



Velkommen
til visning!



ASKER Spikkestadveien 143



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Enebolig
Eierform:	Selveier
Soverom:	5
BRA-i	193,0 m2
Total BRA	193,0 m2
Byggeår	1920
Tomt	510,7









Frem
overlent
eiendoms
megling



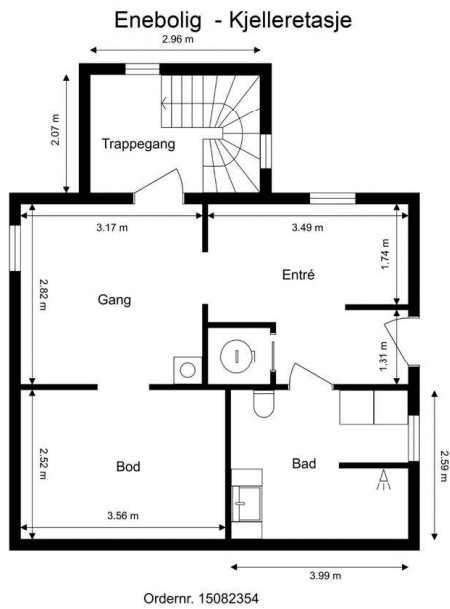
Frem
overlent
eiendoms
megling



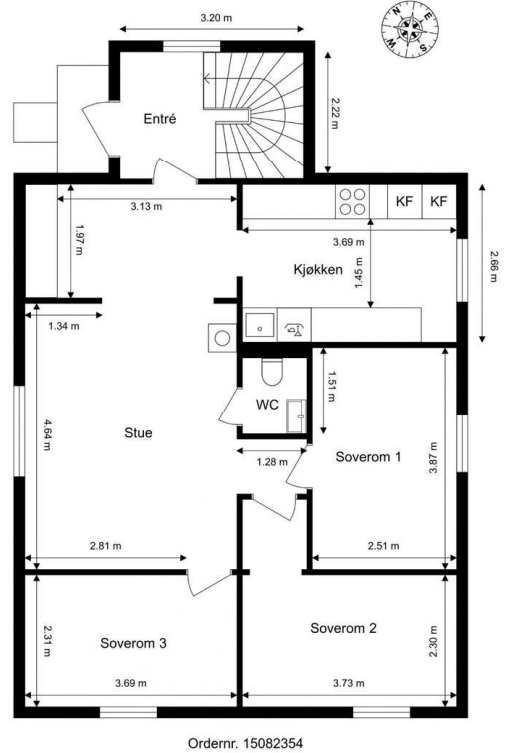




Spikkestadveien 143, 3430 SPIKKESTAD



Spikkestadveien 143, 3430 SPIKKESTAD
Enebolig - 1. Etasje



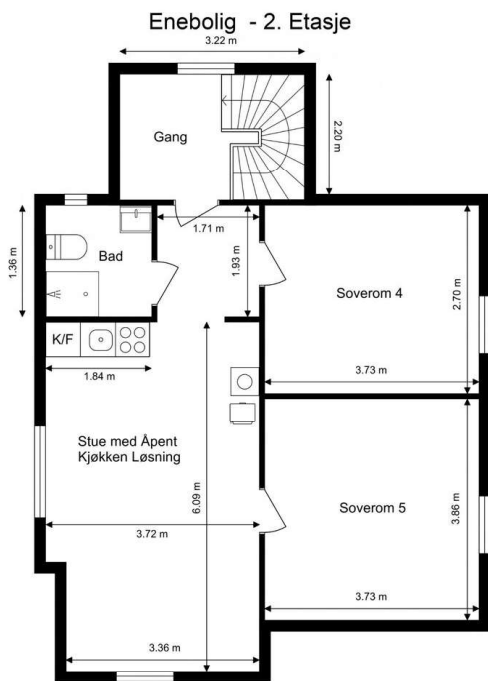
 Anticimex®

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®

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.

Spikkestadveien 143, 3430 SPIKKESTAD



Ordernr. 15082354



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.

Katharina Bråten

For meg handler boligsalg om mer enn bare tall og visninger – det handler om mennesker, trygghet og gode opplevelser. Som eiendomsmegler og medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund (MNEF) ønsker jeg å være en støttespiller gjennom hele prosessen, fra første samtale til nøkkelen er overlevert. Jeg er genuint opptatt av nabolaget og alt som gjør det til et godt sted å bo. Kunnskap om lokalmiljøet, kombinert med engasjement og struktur, gjør at jeg kan skape tillit både hos selgere og kjøpere. Mitt mål er at du skal sitte igjen med følelsen av en trygg, positiv og vellykket bolighandel – en opplevelse du gjerne anbefaler videre.



ASKER - Spikkestad - Enebolig med sentral beliggenhet - 5 soverom - 2 bad - Kort gangvei til tog, buss og butikker - Solrik hage



Adresse: Spikkestadveien 143
3430 Asker

Eiendomstype: Enebolig (Selveier)
Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 193,0 kvm
Total BRA: 193,0 kvm

Prisantydning: 5 290 000,- + omk

Megler: Katharina Bråten
+4795180387
Jannicke Skønberg
+4791789928

Eier/Selger: Shaba Razzaq Ishaq og
Uzair Maqsood

Matrikkel: GNR 285, BNR 52 i Asker
kommune

Oppdragsnr. 8260117

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

Postboks 62, 3440 Røyken
Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken

TF: 31 29 74 00
<https://fremeiendomsmegling.no/>

Org.no. NO 979915772

STANDARD

Velkommen til Spikkestadveien 143!

Eneboligen ligger solrikt og sentralt på Spikkestad. Ca. 2 minutter å gå til jernbanestasjonen, busstopp og diverse forretninger som Kiwi, Rema 1000, apotek, frisør og bensinstasjon.

1. Etasje:

Lys og fin entré med god plass til å sette fra seg sko og henge opp ytterklær.

Kjøkken fra 2023 med glatte fronter og benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp, kjøleskap og fryseskap. Frittstående oppvaskmaskin under kjøkkenbenken.

Toalettrom fra 2023 med baderomsplater på vegg og laminat på gulv.

Øvrige rom har laminat på gulv og vegger med panel og malte overflater.

2. Etasje:

Eldre bad med gulvbelegg og malte veggflater. Gulvstående toalett, vegghengt servantinnredning og dusjkabinett.

Åpen kjøkken/stue løsning, skap med glatte fronter, benkeplate med laminert overflate. Integrrert kjøleskap med fryser og frittstående komfyr. Vegg til vegg teppe.

Øvrige rom i 2. etasje har laminatgulv, vegger med panel og malte overflater.

Kjeller:

Bad fra 2023 med flislagt gulv og gulvvarme og flislagte vegger. Badet har vegghengt servantinnredning, speilskap, vegghengt toalett og dusjnische.

Kjelleren er innredet og har stedvis utlekkede vegger. Gulvflater belagt med laminat og fliser. Vegger med panel og malte flater.

BYGGEMÅTE

Bolig oppført i 1920. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Bygget er oppført med kjeller. Daler av bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Valm- og saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Ytterdører med og uten glassfelt med elektriske kodelåser. Vinduer med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

TILSTANDSRAPPORT

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

Våtrom - Bad kjeller:

- Fallforhold rundt sluk: Lokal-fallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er

at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

- Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger: Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tiliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

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

- Sanitærutstyr og innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.

- Fagmessig utførelse: Det foreligger informasjon om at våtrommet er bygget ved egeninnsats. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidene som er utført. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

Kjøkken - 1.etasje:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale under kjøkkenvask bærer preg av stedvis misfarging, trolig som følge av fuktbelastning/vannspøl. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater, lokal utbedring eller tiltak som utskiftning kan iverksettes ved behov. Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Vannrør: Vannrørene er ikke pluggert mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

- Innredning: Innredningen har stedvis bruksmerker. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Det er ikke etablert luftreturventil over/under kjøleskap og fryseskap. Konsekvens er utilstrekkelig luftgjennomstrømning på baksiden av hvitevarene som kan føre til redusert levetid. Tiltak bør påregnes.

Kjøkken - 2.etasje:

- Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer

fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

- Ventilator: Ventilatoren er ikke tilkoblet avtrekksrør med utlufting gjennom vegg, noe som fører til at luften fra avtrekket blåser inn i overskapet. Det bør påregnes tiltak.

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Toalettrom:

- Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

- Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke registrert dreneringsspalte eller lignende åpninger fra den innebygde toalettsisternen. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelt lekkasje. Foreslått tiltak er at det gjøres lokal utbedring og kartlegging av utførelsen.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Selger opplyser at vannrør i boligen med tilhørende komponenter er oppført og koblet ved egeninnsats. Det ble ikke registrert åpenbare feil eller lekkasjer på de delene som er synlige, men det er risiko for skjulte feil eller lekkasjer på de delene som er skjulte i lukkede konstruksjoner. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn og det anbefales en grundig gjennomgang av rørlegger.

