712	657
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Helledammen Fus barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.9 km
Bitehagen barnehage (1-5 år) 37 barn	15 min 1.4 km
Spikkestad Kanvas-barnehage (1-5 år) 48 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Spikkestad Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km
Kiwi Spikkestad PostNord	13 min 1.1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

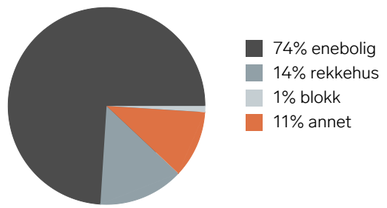
Gateparkering
Lett 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Sport

Spikkestad Idrettspark Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	4 min 0.4 km
Tennisbaner Tennis	9 min 0.8 km
AK Fryktløs	15 min
Yogahuset	17 min

Boligmasse



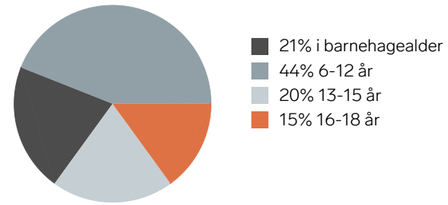
«Trygt og godt område for barn og nærhet til skogen.»

Sitat fra en lokalkjent

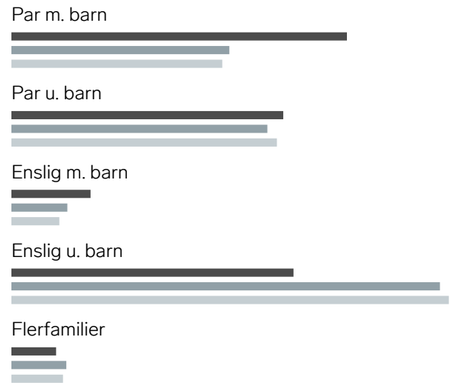
Varer/Tjenester

Røyken Sentrum	5 min
Vitusapotek Spikkestad	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

19 900,-

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

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

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

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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

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

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



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

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

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

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

Undertegnede er kjent med følgende:

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

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn:_____	Navn:_____
Fødselsnr:_____	Fødselsnr_____
Adr:_____	Adr:_____
Postnr:_____ Sted:_____	Postnr:_____ Sted:_____
Mobil:_____ Tlf:_____	Mobil:_____ Tlf:_____
E-post:_____	E-post:_____
Dato:_____	Dato:_____
Sign:_____	Sign:_____

frem eiendomsmegling

Egne notater:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

Postboks 62, 3440 Røyken
Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken

Tlf: 31 29 74 00
https://fremeiendomsmegling.no/

Org.no. NO 979915772

SPIKKESTAD - Pent og praktisk rekkehus med attraktiv beliggenhet sentralt på Spikkestad. Boligen har usjenert endetomt mot friområde.





Jannicke Skønberg
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 99 28
jannicke@fremeiendomsmegling.no