- Fordelelskap og fordelelstammer: Fordelelskap har åpninger/uttheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelelskapet. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Fordelelskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).

- Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Det vurderes at bolgens innvendige avløpsrør er skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret, men det er ikke kjent når dette ble gjort, eller omfanget av arbeidet. Konsekvens er at siden det foreligger usikkerhet om hva som er gjort, og når arbeidet ble gjort er estimering av tilstand ikke mulig. Hele eller deler av rørsystemet kan derfor ha usikker fremtidig funksjon, som betyr at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er stedvis skjult, så den faktiske tilstanden/alderen er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand og eventuelle behov for utbedringer eller lignende.

- Varmepumper: På bakgrunn av varmepumpens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan

iverksettes når dette blir nødvendig. Det er mer enn fem år siden varmpumpen sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2-3. år for å opprettholde ytelse og levetid. Konsekvens av manglende service kan være forkortet levetid, nedsatt funksjon etc. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.

Andre rom - 1.etasje:

- Overflate vegg: Det observeres stedvis tegn til riss i veggflate på soverom 1. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

- Overflate gulv: Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det ble stedvis registrert manglende håndverksmessig utførelse på gulv. Gulvet ligger stedvis ikke under fotlister og det er stedvis for liten avstand mellom endeskjøter, noe som øker risiko for at gulvet kan gå ifra hverandre. Tiltak kan iverksettes ved behov eller hvis dette blir nødvendig.

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Det er ikke etablert tilstrekkelig antall ventiler i etasjen. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Andre rom - 2.etasje:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Rom under terreng:

- Overflate vegg: Det ble registrert fuktskader på vegg i trappegang. Det må påregnes utskiftning.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det var ikke tilstrekkelig tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. Det er ikke etablert luke med nedfellbar stige, og det var lagt isolasjon over deler av åpningen. 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. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele

risikobildet kartlegges.

Innvendige trapper:

- Tilstand: Trappen har stedvis merker, sår og aldersrelatert slitasje. Tiltak kan vurderes ved behov. Det er registrert knirk i større deler av trappen. 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.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) - Kjelleretasje:

- Skjevhetmåling: I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 18 mm. I trappegang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 19 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvis vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) - 1. Etasje:

- Skjevhetmåling: I stuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm. På soverom 3 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvis vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) - 2. Etasje:

- Skjevhetmåling: I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. På soverom 5 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 18 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvis vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Krypkjeller (innvendig inspeksjon):

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det var ikke tilkomstmulighet til krypkjelleren på befaringsdagen. Det er ikke etablert luke i grunnmur eller i golv innvendig. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellerer er bygningsdeler som erfaringsmessig har høy skaderisiko, noe som gjør at konstruksjonstypen krever jevnlig ettersyn fra insiden for å avdekke om det foreligger forhold som krever tiltak. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenerings», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. TG2 er derfor valgt for å belyse risikoen et uavklart tilstandsbilde innebærer for en slik konstruksjonstype. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges. En slik undersøkelse kan avdekke ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.

Yttervegger inkl. fasader:

- Overflatebehandling: Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

- Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.): Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, med stedvise symptomer på begynnende råteskader. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

- Lufing av ytterkledning: Det er ikke etablert spalte for lufing og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørring, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

- Gnagersikring: Det er ikke montert 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. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Annet: Det ble registrert hull i kledningen. Det er økt risiko for inndriv av gnagere/skadedyr. Det ble ikke registrert tegn til dette innvendig. Tiltak bør påregnes.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser tegn til slitasje på overflatebehandling/konstruksjon, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vannbord/beslag under vinduene. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i treverket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

- Ytterdører og omramming: Skader på tettelister/pakninger er observert. Konsekvens er luftlekkasjer, noe som blant annet fører til økt varmetap. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Yttertak:

- Tekking (med tilhørende beslag): Taktekkingen har en ukjent alder. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen kan ha 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.

- Skorsteiner (over tak): Fotbeslaget rundt skorsteinen viser tegn til slitasje og elde. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt. Konsekvens er at forholdet kan øke faren for lekkasjer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Skorsteinens overflater har synlige symptomer på slitasje og elde. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Utvendig trapp:

- Utvendig trapp: Trappen viser tegn til skjevheter. Bæresøyler er tildekket med grus, noe som øker risiko for råteskader. Tiltak bør påregnes.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Tegn til riss og enkelte sprekkeformasjoner observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig. Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen

er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.

- Utvendige avløpsledninger: Det er ikke kjent når boligens utvendige avløpsledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

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

Våtrom - Bad 2.etasje:

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

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

Det er etablert gulvbelegg med synlig oppkant mot veggene. Dette vurderes som tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Vannrett sjikt på gulv har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornyning av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Det vurderes at det ikke er benyttet vannrett sjikt på våtrommets veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Badet er trangt og det er etablert stive avløpsrør som går ned i sluket slik at det er stor risiko for ødeleggelse ved flytting. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Det bør foretas en grundig undersøkelse når forholdene ligger til rette.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

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

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

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvensen er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensierende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje og svelleskader. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet 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. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Rom under terreng:

- Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført: Det ble vurdert som unødvendig å forta hulltaking da det er synlig vannskade på vegger i trappegang. Det ble utført fuktmåling med pigge som viser en vektprosent på 100. Selger opplyser at det kom vann inn i etasjen hvor skaden er synlig. Fuktmålingen gir fullt utslag, og det er høyst sannsynlig at det er følgeskader i lukkede konstruksjoner samt under gulv. Det vurderes til at det er manglende eller svekket drenering som er årsaken. Det må foretas ytterligere undersøkelser og kartlegging av omfanget. Sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser av fagperson eller foretak som kan gi et mer konkret prisoverslag når omfanget er kartlagt.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Skorsteiner inne i boligen: Skorstein har ikke fire frie sider samt ikke tilgjengelig sotduke. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelse slik at forhold som kan påvirke brann sikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige. Det er etablert mekanisk avtrekksvifte i vegg på toalettrom, og det vurderes til at pipeløpet blir benyttet som avtrekkskanal fra denne. Pipen må på nåværende tidspunkt ikke benyttes for vedfyring da det er risiko for røyk og brannspredning på bakgrunn av dette. Skal pipen brukes til tiltenkt formål må viften fjernes og hullet forsvarlig gjenmures. Hvis ikke bør ildsted i 2. etasje fjernes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for demontering av vifte med gjenmuring av pipeløp samt rehabilitering med innvendig røykrør og etablering av tilkomst til sotduke.

- Ildsteder: Ildsted har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvensen er at glør og gnister kan treffe brennbar materiale/gulvet når ildstedet brukes, noe som medfører risiko for brann sikkerheten. Foreslått strakstiltak og underliggende sjablongmessige prisanslag gjelder for etablering av ubrennbar plate på gulv.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonsvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne kondusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.

Terreng rundt boligen har stedvis lite fall, og det registreres enkelte områder med fall inn mot grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og avviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Det kan ikke verifiseres at hele grunnmuren har tilstrekkelig utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfuktning som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. 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.

Drenerings funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand.

Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning.

TGUU

Våtrom:

Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Rom under terreng:

Overflatene i bod 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:

Takkonstruksjon: På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivarettatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.

Takgjennomføringer: Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Detaljert inn mot tilstøtende konstruksjoner: Ikke tilstrekkelig undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.

AREALER
Totalt bruksareal: 193,0 m²

- BRA-i: 193,0

Kjelleretasje: 51 kvm BRA-i

1.etasje: 78 kvm BRA

2.etasje: 64 kvm BRA

Kommentar til arealmålingen:

Takhøyder er målt på tilfældige steder i boligen.

I kjeller er takhøyden målt til 2,12 meter i entré og 2,13 meter på bad.

I 1.etasje er takhøyden målt til 2,36 meter i stuen og 2,30 meter på soverom 1.

I 2.etasje er takhøyden målt fra 1,71 til 2,44 meter i stuen og fra 1,74 til 2,48 meter på soverom 4.

INNHOLDSBESKRIVELSE

Boligen inneholder

Kjeller: Entré, gang, trappegang, bad og bod.

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, toalettrom og tre soverom.

2. etasje: Gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.

OPPVARMING

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme/varmekabler i enkelte rom og varmepumpe.

ENERGIMERKING

Energigattest med energimerke Oransje og energikarakter G kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med rør-rør system fra 2023. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert i entré kjeller. Synlige avløpsrør i plast fra ukjent årstall. Stakeluke er plassert i bad varmtvannsbereder. Fordelerskap for rør-rør system er plassert i entré kjeller. Varmtvannsbereder på 282L (fra 2023) plassert i entré kjeller. Varmepumpe i stue 1. etasje fra ukjent årstall.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Hvitvårer som ikke er integrert, følger normalt ikke med. I de tilfeller det medfølger hvitvårer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

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

TOMTEN

510,70 m² eiet tomt

Enebolig beliggende på Spikkestad, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, støttemurer, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Det bemerkes at tomten har noen uklare eiendomsgrenser. Dette vises på vedlagte grunnkart og matrikkelkart. Det blir opp til ny eier om de ønsker å måle opp tomtene, og det kan i forbindelse med ny oppmåling forekomme avvik i oppgitt tomteareal.

PARKERING

Parkering i egen gårdsplass, det er også el-billader.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Velkommen til Spikkestadveien 143!

Eiendommen ligger solrikt og sentralt på Spikkestad. Ca. 2 minutter å gå til jernbanestasjonen, busstopp og diverse forretninger som Kiwi, Rema 1000, apotek, frisør og bensinstasjon. Det tar ca 8 minutter å gå til barneskolen og Ungdomsskolen. Det er flere barnehager i nærheten. Spikkestad har en aktiv idrettsforening, ROS IF, som kan tilby forskjellige fritidsaktiviteter til både for barn og voksne. Ellers er Spikkestad kjent for sine flotte skispor innover i Kjekstadmarka, samt flotte turstier på sommerstid. Det er togforbindelse 2 ganger pr. time i retning Asker og Oslo og bussforbindelse til Drammen. Spikkestad sentrum kan forøvrig tilby diverse forretninger, legesenter, frisør, mm.

Det er kort vei til Drammensfjorden med flere flotte badestrender ved blant annet Laheholmen og Engersand. Røykenbadet ligger ca. 5 minutter unna med bil, der finner man svømmebaseng, treningssenter og klatrevegg. I Røyken finner man også Røyken senteret med flere butikker som Normal, Nille, apotek, Sport1, Spar og Pizzabakeren.

SKOLE OG BARNEHAGE

Spikkestad barne- og ungdomsskole. Flere offentlige og private barnehager i nærområdet.

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesejers kontor.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Nærområdet består av næringsbygg, boligbebyggelse med rekkehus, eneboliger og blokkbebyggelse.

ADKOMST

Enkel adkomst direkte fra Spikkestadveien. Det skiltes med Frem Eiendomsmegling under fellesvisning. Velkommen!

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 25 012 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 34 623 kwh, pr. år.

Årlig forsikringspremie kr. 0,-

Boligen er tilknyttet Viken Fiber og nåværende eier betaler kr. 899 per mnd. Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

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 forsikret i Gjensidige Forsikring med polsenummer: 91177550

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 2 035 115,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 8 140 460,00,- 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 132 250,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring kr 0,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 443 240,-. 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 FERDIGATTTEST

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigatttest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigatttest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven fra 01.07.2015. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigatttest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Kommunen opplyser at det ikke finnes tegninger for bolighuset på denne eiendommen i kommunens arkiver. Da det ikke er forelagt tegninger har det ikke vært mulig å kontrollere hvorvidt rom som brukes som varig opphold er godkjent for dette. Ny eier overtar ansvar for dette.

REGULERING

Delareal 511 kvm: Bestemmelse Områdenavn #7Prio. vekstområde, KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Delareal 511 kvm Arealbruk Sentrumsformål, Framtidig, OmrådenavnSP6.

Delareal 511: Bestemmelse Områdenavn#8 Nullvekst nord, KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen er regulert til sentrumsformål (430 kvm), fortau (58 kvm), parkeringsplasser (22 kvm),

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til Fremtidig sentrumsformål.

VEL VANN OG KLOAKK

Offentlig vei, via privat stikkvei til eiendommen. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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:

2004/7307-1/90 23.04.2004; Bestemmelse om adkomstrett Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 285 BNR: 492 FNR: 0 SNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 285 BNR: 492 FNR: 0 SNR: 2 Rett til adkomst over eiendommen syd for bebyggelsen.

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

UTLEIE

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

EIENDOMMEN

Spikkestadveien 143
285/52/0/0 i Asker
Type bolig: Enebolig

SELGER

Uzair Maqsood og Shaba Razzaq Ishaq

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260117
Eiendomsmegler: Katharina Bråten
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS
NO 979 915 772 MVA

DIVERSE

OM SALGSOPPGAVEN

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

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

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Kommunale avgifter
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Reguleringskart
- Informasjon om budgivning

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. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besarge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

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,-. Egengerklæringskjema 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.

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

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

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

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

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Frem 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 opp til 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 konkrete avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Fastpris 37 500 inkl. mva
Tilrettelegging: 13 500,00

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

Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visning pr. stk og overtakelse med megler tilstede: 3 500,00
Grunnbokutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00
1 visning: 3 500,00



Egenerklæring

Spikkestadveien 143, 3430 SPIKKESTAD

16 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Spikkestadveien 143	Spikkestadveien 143	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et selskap, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

7/2022 i Enebakk

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
bodd her i 3 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Maqsood, Uzair

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble satt inn nytt bad nede i kjelleren, bygd 3 nye soverom i 1 etasje+ et lite bad, nytt kjøkken. Dugnad /vennerbeid

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er fukt i kjelleren. Drensning kan være nødvendig.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget



Det er fukt i kjelleren. Drenering kan være nødvendig.

- 8 Er det utført arbeid med drenering?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpsvern eller liknende?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
2023
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- Faglært Ufaglært
- 13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Byttet alle rør i kjelleren. Dugnad/vannarbeid

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 3



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på låstet eller pipe?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
- Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv omfanget
Vi har ikke sett innvending men kledding er råtten fra noen områder.
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
- Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for soknadspliktige tiltak?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv hva som mangler og hvorfra:
Det mangler godkjenning av bad som er pusset opp i 2023.
Tilbakeført vindu i stua.
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
- Ja Nei
- 24.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 24.1.2 Årstall
2023

Side 4



Egenerklærings skjema

Name: **Uzair Maqsood** Date: **2026-05-16**

Identification
 Uzair Maqsood

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
lagt bånd i kjelleren

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liguende?
 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43179911



Egenerklæringskjema

Signed by:

Uzair Maqsood

16/05-2026
15:03:09

BankID OIDC
High



Tilstandsrapport

Enebolig

Spikkestadvæien 143
3430 SPIKKESTAD
Gnr./Bnr.: 285/52
Asker kommune

Rapportdato: 30.05.2026
Befaringsdato: 29.05.2026
Referansenummer: 15082354

Areal

Enebolig
Bruksareal: 193 m² (BRA-i: 193 m²)

Totalt bruksareal: 193 m² (BRA-i: 193 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 bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingen er gjort uavhengig av oppdragsgevir og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggers boljghandø), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsett av Kommunal- og distriktdetpartementet 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 tilstandsgraden»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggers boljghandø). Utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er bleivd 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 undersøkelsesinnhølet for den aktuelle boljghen. Fimes på siden «Hølyfende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsgradert i sjøkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsetene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at maling, 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 bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lgt 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 sjåblongmessig 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 valg av 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 rediger 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 gjennoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at øskakte 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 bærekraftsperspektiv, 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, enkelte reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

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

Forklaring: Når det gis et sjåblongmessig 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 bærekraftsperspektiv og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materisvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjåblongmessig 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 bygningsakkyndige 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 strukturtak 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 sjåblongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke (se TGRU (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 omfattes normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på seknadsstidspunktet for boljghen, med mindre forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angr et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse avviker fra forholdsgradkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (prøksertepte ytelser), kan vurderingen av en valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningsakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningsakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som avviker fra normal byggeskikk eller prøksertepte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strukturtak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omfattes normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningsakkyndiges 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, byggeteknisk erfaring, skjåm, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og ljøende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tåler at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angr 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 boljgh eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikoavurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningsakkyndiges 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 strukturtak 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 full utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedbørt 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 vurdere 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 (strukturtak 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.

Sjåblongmessig 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 sjåblongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TGIU Ikke undersøkt

TGIU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypteijellere er uten inspeksjonmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgi.

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.05.2026
Referansenummer	15082354
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0117
Hjemmelshaver/selger	Shaba Razzaq Ishaq, Uzair Maqsood og Shaba Razzaq Ishaq
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fosnes
Tilstede på befaringen	Shaba Razzaq Ishaq
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	30.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Spikkestadveien 143
Postnummer/sted	3430 SPIKKESTAD
Kommune	3205 - Asker
Gnr./Bnr.	285/52
Tomt	Eiet tomt: 511 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1920		

Tomtebeskrivelse

Enebolig, freiliggende på Spikkestad, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, støttemurer, biloppstillingsplass, pleneredder og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 1920. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Bygget er oppført med kjeller. Deler av bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Valm- og saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er beleggt med takfliser av metall. Ytterdører med og uten glassfelt med elektriske kodelåser. Vinduer med karner av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme/varmekabler i enkelte rom og varmepumpe.

Boligen inneholder

Kjeller: Entré, gang, trappegang, bad og bod.
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, toalettrom og tre soverom.
2. etasje: Gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjå boligmessig prisandrag
Våtrom - Bad 2. etasje		Helhetsvurdering	10	Kr over 300 000
Våtrom - Bad kjeller		Fallforhold rundt sluk	11	
		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	11	
		Ventilasjon	11	
		Sanitærutstyr og innredning	11	
		Fagmessig utførelse	11	
Kjøkken - 1. etasje		Overflate gulv	12	
		Vannrør	12	
		Ventilasjon	12	
		Innredning	12	
Kjøkken - 2. etasje		Vannrør	12	
		Ventilator	12	
		Ventilasjon	12	
Toalettrom		Vannrør	13	
		Sanitærutstyr og innredning	13	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	14	
		Fordeleskap og fordelerstammer	14	
		Anlæprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	14	
		Varmepumper	14	
Andre rom - 1. etasje		Overflate vegg	15	
		Overflate gulv	15	
		Ventilasjon	15	
Andre rom - 2. etasje		Ventilasjon	15	
Rom under terreng		Overflate vegg	16	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført	16	Kr 10 000 - 50 000
Loft - uinnredet / kalt loft		Helhetsvurdering	16	
Ildesteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	17	Kr 50 000 - 100 000
		Ildesteder	17	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Tilstand	17	
Etasjeskille og gulv på grunn (skjevhet/måling)		Kjelleretasje	18	
		1. Etasje	18	
		2. Etasje	18	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	18	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	19	
		Ytterledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	19	
		Lufing av ytterledning	19	
		Gnagersikring	19	
		Annet	19	

Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	19
		Ytterdører og omramming	19
Yttertak		Tekking (med tilhørende beslag)	20
		Skorstøiner (over tak)	20
Utvendig trapp		Utvendig trapp	20
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	21
Grøntering		Helhetsvurdering	21 Kr 100 000 - 300 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	22
		Utvendige avløpsledninger	22

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til Lovhendinglova (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 springer i etasjer eller for trapp, måles kun det areal som oppstas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Slakter, heiser, skorstøiner, innvendige søyler og lignende er unntatt 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 måleverdige 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 byggesedde tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggesedde tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte slakter og slakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallsslakter, medtas ikke i bolgens 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 bolighetens 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

Boligens bruk kan være i strid med byggeteknisk 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 boligforhold. Det er de siste byggetekniske tegningene, og at disse er godkjente av bygningssakkyndighetene som er sikre holdningspunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innrette godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor for usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønsvurderinger

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



Arealberegninger

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Kjelleretasje	51			51	
	Entré, gang, trappegang, bad og bod.				
1. Etasje	78			78	
	Entré, stue, kjøkken, toalettrom og tre soverom.				
2. Etasje	64			64	
	Stue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad og to soverom.				
SUM	193			193	
Total bruksareal: 193 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhyden er målt på tilføyde steder i boligen.
 I kjeller er takhyden målt til 2,12 meter i entré og 2,13 meter på bad.
 I 1. etasje er takhyden målt til 2,36 meter i stuen og 2,30 meter på soverom 1.
 I 2. etasje er takhyden målt fra 1,71 til 2,44 meter i stuen og fra 1,74 til 2,48 meter på soverom 4.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlagges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningsakkyndige har ikke ansvar for innhentning av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foretatt dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningsakkyndige 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 avvenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de steder av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egnerlæringskjemia	Fremlagt egnerlæringskjemia signert og datert 16.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.
Situasjonsplan	Fremlagt grunnkart datert 06.05.2026.
Energattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Eier opplyser at det er utført følgende arbeider på boligen de siste fem årene uten bruk av eksterne håndverkere (det foreligger derfor ingen dokumentasjon på arbeidet).
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og løyndede)	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 20.05.2022, arbeidene gjelder trekking av ny kurs til komfyur og fjerning av brytere i opphørsrom. 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 anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes spørsmålsregegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad 2.etasje

Baderom fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Mølle vegglater. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Spølskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.

TG 3 Helsevurdering

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

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

Det er etablert gulvbelegg med synlig oppkant mot veggene. Dette vurderes som tilfredsstillende mht lekkagesikkerhet.

Vannnett sjikt på gulv har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsett funksjon, uttetheter eller andre aldersrelaterede problemer. Fornyng av vannnett krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskifting/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått straksiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Det vurderes at det ikke er benyttet vannnett sjikt på våtrommets vegglater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått straksiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Badet er trangt og det er etablert stive avløpsrør som går ned i sluket slik at det er stor risiko for adleddelger ved flytting. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tetteutgifter og lekkagesikkerhet derfor er ukjent. Det bør foretas en grundig undersøkelse når forholdene ligger til rette.

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

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

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

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

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutslifning enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forberding av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Innredningen har stedis bruksmerker og mindre tegn til slitasje og svelleskader. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Det er foretatt hulltakning og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktmåling i tidligste trinn ble målt med piggelektroder og viser ingen utslag. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelser gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til målet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.

Basert på våtrommets samlede tilstandsgrad og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsearbeider ofte avviker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjållongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Oppsummert

Sjållongmessig prisanslag Kr over 300 000



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 2.etasje

Våtrom - Bad kjeller

Baderom fra 2023 som er oppbygget ved egeninnsats og vennetjeneste (oppkøst av selger). Flidlagt gulv med gulvvarme. Flidlagte vegger. Mølle flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Spølskap med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjnise. Vegghengt dusjarmatur (håndsus) og regndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. 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 - Lekkagesikkerhet - Tettesjiktets tilknytning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter

TG 1

Lekkesikkerhet

Høydeforskjell fra slukrikt til topp overflate gulv ved deråpning er målt til ca. 50 mm. Dette er vurdert som tilfredsstillende mht lekkagesikkerhet.

TG 2

Fallforhold rundt sluk

Lokal fall i skisjonen er mindre enn anbefalt. Konsekvensen er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende forbindelse av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger

Det registreres åpning rundt avløpsrør til servanten og tettesjiktet i vegg. Konsekvensen er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tiliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Ventilasjon

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

Sanitærutstyr og innredning

Drenering fra innbygget toalettssystemet er ikke registrert. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir sylloggort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.

Fagmessig utførelse

Det foreligger informasjon om at våtrommet er bygget ved egeninnsats. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeide som er utført. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

TGU

Kontroll i tiliggende konstruksjon ikke utført

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltakning i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltakning og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesk med fuktdikator, uten at det ble påvist indikasjon som tyder på fuktskader.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad kjeller

Kjøkken - 1.etasje

Innredning fra 2023 oppført ved egeninnsats (opplyst av selger). Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integriert stekeovn, platetopp, kjøleskap og frysekap. Frittstående oppvaskmaskin under kjøkkenbenk. Ventilator i overskap. Vannrør av typen røri-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Takplater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator
TG 2	Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale under kjøkkenvask bærer preg av stedvis misfarging, trolig som følge av fuktbelastning/vannsel. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornyng av overflate, lokal utbedring eller tiltak som utskifning kan iverksettes ved behov. Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg festsik ved visuell inspeksjon alene. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Vannrør	Vannrørene er ikke pluggert mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra røri-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.
Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Det er ikke etablert lufteinnsikt/ventil over/under kjøleskap og frysekap. Konsekvens er utilstrekkelig luftgjenstrømming på baksiden av hvitevarene som kan føre til redusert levetid. Tiltak bør påregnes.

Kjøkken - 2.etasje

Innredning fra ukjent årstall. Selger opplyser at de har montert overskap i sin eietid. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integriert kjøleskap med fryser. Frittstående komfy. Ventilator i overskap. Vannrør av typen røri-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Innredning
TG 1	Innredning Monteringen av innredningen bærer noe preg av ufagmessig utførelse. Det er derimot ikke registrert avvik av betydning for bruken av kjøkkenet. Tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 2	Vannrør Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
Ventilator	Ventilatoren er ikke tilkoblet avtrekkrør med utlufting gjennom vegg, noe som fører til at luften fra avtrekket blåser inn i overskapet. Det bør påregnes tiltak.
Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Toalettrom

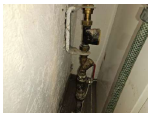
Toalettrom fra 2023 oppussert ved egeninnsats (opplyst av selger). Gulvflater belagt med laminat. Baderomsplater på vegg. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenhengende servant med armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen røri-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilasjon
TG 2	Vannrør Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
Sanitærutstyr og innredning	Det er ikke registrert dreneringspøtte eller lignende åpninger fra den innebygde toalettsternen. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er at det gjøres lokal utbedring og kartlegging av utførelsen.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system fra 2023. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert i entré kjeller. Synlige avløpsrør i plast fra ukjent årstall. Stakeluke er plassert bad varmtvannsbereder. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i entré kjeller. Varmtvannsbereder på 282L (fra 2023) plassert i entré kjeller. Varmepumpe i stue 1. etasje fra ukjent årstall.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder
TG 2	<p>Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)</p> <p>Selger opplyser at vannrør i boligen med tilhørende komponenter er oppført og koblet ved egeninnsats. Det ble ikke registrert åpenbare feil eller lekkasjer på de delene som er synlige, men det er risiko for skjulte feil eller lekkasjer på de delene som er skjulte i lukkede konstruksjoner. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn og det anbefales en grundig gjennomgang av rørløkker.</p> <p>Fordelerskap og fordelerstammer</p> <p>Fordelerskap har åpninger/utetheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</p> <p>Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørforinger (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).</p> <p>Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)</p> <p>Det vurderes at boligens innvendige avløpsrør er skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret, men det er ikke kjent når dette ble gjort, eller omfanget av arbeidet. Konsekvens er at siden det foregår usikkerhet om hva som er gjort, og når arbeidet ble gjort er estimert av tilstand ikke mulig. Hele eller deler av rørsystemet kan derfor ha usikker fremtidig funksjon, som betyr at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsett funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er stedvis skjult, så den faktiske tilstanden/tilføringen er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand og eventuelle behov for utbedringer eller lignende.</p> <p>Varmepumper</p> <p>På balgrunn av varmepumpens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsett funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskifting kan iverksettes når dette blir nødvendig.</p> <p>Det er mer enn fem år siden varmepumpen sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2-3 år for å opprettholde ytelse og levetid. Konsekvens av manglende service kan være forkortet levetid, nedsett funksjon etc. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.</p>



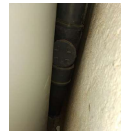
Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vanninntaksrør med hovedstoppekran



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap for rør-i-rør-systemet



Varmtvannsbereder - Varmtvannsbereder



Innvendig stakeluke - Stakeluke

Andre rom - 1. etasje

Gulvflater belagt med laminat. Vegger med panel og malte overflater. Himlingsflater med malte flater, takplater og panel. Glatte og profilerte innerdører. Stedvis naturlig ventilasjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Innerdører
TG 2	<p>Overflate vegg</p> <p>Det observeres stedvis tegn til riss i veggflate på coverom 1. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskifting kan iverksettes når dette blir nødvendig.</p> <p>Overflate gulv</p> <p>Det er registrert knik i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Det ble stedvis registrert manglende håndverksmessig utførelse på gulv. Gulvet egger stedvis ikke under forlistere og det er stedvis for liten avstand mellom endeskjøter, noe som øker risiko for at gulvet kan gå fra hverandre. Tiltak kan iverksettes ved behov eller hvis dette blir nødvendig.</p> <p>Ventilasjon</p> <p>Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Det er ikke etablert tilstrekkelig antall ventiler i etasjen. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fukt påfukning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.</p>

Andre rom - 2. etasje

Gulvflater belagt med laminat og vegg til vegg tepper. Vegger med panel og malte overflater. Takplater i himling. Profilerte innerdører.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører
TG 1	<p>Overflate gulv</p> <p>Det er registrert knik i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Innerdører</p> <p>Det ble registrert noe svellestade på dør til bad. Forholdet er vurdert til å være av estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>TG 2</p> <p>Ventilasjon</p> <p>Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fukt påfukning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.</p>

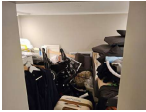
Rom under terreng

Kjelleren er innredet og har stedvis utledede vegger. Følgende huseler ble observert under etasjen innredet i 2023. Gulvflater belagt med laminat og fliser. Vegger med panel og malte flater. Hinningsflater med panel og malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
TG 1	Overflate gulv Det er registrert hull i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.
TG 2	Overflate vegg Det ble registrert fuktsporer på vegg i trappegang. Det må påregnes utskifning.
TG 3	Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført Det ble vurdert som uønskelig å forta hulltaking da det er synlig vannskade på vegger i trappegang. Det ble utført fuktmåling med pigg som viser en vektprosent på 100. Selger opplyser at det kom vann inn i etasjen hvor skaden er synlig. Fuktmålingen gir full utslag, og det er høyst sannsynlig at det er følgeskader i lukkede konstruksjoner samt under gulv. Det vurderes til at det er manglende eller svakt drenering som er årsaken. Det må foretas ytterligere undersøkelser og kartlegging av omfanget. Sjåbløngmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser av fagperson eller foretak som kan gi et mer konkret prisoverslag når omfanget er kartlagt. Sjåbløngmessig prisanslag: kr: 10 000 - 50 000
TGIU	Annet Overflatene i bod var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig tungt/store mengder inventar. Det gjøres oppmerksom på at det kan være bygningsdeler som er utsatt for siltasje, skader eller fell/utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.



Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført - Fuktmåling med pigg i veggplate



Annet - Store mengder innbo og løsøre i bod

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Det er etablert luke i himling.

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:
Oppsummet	Det var ikke tilstrekkelig tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. Det er ikke etablert luke med nedfellerbar stige, og det var lagt isolasjon over deler av åpningen. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tiltanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, fell og mangler som kan er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikotilstand kartlegges.

Ildesteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein vurdert til å være fra byggeår. Det er etablert ildested i stue 2. etasje.

TG 3	Skorsteiner inne i boligen Skorstein har ikke fire fire sider samt ikke tilgjengelig sotluke. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekke/dannelser slik at forhold som kan påvirke brannikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Konsekvens/foreslått straksiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagtydlig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige. Det er etablert mekanisk avtrekksvlifte i vegg på toalettrom, og det vurderes til at pipelepet blir benyttet som avtrekkskanal fra denne. Pipen må på nåværende tidspunkt ikke benyttes for vedfyring da det er risiko for røyk og brannspredning på bakgrunn av dette. Slik pipen brukes til tiltenkt formål må viften fjernes og hullet forsvarlig gjenmures. Hvis ikke bør ildested i 2. etasje fjernes. Sjåbløngmessig prisanslag gjelder for demontering av vifte med gjenmuring av pipelepe samt rehabilitering med innvendig røykrør og etablering av tilkomst til sotluke. Sjåbløngmessig prisanslag: kr: 50 000 - 100 000
Ildesteder	Ildested har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvensen er at glar og gnister kan treffe brennbar materiale/gulvet når ildestedet brukes, noe som medfører risiko for brannikkerheten. Foreslått straksiltak og underliggende sjåbløngmessige prisanslag gjelder for etablering av ubrennbar plate på gulv. Sjåbløngmessig prisanslag: kr: 0 - 10 000

Innvendige trapper

Innvendige trapper med konstruksjoner av tre.

TG 2	Tilstand Trappen har stedvis merker, sår og aldersrelatert siltasje. Tiltak kan vurderes ved behov. Det er registrert knirk i større deler av trappen. 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	Rekverk og håndleper Rekverksøyder, lysåpninger, håndleper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndleper på begge sider. Åpninger i rekverket på mer enn 0,10 meter. Trappen har åpninger på mer enn 0,30 meter. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Rekverk er ikke tilfredsstillende avstivet. Basert på ovennevnte forhold oppfylles ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylle kravene som var gjeldende på oppføringsstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

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 oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingene ble gjort mens bolgen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	Kjelleretasje	I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opp til 18 mm. I utspogang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opp til 19 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvis vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knik eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserte tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
1. Etasje	I stuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opp til 16 mm. På soverom 3 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opp til 14 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvis vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knik eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserte tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.	
2. Etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opp til 20 mm. På soverom 5 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opp til 18 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvis vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knik eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserte tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.	

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Det vurderes til at det er krypkjeller under dejer av bolgen uten tilkomst eller undersøkelsesmulighet.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummet	Det var ikke tilkomst til krypkjelleren på befaringsdagen. Det er ikke etablert luke i grunnmur eller i gulv innvendig. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gøres oppmerksom på at krypkjelleren er bygningsdeler som erfaringsmessig har høy skaderisiko, noe som gjør at konstruksjonstypen krever jevnlig ettersyn fra innsiden for å avdekke om det foreligger forhold som krever tiltak. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun etablert under punktet «Drainering» og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. TG2 er derfor valgt for å belyse risikoen et uavklart tilstandsbilde innebærer for en slik konstruksjonstype. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges. En slik undersøkelse kan avdekke ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.

Yttervegger inkl. fasader

Bolgen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterledning av stående trelledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Syrlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 2	Overflatebehandling Ytterledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) Lufing av ytterledning Gnagersikring Annet	Det er stedvis slitasje på ytterledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer ledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Ytterledningens materialer viser tydelige tegn til elde, med stedvis symptomer på begynnende råteskader. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktagning er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utslifning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er ikke etablert spalte for lufing og drenering bak ytterledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørring, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Det er ikke etablert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak ledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i bolgen. Det gøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i bolgen. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det ble registrert hull i ledningen. Det er ikke risiko for inndriv av gnagere/skadedyr. Det ble ikke registrert tegn til dette innvendig. Tiltak bør påregnes.



Ytterledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Eksempel på råteskader





Vinduer og ytterdører

Bolgen har ytterdører med og uten glassfelt med elektriske kodelåser (fra ukjent årstall og 2005). Vinduer med karm/ramme av tre (fra 1976, 1977, 1980, 1982, 2021, 2024 og ukjent årstall).

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser tegn til slitasje på overflatebehandling/konstruksjon, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedstatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Det er liten haring mellom utvendig listverk og vannbord/bedag under vinduene. Konsekvens er økt risiko for fuktoppstigning i treverket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.
	Ytterdører og omramming	Skader på tetteklister/påmaling er observert. Konsekvens er luftlekkasjer, noe som blant annet fører til økt varmetap. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utslifning.



Yttertak

Yttertak av valm- og saltakonstruksjon. Utvendig belagt med takplater av metall fra ukjent årstall. Pipe helhødd i metall. Renner og nedløp i metall.

 TG1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet – Vannbord, vindkier, gesimskasser og lignende – Takrenner og utvendige nedløp – Snafangere
 TG1	Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert fra stigetrinn som ligger på taket, med den begrensning dette innebærer grunnet sikkerhetsmessige forhold.
 TG2	Tekking (med tilhørende beslag) Taktekkingen har en ukjent alder. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen kan ha nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedslatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskifting kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Skorsteiner (over tak) Forbeslaget rundt skorsteinen viser tegn til bløtasje og eldre. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt. Konsekvens er at forholdet kan øke faren for lekkasjer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Skorsteinens overflate har synlige symptomer på bløtasje og eldre. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.
 TGU	Takkonstruksjon På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Takgjenomføringer (takhatter o.l.) Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner Ikke tilstrekkelig undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.


Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre.

 TG2	Utvendig trapp Trappen viser tegn til skjevheter. Bæresøyler er tildekket med grus, noe som øker risiko for råteskader. Tiltak bør påregnes.
 HMS	Rekerkshøyde og lysåpninger Reklørkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfylles ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringsstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

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


 TG2	Grunnmur og fundament Tegn til riss og enkelte sprekkanndeler observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fukt påfylling på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Grunnmur og fundament - Riss/sprekke i grunnmur



Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall. Synlig utvendig fuktsperre på deler av grunnmur. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Svakt skrånende tomt.

 TG5	Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Boligen viser tegn til fuktinnmønstre og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Årsaken på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omfatter bygningsdelen som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Terrengt rundt boligen har stedvis lite fall, og det registreres enkelte områder med fall inn mot grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og avviker fra bestemmelsen NS 3600. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det kan ikke verifiseres at hele grunnmuren har tilstrekkelig utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjonen uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfuktning som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskifting kan iverksettes ved behov. Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/toppløst. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Oppsummert Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak slik at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000
---	---


Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av naturstein ved kjellermedgang.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Tilstand
	HMS	Rekkerkehøyde og lysåpninger Rekkerkehøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Forstøtningsmuren mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringsstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Stikkledninger og tanker

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

	TG 2	Utvendige vannledninger Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsett funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreldt tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
		Utvendige avløpsledninger Det er ikke kjent når boligens utvendige avløpsledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsett funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreldt tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

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-tilsynet som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten.

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demonstrering (for eksempel av dowlights og dekkjer) 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 anvendning av (ytriggere, boligbånd) § 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?
Ukjent.

Førekommer det at sikringer løses ut?
Nei.

Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringskapet.

Kjenner du til om utførelse har utført arbeidet på det elektriske anlegget?
Eier opplyser at det er utført arbeidet på det elektriske anlegget av ufaglærte eller personer uten nødvendige godkjenninger for å kunne gjøre arbeidet på faste elektriske installasjoner. Dette gjelder arbeidet på bad i kjeller og kjøkken. Konsekvensen er at forholdet øker sannsynligheten for feil og mangler på anlegget, noe som i verste fall kan føre til brann- og/eller stofffare. Det gjøres oppmerksom på at slike arbeider er ulovlig. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeidet utført på bad i kjeller og kjøkken. 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. Konsekvensen er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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

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

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

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringskap plassert, er sikringskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:
Sikringskap plassert bak skyvedørgarderobe i stue 2 etasje og i overskap på kjøkken i 2 etasje.

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

Er det synlig tegn på andre termiske skader:
Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:
Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet og fratøyd på to soverom i 1 etasje. Konsekvensen er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

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

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

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:
Det mangler kursoversikt for sikringskap i 2 etasje og det mangler samsvarserklæring på store deler av det elektriske anlegget.

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 utgjør en åpenbar fare for liv, helse og materielle verdier, og som krever umiddelbare tiltak. Saker opplyser at det er utført arbeidet på det elektriske anlegget av ufaglærte. Det er derfor kritisk at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke stråketiltak som er nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser bolgens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

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

Er bolgens utleide(e) egen boenhet) byggetillett og godkjent:

Ukjent. Deler av boligen brukes til utleie og er fysisk adskilt fra resten av boligen som en egen boenhet. Det finnes ingen dokumentasjon som viser at arealene er byggetillett og godkjent for dette, og det er ulikt om etateningen er lovlig. Det er heller ikke kjent hvilken bruk arealene er godkjent for. Bruksendringer og etablering av nye boenheter utløser en rekke byggetekniske krav, for eksempel krav til tilstrekkelig dagslys, takhøyde, ventilasjon, brannsikkerhet og rømningsvei. Det er ikke vurdert om dagens leas er oppfylt, eller om dagens bruk eventuelt kan godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

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 lovligheten? 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 bolgens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av bolgens 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.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av bolgens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskilende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annen 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 slukkestyr:

Boligen mangler godkjent slukkestyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkestyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Boligen har ikke tilstrekkelig røykvarsling. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varning ved brann blir ivarettatt.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskilende konstruksjoner eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet)?

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppfaringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha på tilsvarende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Denne vurderingen er medtatt da 2 etasje i boligen ble benyttet til utleie på befaringsdagen.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskilende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler? Nei.

Oppfyller boligen krav til frammingsveier:

Ja.

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

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

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 bolgens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av bolgens branntekniske forhold? Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med brannfaglig spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke om det er behov for tiltak.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenges inn i bygninger fra grunnen. Langsiktig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helsemessig risiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av bolgens 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 bolgens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmålinger i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonmålingene 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 oppfaringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet 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 bolgens 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 tilleggsundersøkelser av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

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

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett? 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 bolgens 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 «Forlaring av tilstandsgradene»). Altersvurderinger 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 informasjonsinnhold for boligkjøper. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsår. 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, ligger den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfellene de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjeller:
A.2.21 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.22 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.24 Avtrekk ved malting og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
• Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsatt avtrekk ved malting.
• Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.
A.2.26 Innredning (kun påfølgende punkter):
• Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss, sprekker, swelling, avflassing eller fuktstykler.
Tøyletrom:
A.2.31 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.32 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (seksjon 3 spesialrom):
A.2.41 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.42 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeleilighet):
A.2.51 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.52 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.61 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.62 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plasbygge spesialrom:
A.2.81 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.82 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.84 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildesteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.91 Ildesteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
• Punkt 8 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildested, og på fundament for murt peis på trebjelkeleg.
Innvendige trapper:
A.2.101 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasje skiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.111 Etasje skiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
• Punkt 5 - Løsløst høydeforsjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Kryp kjeller:
A.2.72 Kryp kjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.135 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.141 Radon (kun påfølgende punkt):
• Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.
Yttervegg:
A.3.172 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.173 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.182 Tekking (undertak, sløyfer, løster og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.185 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.224 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
• Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal spore eier om materiale og alder på stikkledninger.
Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.225 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
• Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og ettersepe dokumentasjon fra tilstandskontroll.
Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, annek, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltakning i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dullehus, vedstøt, små drivhus, postkassetasjer, overbygg for søppelbasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhets:	Gårdsnr 285, Bruksnr 52	Kommune:	3203 Asker
Adresse:	Spikkestadveien 143, gatenum 21003	Grunnkrets:	2006 Spikkestad
Veiladresse:	3430 Spikkestad	Valgkrets:	9 Spikkestad
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1070501 Røyken
		Tettsted:	2003 Drammen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg. landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solhaug	Matrikkelkort:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.02.1922	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	510,7 kvm	Skyld:	0,05		
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 manglet helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfellene 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 tinglyste 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 i verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

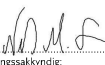
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gyldighet

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

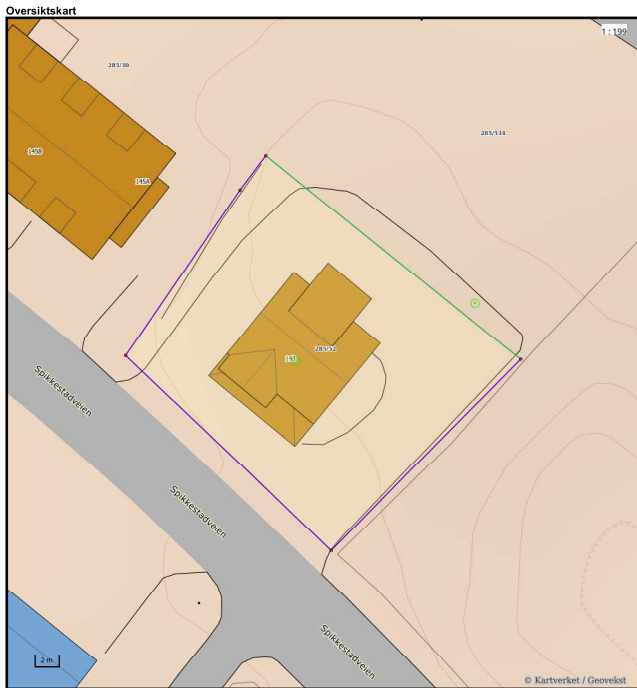


Signatur bygningsfaglig

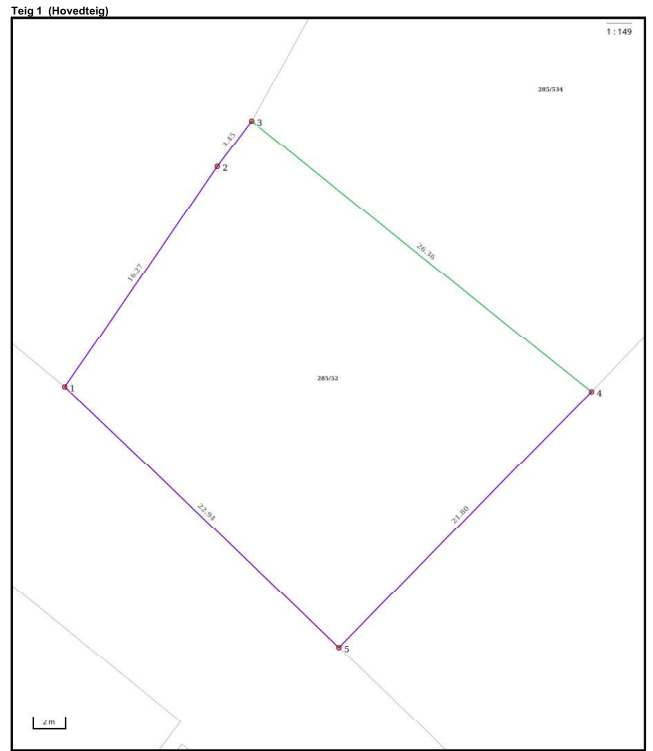
Mobil 41225641

Forretninger:				
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/285/52	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3203/285/52	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført: 19.10.2007	Avgiver Mottaker	3203/285/52 3203/285/534	-744,1 744,1
Sammenslåing	Forretning: Matrikkelført: 20.02.1996	Avgiver Mottaker	0627/85/394 3203/285/52	-264,0 264,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført: 07.02.1922	Avgiver Mottaker	3203/285/20 3203/285/52	0,0 0,0

Bebyggelses arealer mv. antall boenheter						
Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Spikkestadveien 143	Bolig					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammelløstelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigstest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:		Nei Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:		Bygningsnr:	160979453	Antall boliger:		1
				Antall etasjer:		1
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01	1					
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammelløstelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigstest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:		Nei Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:		Bygningsnr:	160979445	Antall boliger:		
				Antall etasjer:		
Etasjeopplysninger:						
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.						
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	— Vannkant	● Bygningsspunkt
11 - 30 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne
201 - 500 cm Fiktiv / Teigdeler	<small>se ambita.com/tefrak for fargeforklaring</small>
Over 500 cm Punktfeste	
Ikke angitt		



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	— Vannkant	● Bygningsspunkt
11 - 30 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne
201 - 500 cm Fiktiv / Teigdeler	<small>se ambita.com/tefrak for fargeforklaring</small>
Over 500 cm Punktfeste	
Ikke angitt		

Areal og koordinater

Areal: 510,70m² Arealmerknad:
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 623 664,23	575 354,23	16,27m	Digitalisert på dig. bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 623 678,39	575 362,24	3,45m	Digitalisert på dig. bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 623 681,32	575 364,07	26,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 623 666,82	575 386,08	21,80m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 623 649,99	575 372,22	22,84m	Digitalisert på dig. bord fra strek-kart: Papirkopi	200		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.



Asker kommune

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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	285	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Spikkestadveien 143, 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 arealid
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	https://www.aker.kommune.no/3203-04-kommune/15388-2020-04-Bestemmelser_oppgaver_L26_05_2023.pdf
Delarealer	<p>Delareal 511 m² BestemmelseOmrådenavn #7Prio, vokstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 511 m² Arealbruk Sentrumsformål,Framtidig Områdenavn SP6</p> <p>Delareal 511 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

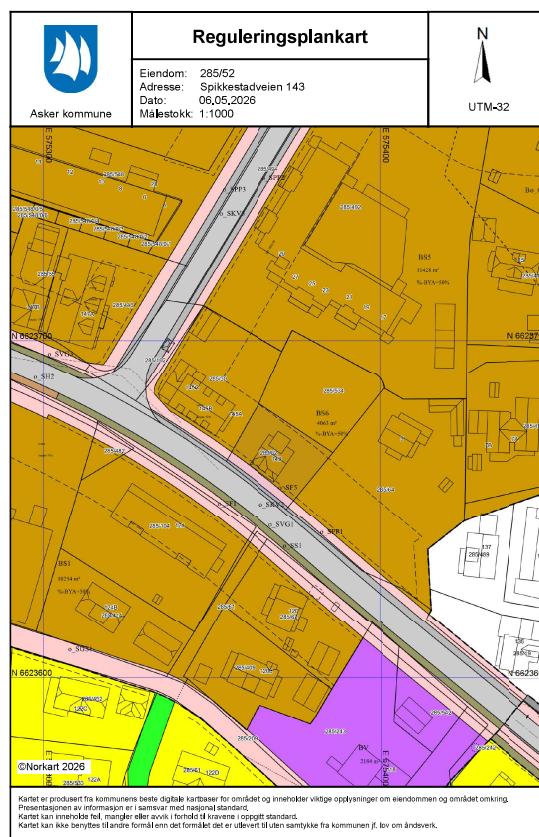
Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

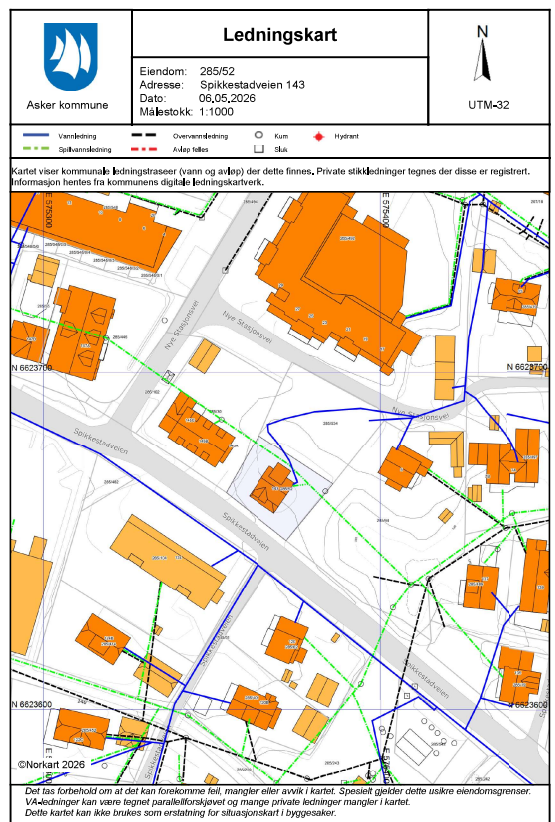
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062720130306
Navn	Områderegulering Spikkestad sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	https://www.aser.kommune.no/5203/okkumenter/7874/052720130306_062720130306.pdf

Delarealer	Delareal	58 m ²
	Formål	Fortau
	Feltnavn	o_SF5
	Delareal	430 m ²
	Formål	Sentrumsformål
	Feltnavn	BS6
	Delareal	22 m ²
	Formål	Parkeringsplasser
	Feltnavn	o_SPP1

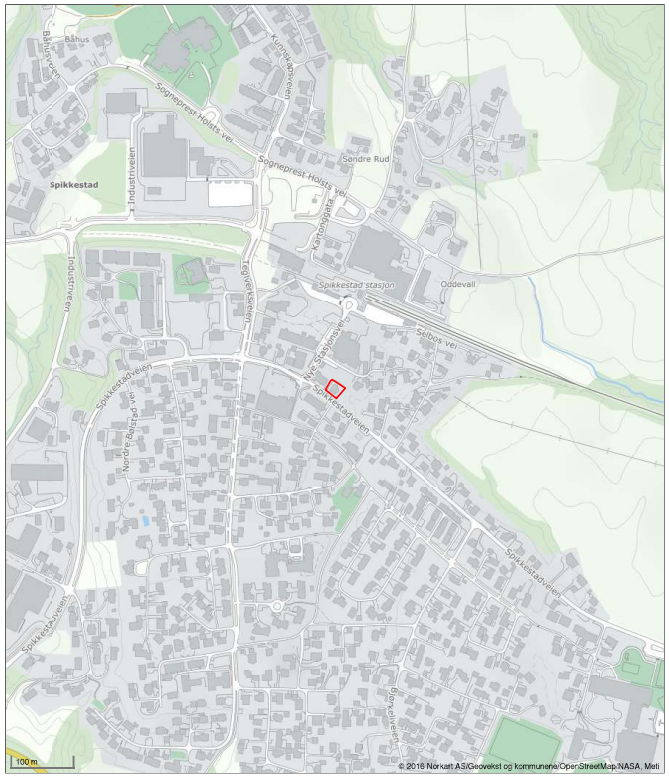


Tegnforklaring	
	Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Gangveg
	Frønmåder
Reguleringsplan PBL 2008	
	Bestemmelsegrense
	Sentrumformål
	Benzinstasjon/vegserviceanlegg
	Tilgjørveg
	Fortau
	Gang/sykelveg
	Sykelveg/felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Bane (nærmere angitt baneformål)
	Holdeplass/plattform
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Bestemmelsesområde
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Friziktslinje
	Rykkjærrel
	Abc PÅskrift feltnamn
	Abc PÅskrift areal
	Abc PÅskrift utnyttning
	Abc PÅskrift kotehøyde
	Abc PÅskrift plantelbehør

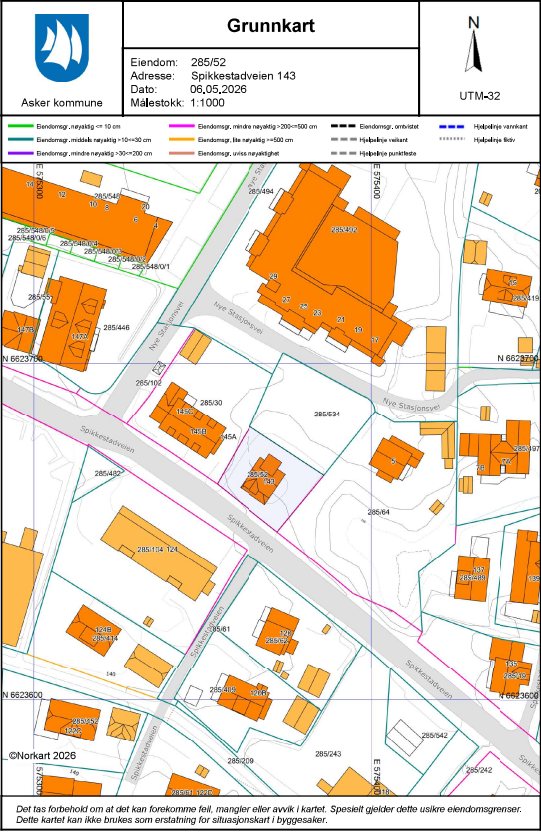




Oversiktskart for eiendom 3203 - 285/52//



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

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.:	285	Bnr.:	52	Fnr.:		Snr.:	
-------	-----	-------	----	-------	--	-------	--

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Terje Ruud 13.01.2022

Ferdigattest

Alle søknadspåklagte 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 kontrollkløring 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: 06.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 285/52//



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: 06.05.2026



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.	285	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Spikkeladveien 143, 3430 SPİKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter løvert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år for året er omme. Denne rapporten sammenslir dette for fjoråret, med summer fordele 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	9 889,17 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	9 376,66 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Gjensidige

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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 7 150,-**
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **kr 8 950,-**
- Rekkehus med eget gnr./bnr. **kr 13 650,-**
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt **kr 13 650,-**

Spørsmål

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

Nabolagsprofil

Spikkestadveien 143 - Nabolaget Spikkestad vestre/Søndre Rud - vurdert av 45 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Spikkestad sentrum Linje 261	1 min	0.1 km
Spikkestad stasjon Linje L1	4 min	0.3 km
Spikkestad Buss, tog	4 min	0.3 km
Slemmestad brygge Linje B20, B22	20 min	14.8 km
Vollen Linje B20, B22	21 min	16.8 km

Skoler

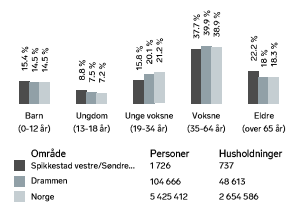
Spikkestad skole (1-7 kl.) 402 elever, 20 klasser	10 min	0.9 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 443 elever, 26 klasser	11 min	1 km
Røyken videregående skole 820 elever	11 min	7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	23 min	15.7 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Helledammen Fus barnehage (1-5 år) 28 barn	3 min	0.2 km
Spikkestad Kanvas-barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min	0.4 km
Paletten Kanvas-barnehage (1-5 år) 78 barn	10 min	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Spikkestad Post i butikk, PostNord	2 min	0.1 km
Kiwi Spikkestad PostNord	2 min	0.1 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2020

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

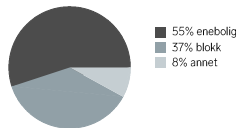
Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

- Spikkestad skole 4 min ⚡
Aktivitetshall, fotball 0.4 km
- Spikkestad Idrettspark 9 min ⚡
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball 0.8 km
- AK Fryktløs 4 min ⚡
- Yogahuset 16 min ⚡

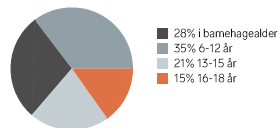
Boligmasse



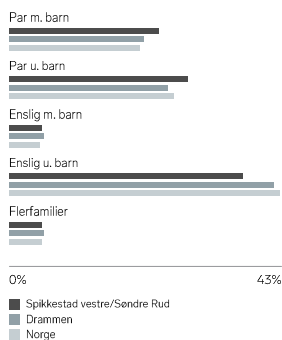
Varer/Tjenester

- Røyken Sentrum 5 min ⚡
- Vitusapotek Spikkestad 2 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)

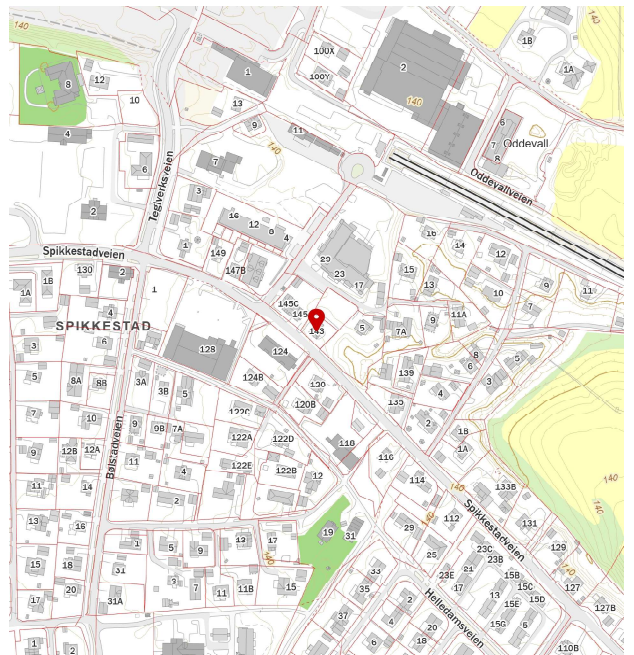


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



På vei mot drømmeboligen? Vi finansierer veien dit!

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



Geir Arne Thrana
Kunderådgiver

✉ geir.arne@oest.no
☎ 99 29 70 30



Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver

✉ annlisbeth@oest.no
☎ 45 87 70 26



Sigurd Liltvedt
Kunderådgiver

✉ sigurd@oest.no
☎ 48 09 83 38



Knut-Sondre Blikra
Kunderådgiver

✉ ksb@oest.no
☎ 93 27 78 77



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver

✉ senka@oest.no
☎ 40 48 73 03



Terje Torp
Avd. banksjef

✉ terje@oest.no
☎ 90 94 45 85

SPAREBANKEN ØST | Nærmere folk flest

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

For 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 annonsevisning. 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 fraåde 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 budgiverne 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 grunnnet 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 for 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 «motbuds»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ Kontaktperson og tlf.nr.: _____ kr _____

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

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

Undertegnede er kjent med følgende:

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

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr: _____ Fødselsnr: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Mobil: _____ Tlf: _____ Mobil: _____ Tlf: _____

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

ASKER - Spikkestad - Enebolig med sentral beliggenhet - 5 soverom - 2 bad - Kort gangvei til tog, buss og butikker - Solrik hage



Katharina Bråten

Eiendomsmegler

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken

katharina@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00

www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling