NORDVIK

Spikkestadveien 139

2 soverom | 201 kvm | Enebolig



Velkommen til

Spikkestadveien 139

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig med dobbelgarasje - Fire bad - Solrike uteplasser - Sentralt og familievennlig - Nær togstasjon

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**163 590,-**
Totalpris	**6 663 590,-**
BRA-i	**201 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Spikkestadveien 139, presentert av Håkon Espeseth i Nordvik Asker.

Her får du en innholdsrik enebolig med en fleksibel planløsning og sentral beliggenhet på Spikkestad. Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig område med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder.

Høydepunkter:

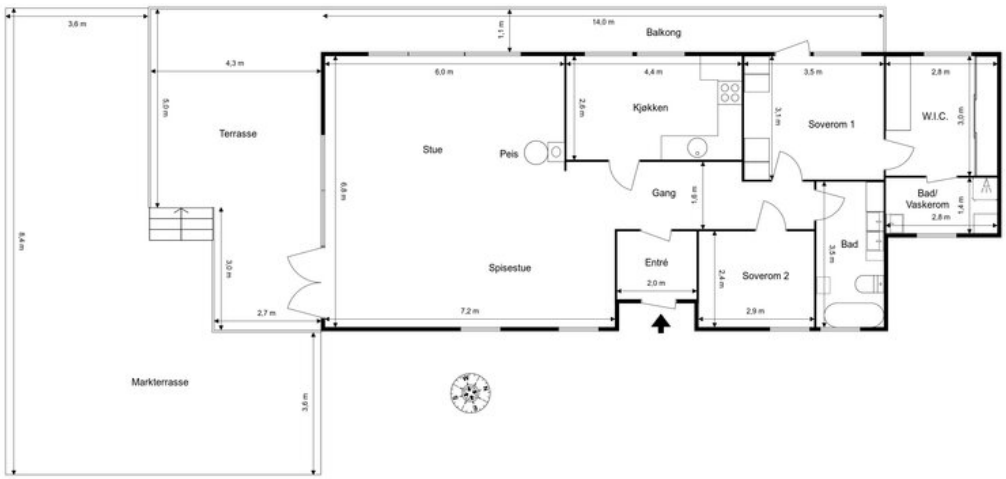
- Innholdsrik enebolig over to plan
- Dobbelgarasje og romslig gårdsplass
- Flere solrike uteplasser med terrasse, markterrasse og balkong
- Vedovn i stue
- Fire bad
- Romslig walk-in closet
- Pent opparbeidet hage med plen og beplantning
- Kort gangavstand til togstasjon, butikker, skoler og barnehager
- Nær Kjekstadmarka med flotte tur- og skiløyper
- Underetasjen er innredet med to separate enheter (ikke godkjent som selvstendige boenheter)

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 106 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

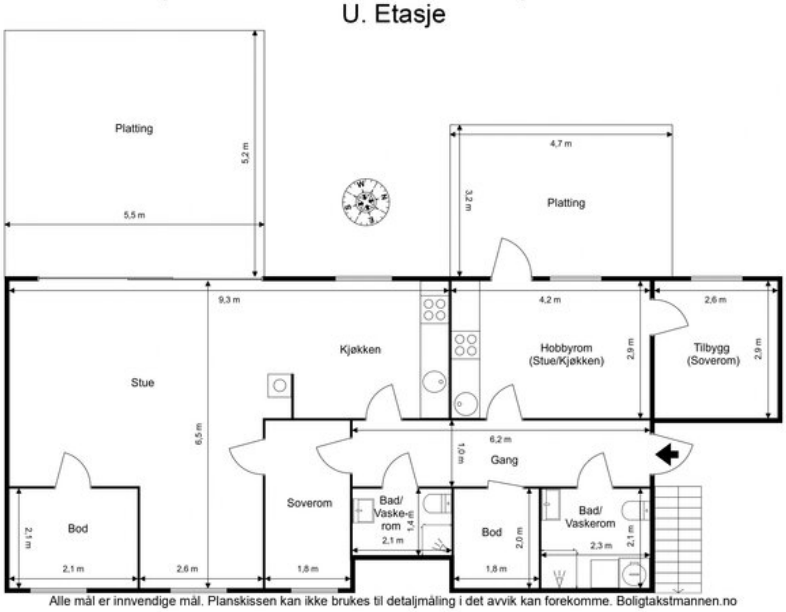
Spikkestadveien 139 3430 Spikkestad
1. Etasje



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

BOLIGTAKSTMANNEN

Spikkestadveien 139 3430 Spikkestad
U. Etasje



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

Underetasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm










































All you need is
LOVE


TOUCH




MATSUI

















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0076/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Spikkestadveien 139, 3430 SPIKKESTAD
Gnr 285, bnr 368 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Toril Gerd Marie Møllerop

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 201 kvm
BRA-e: 61 kvm
Totalt BRA: 262 kvm
TBA: 128 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 95 kvm. Det er etablert to hybler med felles entre/gang. Hybel 1 består av bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom og 2 boder. Hybel 2 består av stue/kjøkken, bad/vaskerom og rom i tilbygg (brukes som soverom).
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 29 kvm. Platting mot vest som brukes av hybel 1.
TBA: 15 kvm. Platting mot vest som brukes av hybel 2.

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Entre, gang, baderom, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom, walk-in closet/garderobe og 2 soverom.
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 30 kvm. Syd-vestvendt terrasse med tilgang fra stue.
TBA: 40 kvm. Syd-vestvendt markterrasse.
TBA: 14 kvm. Balkong mot vest med tilgang fra terrassen og soverom 1.

Garasje
Underetasje:
BRA-e: 29 kvm. Bod under garasjen med to rom. Brukes til lagring.
Total BRA: 29 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Frittstående dobbelgarasje.
Total BRA: 32 kvm.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 31.01.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Spikkestadveien 139 er en innholdsrik og romslig enebolig med sentral beliggenhet på Spikkestad. Boligen går over to plan og har en fleksibel planløsning med gode oppholdsrom, flere våtrom og rikelig med uteplass, noe som gjør den godt egnet for både familier og de som har behov for ekstra plass.

Hovedetasjen byr på en lys stue med vedovn og utgang til en delvis overbygd, sydvendt terrasse med videre adkomst til en romslig markterrasse. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass og ligger i tilknytning til spisestuen, som gir en praktisk og sosial planløsning. Videre inneholder etasjen to soverom, walk-in closet og to bad.

Underetasjen er i dag innredet med to separate innredede enheter med kjøkken, bad og oppholdsrom. Det er imidlertid viktig å merke seg at enhetene ikke er godkjent som selvstendige boenheter, og de kan heller ikke anses som godkjente hybler da den interne trappen mellom etasjene er fjernet. Kjøper overtar ansvaret for eventuell videre bruk og eventuell søknadsprosess dersom enhetene ønskes godkjent. Se pkt. om ferdigattest for mer informasjon.

Utvendig har eiendommen en pent opparbeidet tomt med flere solrike uteplasser, plen, beplantning og en romslig gårdsplass med dobbelgarasje. Beliggenheten er sentral, med kort gangavstand til togstasjon, butikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud.

Parkering
Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje på ca. 32 kvm med to motoriserte garasjeporter, samt flere biloppstillingsplasser på egen tomt. Garasjen har adkomst til loft som kan benyttes til lagring. Under garasjen er det en bod på ca. 29 kvm fordelt på to rom, som også benyttes til lagring.

Modernisering og påkostninger
2021:
- Nytt røykrør i stål installert i pipeløpet.

2012:
- Byttet takstein på tak.
- Byttet til innvendig stålpipe og ny vedovn.

2011:
- Reparasjon av boligens hovedvanninntak (forsikringssak).

2001:
- Tilbygg mot nord ble oppført.

Kjøkkenet er malt og har fått nytt gulv. To vinduer i stuen er byttet ut, og soverommet er malt. Det er også oppført terrasse, både øvre og nedre.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke navn på firma som utførte arbeid på bad, men dette ble gjort i samarbeid med snekker som utførte utbygging av stue og ny terrasse. Dette arbeidet ble utført i 1992.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet takstein på tak, byttet til innvendig stålpipe og ny vedovn. Vedovn og ny innvendig stålpipe ble utført av faglært samtidig. Bytte av takstein ble gjort med egeninnsats. Firma som utførte dette husker jeg ikke navnet til. Arbeidet ble utført 2012.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet sikringsskap med autmatiskringer. Mulig det foreligger samsvarserklæring, men finner den ikke.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trygve Rud AS. Lekkasje i avløpsledning på tomt. Ble gravet opp og lekkasje rettet opp. Tror dette ble utført ca. 2011.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, ufaglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Arbeid som er utført: Bygget på husets nordside med walk-in closet og bad/vaskerom, samt soverom i kjeller.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: Ref tidligere punkt i egenærklingsskjema, så ble det avdekket rørbrudd i avløpsrør på eiendommen, som ble utbedret av faglært i ca. 2011.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av

bygningsmyndighetene? Nei.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ny tomteregulering grunnet utskillelse av tomt.
Arealoppmåling i den forbindelse ble utført i 2002.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Boligen ble bygd i 1982. I 2001 ble det søkt om utvidelse av boligen med tilbygg i begge etasjer mot nord. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og leca og er utvendig kledd med stående panel og malt murpuss. Taket har saltaksform tekket med takgstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Frittstående dobbelgarasje med 2 motoriserte garasjeporter. Grunnmuren er støpt med betong og med lecablokker. Det er lagt fliser på gulv.
Veggkonstruksjonen er oppført i leca og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og stående panel. Adgang til loft som kan brukes til lagring. Taket har saltaksform og er tekket med takstein.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 2
TG-1: 12
TG-2: 15
TG-3: 6
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-3 med utbedringskostnad:
Forstøtningsmur: Det er synlige skader eller skjevheter: skjevheter.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

Terrengforhold: Bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann: ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-

Vinduer og dører: Det er påvist punkterte glass: balkongdøren til platting i hybel 1 er med ødelagt lås og knust glass. Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold. Det er påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming: stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

Baderom 1 etg.: Baderom med renoveringsbehov - tettesjikt fra byggeår.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

Baderom hybel 1.: Baderom med renoveringsbehov - tettesjikt fra byggeår.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

Baderom hybel 2.: Baderom med renoveringsbehov - tettesjikt fra byggeår.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader
- Grunnmur og fundament: Det er påvist sprekker, skader eller skjevheter: skade på overflate
- Rom under terreng: Det er pga. bygningsmessige hindringer (betongvegger eller flis) ikke fysisk mulig å foreta hulltaking.
- Yttervegg og fasade: Det er liten eller ingen lufting av kledningen: manglende lufting bak kledningen. Det er manglende musetetting i nedkant av kledning/plater: manglende musetetting i nedkant av kledningen.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Det er rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange: det er rystelser ved hard gange.
- Kjøkken, overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnredning, anbefales oppgradert.
- Kjøkken hybel 1, overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnredning, anbefales oppgradert.
- Kjøkken hybel 2, overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnredning, anbefales oppgradert.
- Avløpsrør: Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Vannledninger: Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon: vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Bad/vaskerom 1. etg., overflate vegg/himling: Det er påvist tegn på fuktskader på overflater: misfarging på overflate/fuge.
- Bad/vaskerom 1. etg., overflate gulv: Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: riss/sprekker i flisfuger, bom (hulrom) under flis. Det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader: misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge. Det er avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen: utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.
- Bad/vaskerom 1. etg., membran, tettesjikt og sluk: Det

er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
- Bad/vaskerom 1. etg., ventilasjon: Det er påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle: kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon.
- Bad/vaskerom 1. etg., dokumentasjon: Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Varmtvannsbereder: Berederen er bygd inn uten mulighet for inspeksjon.

Takstmann informerer også om:
- Rekkverket på terrassen er utført i henhold til kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger. Dette medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn. Det er ikke krav om utbedring, men oppgradering anbefales for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.
- Utvendig trapp til U-etasje mangler håndløper og rekkverk, og rekkverket oppfyller heller ikke dagens krav til høyde. Dette gir økt risiko for fallulykker og redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Oppgradering til dagens krav anbefales utført av fagkyndig.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap og fryser.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Varmepumpe.

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

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

Adgang til utleie
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen. Se pkt. om ferdigattest for mer informasjon.

Det er etablert to utleieleiligheter i boligens underetasje. Ingen av enhetene er godkjent som selvstendige boenheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Trappen mellom etasjene er fjernet så det er ingen intern tilgang mellom utleie-enhetene og bolig. Derfor kan ikke enhetene ansees som godkjente hybler.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave.

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i stue.
- Varmekabler på begge badene i 1. etasje, begge badene i underetasjen og på kjøkkenet i underetasjen.
- Panelovner i stue, spisestue og walk-in closet i 1. etasje, samt i stue/kjøkken og soverom i underetasjen.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 490 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 772,-pr. 2025

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring, Tryg, polise/avtale-nummer 3813200, kr 26 904,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 000,- pr mnd.
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: ca. kr. 1 000,- pr. år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 408 766,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 635 063,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 733 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet og skjermet tomt med en fin kombinasjon av hage, terrasser og biloppstillingsplass. Hagen er beplantet med hekk, prydbusker, trær og blomster, noe som skaper et grønt og privat utemiljø. På baksiden av boligen er det en lun hage med plen og gode oppholdsarealer, mens flere uteplasser gir gode muligheter for å nyte solen gjennom hele dagen.

Fra stuen og terreng er det utgang til en delvis overbygd, sydvendt terrasse på ca. 30 kvm med markise. I forlengelsen ligger en sydvest-vendt markterrasse på ca. 40 kvm. Fra hovedsoverommet er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 14 kvm. I underetasjen har begge hyblene egne vestvendte plattinger på henholdsvis ca. 29 og 15 kvm. Uteplassene har terrassebord og rekkverk i malt treverk, og vedlikeholdes fortløpende etter behov.

Eiendommen har en romslig asfaltert gårdsplass med god plass til parkering, i tillegg til en frittstående dobbelgarasje. Hekker mot naboeiendommene bidrar til en skjermet ramme rundt eiendommen, samtidig som den sentrale beliggenheten gir kort vei til Spikkestad sentrum, kollektivtransport og servicetilbud. Tomten fremstår som velholdt, lettstelt og med gode bruksmuligheter for både barnefamilier og de som ønsker rikelig med uteplass.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Spikkestad, med kort gangavstand til det meste av hverdagslige servicetilbud. Spikkestad stasjon ligger kun et par minutters gange fra boligen, med togforbindelse to ganger i timen mot Asker og Oslo, samt gode bussforbindelser til blant annet Drammen. I umiddelbar nærhet finner du dagligvarebutikker, apotek, frisør, bensinstasjon og øvrige servicetilbud.

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk, med gangavstand til både barne- og ungdomsskole, flere barnehager og et variert fritidstilbud gjennom ROS Idrettsforening. Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt, med Kjekstadmarka like i nærheten. Her finner du et omfattende nettverk av turstier, skiløyper og flotte friluftsområder.

Det er kort vei til Drammensfjorden med populære

badeplasser som Lahellholmen og Engersand. Røykenbadet ligger kun en kort kjøretur unna og tilbyr svømmehall, treningssenter og klatrevegg. I tillegg finner du Røyken Senter med et godt utvalg av butikker, blant annet dagligvare, sportsbutikk, apotek og øvrige servicetilbud.

Selger forteller
Selger vil savne den store stuen med store vinduer som gir godt lysinnslipp. Naboene beskrives som hyggelige, og det er vanlig å stoppe for en prat når man møtes. Nærområdet ligger nær tog og butikk, samt fysioterapeut, lege og tannlege, og det går buss til Drammen. Selger har hund og benytter derfor flere ulike turer i nærområdet.

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

Skoler og barnehager
Helledammen Fus barnehage
Spikkestad Kanvas-barnehage
Paletten Kanvas-barnehage

Spikkestad barneskole (1-7 kl.)
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.)

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 01.07.1982. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- En del arbeider i hobbyrom gjenstår.
- Sokkelflis i dusj fullføres og avsluttes med elastisk fugemasse.
- Baderomsbelegg må sveises i hjørnene.
- Det må lages utvendig trapp til kjellerinngang av varig materiale.
- Utvendig grunnmur må overflatebehandles.
- Trapp til inngangsdør lages av varig materiale.
- Oppfylling av terrasse.
- Terreng planeres med fall fra grunnmur.
- Takstige av varig materiale i solid utførelse og med sikker festeanordning monteres nær pipe.
- Husnummerskilt plasseres på vegg lett synlig fra vei.

Om disse forholdene er ferdigstilt tilfredsstillende er ikke undersøkt nærmere av megler.

Det foreligger godkjente tegninger av garasjen, datert 18.06.1986.

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

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente tegninger, datert 07.05.2001. Det er imidlertid utført flere endringer fra godkjent planløsning som ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen.

- 1. etasje: Tilleggsdel, bod er gjort om til omkledningsrom, hoveddel. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

- Underetasje: Tilbygg er innredet som soverom. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.
- Underetasje: Hobbyrom er innredet som stue/kjøkken. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.
- Underetasje: Trappen mellom etasjene er fjernet og det er etablert et soverom. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har privat adkomst via innkjøring over naboeiendommen Spikkestadveien 135 (gnr. 85 bnr. 19). Adkomstretten er sikret gjennom tinglyst veirett, som gir eiendommen fri adkomst over veien på østre side av bebyggelsen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område hvor kommuneplanens bestemmelser gjelder. Hele eiendommen (ca. 733 kvm.) er i kommuneplan for Asker 2023–2035 avsatt til fremtidig sentrumsformål (SP6) og ligger innenfor prioritert vekstområde samt området «Nullvekst nord». For eiendommen gjelder kommuneplanens bestemmelser om blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt

megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for heftelser.

Det er ikke tinglyst noen servitutter på eiendommen.

Eiendommens rettigheter:
13.03.1986 - Dokumentnr: 402303 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:285 Bnr:19
Meglers kommentar: Eiendommen har privat adkomst via innkjøring over naboeiendommen Spikkestadveien 135 (gnr. 85 bnr. 19). Adkomstretten er sikret gjennom tinglyst veirett, som gir eiendommen fri adkomst over veien på østre side av bebyggelsen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare

dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 65 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. august 2026

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

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

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

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

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



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Spikkestadveien 139

Nabolaget Spikkestad vestre/Søndre Rud - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Spikkestad skole (1-7 kl.)	402 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 ...	443 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Røyken videregående skole	820 elever	10 min 6.9 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	23 min 15.6 km

Offentlig transport

Spikkestad sentrum	Linje 261	3 min 0.2 km
Spikkestad stasjon	Linje L1	6 min 0.5 km
Sandefjord lufthavn Torp		1 t 5 min
Oslo Gardermoen		1 t 15 min

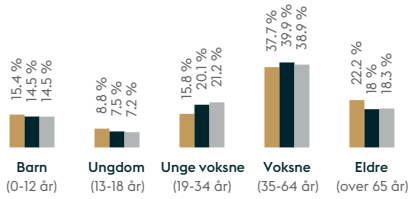
Barnehager

Helledammen Fus barnehage (1-5...	28 barn	3 min 0.2 km
Spikkestad Kanvas-barnehage (1...	51 barn	7 min 0.5 km
Paletten Kanvas-barnehage (1-5...	78 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Spikkestad	3 min
Kiwi Spikkestad	3 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spikkestad vestre/Søndre...	1 726	737
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Spikkestad skole	6 min
Spikkestad Idrettspark	9 min
AK Fryktløs	6 min
Yogahuset	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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



Spikkestadveien 139
3430 SPIKKESTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1982
Enebolig med utleie BRA:	201 m^2
Enebolig med utleie BRA-i:	201 m^2
Sum alle bygg BRA:	262 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	201 m^2
Rapportdato:	31.7.2026 (Gyldig til 31.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	12	15	6	1

Supertakst

GNR: 285 BNR: 368

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Spikkestadveien 139
3430 Spikkestad

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur	- Det er synlige skader eller skjevheter: skjevheter
Terrengforhold	- Bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann: ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Vinduer og dører	- Det er påvist punkterte glass: balkongdøren til platting i hybel 1 er med ødelagt lås og knust glass. - Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold - Det er påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming: stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. - Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Våtrom: Baderom 1 etg. -	Baderom med renoveringsbehov - tettesjikt fra byggeår.
Våtrom: Baderom hybel 1. -	Baderom med renoveringsbehov - tettesjikt fra byggeår.
Våtrom: Baderom hybel 2. -	Baderom med renoveringsbehov - tettesjikt fra byggeår.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader
Grunnmur og fundament	- Det er påvist sprekker, skader eller skjevheter: skade på overflate
Rom under terreng	Det er pga. bygningsmessige hindringer (betongvegger eller flis) ikke fysisk mulig å foreta hulltaking.
Yttervegg og fasade	- Det er liten eller ingen lufting av kledningen: manglende lufting bak kledningen - Det er manglende musetetting i nedkant av kledning/plater: manglende musetetting i nedkant av kledningen

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	- Det er rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange: det er rystelser ved hard gange
Kjøkken - Overflater og innredning	Eldre kjøkkeninnredning, anbefales oppgradert.
Kjøkken: Hybel 1. - Overflater og innredning	Eldre kjøkkeninnredning, anbefales oppgradert.
Kjøkken: Hybel 2. - Overflater og innredning	Eldre kjøkkeninnredning, anbefales oppgradert.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon: vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad/vaskerom 1. etg. - Overflate vegg/himling	- Det er påvist tegn på fuktskader på overflater: misfarging på overflate/fuge.
Våtrom: Bad/vaskerom 1. etg. - Overflate gulv	- Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: riss/sprekker i flisfuger, bom (hulrom) under flis - Det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader: misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - Det er avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen: utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom: Bad/vaskerom 1. etg. - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad/vaskerom 1. etg. - Ventilasjon	- Det er påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle: kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom: Bad/vaskerom 1. etg. - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Berederen er bygd inn uten mulighet for inspeksjon.

Lovlighet / HMS

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen, men ikke for tilbygget fra 2001.

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

Rekkverk på terrassen er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Utvendig trapp til U-etasje mangler håndløper og rekkverk og må sikres bedre for å ivareta personsikkerheten. Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.6.2026	**31.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Toril Gerd Marie Møllerop**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Spikkestadveien 139, 3430 Spikkestad**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**285**	Bruksnr:	**368**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1982**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og leca og er utvendig kledd med stående panel og malt murpuss. Taket har saltaksform tekket med takgstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2001	Tilbygg mot nord ble bygd.	Nei
2011	Boligens vann hoved inntak ble reparert som er forsikringssak.	Ja

2012	Byttet takstein på tak, byttet til innvendig stålpipe og ny vedovn. Vedovn og ny innvendig stålpipe ble ifølge eier ble utført av faglært. Bytte av takstein ble gjort med egeninnsats.	Nei
2021	Ny røykrør i stål ble installert i pipeløpet.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig med utleie	201	201	0	0	128
Garasje	61	0	61	0	0
Totalt m²	**262**	**201**	**61**	**0**	**128**

Bygning: Enebolig med utleie

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	106	106 Romfordeling: Entre, gang, baderom, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom, walk-in closet/garderobe og 2 soverom.	0	0	84
U. etasje	95	95 Romfordeling: Det er etablert to hybler med felles entre/gang. Hybel 1 består av bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom og 2 boder. Hybel 2 består av stue/kjøkken, bad/vaskerom og rom i tilbygg (brukes som soverom).	0	0	44
Totalt m²	**201**	**201**	**0**	**0**	**128**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	29	0	29 Romfordeling: Bod under garasjen med to rom. Brukes til lagring.	0	0
1. etasje	32	0	32 Romfordeling: Frittstående dobbelgarasje med 2 motoriserte garasjeporter. Grunnmuren er støpt med betong og med lecablokker. Det er lagt fliser på gulv. Veggkonstruksjonen er oppført i leca og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og stående panel. Adgang til loft som kan brukes til lagring. Taket har saltaksform og er tekket med takstein.	0	0
Totalt m²	**61**	**0**	**61**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en syd-vestvendt terrasse med tilgang fra stue på ca. 30 m2, og en syd-vestvendt markterrasse på ca. 40 m2. Balkong mot vest med tilgang fra terrassen og soverom 1 på ca. 14 m2. Platting mot vest som brukes av hybel 1 på ca. 29 m2, og platting mot vest som brukes av hybel 2 på ca. 15 m2. Frittstående dobbelgarasje på ca. 32 m2, bod i underetasjen til garasjen på totalt ca. 29 m2. Dukkestue i hagen. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-3



Usikrende jordmasser mot nabohuset i 137.

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

Observerte avvik:
- Skjevheter

Beskrivelse:
Jordmasser mot naboen i nr 137 er ikke sikret og det er rasfare. Støttemur i hagen til hybel 1 har rast og må repareres. Støttemur rundt terrassen til boligen mot sør er bra.

Oppsummering — **TG-3**

Jordmasser mot naboen i nr 137 er ikke sikret og det er rasfare. Støttemur i hagen til hybel 1 harvrast og må repareres. Støttemur rundt terrassen til boligen mot sør er bra.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jordmasser mot naboen i nr 137 er ikke sikret og det er rasfare. Støttemur i hagen til hybel 1 har rast og må repareres. Støttemur rundt terrassen til boligen mot sør er bra.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Fuktsikring og dreneringen er fra byggeåret, dvs 44 år gammel). Bygningsdelen har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering — **TG-2**

Dreneringen har oppnådd en alder som gir usikkerhet med hensyn til videre funksjon. Redusert funksjon kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i konstruksjoner mot terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.

6.3 Grunnmur og fundament TG-2



Sprekker i betong i overgang opprinnelig bolig og tilbygg.

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Leire, Løsmasser**

Bygget er fundamentert til fylte masser og leire. Det er støpt betonggulv på antatt uisolert, kultet og fast grunn. Dagens krav til isolasjon og fuktsikring er strengere enn når bygget ble oppført. Det er satt TG2 grunnet alder og at konstruksjonen ikke holder dagens krav til fuktsperre og isolasjon.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skade på overflate

Beskrivelse:
Det er ikke synlige sprekker i den synlige delen i grunnmuren til boligen, men det er sprekk i vegger mellom opprinnelig bolig tilbygget.

Oppsummering **TG-2**

Sprekker som følge av jordtrykk eller setninger kan føre til økt belastning på konstruksjonen og risiko for videre sprekkutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å reparere/pusse sprekkene og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.4 Terrengforhold TG-3

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

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Beskrivelse:
Terrenget er flatt eller faller inn mot grunnmuren. Forholdet gir økt vannbelastning mot grunnkonstruksjonen og er vurdert til TG 3 iht. vurderingskriteriene.

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

Oppsummering **TG-3**

Flatt terreng rundt bygningen gir økt risiko for vannbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Det ble ikke registrert synlige skader eller fuktpåvirkning som følge av forholdet på befaringstidspunktet, men terrengforholdet medfører forhøyet risiko for fremtidige fukt- og dreneringsrelaterte skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.5 Rom under terreng — TG-2



Fuktmåling i overflater til betong yttervegg under terreng (stue hybel 1) viser normale fuktverdier.



Fuktmåling i overflater til betong yttervegg under terreng (stue hybel 1) viser normale fuktverdier.

Type rom under terreng	Innredet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Underetasjen var en del av det opprinnelige boligen, men ble senere - i følge eieren ca. i 2005 - delt opp i to hybler.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Nei

Hulltaking er ikke foretatt grunnet:

Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen er for det meste av betong/leca med murpuss.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Nei

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt normalt fuktinnhold (lavere enn grensen for fukt på 200) ved overflatermålinger flere steder i U-etasje, i rom under terreng. Måleresultatet gir ikke indikasjon på forhøyet fuktinnhold eller skadelig oppfukting i den undersøkte konstruksjonen på måletidspunktet.

Oppsummering — **TG-2**

Det er pga. bygningsmessige hindringer (betongvegger eller flis) ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Det ble målt på overflater i vegg under terreng og ved måling av relativ fuktighet måles det et fuktinnhold som er noe under faregrensen for utvikling av skader. Det gjøres oppmerksomt på at utforende vegger under terreng er uansett en skadeutsatt konstruksjon og målinger kun gjelder for der målingene ble foretatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å måle fukt i vegger under terreng med jevne mellomrom slik at man kan forebygge eventuelle skader som kan oppstå dersom drenering fra byggeår ikke fungerer som tiltenkt.

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Terrasse, Platting

Det er etablert en sydvendt delvis overbygd terrasse med tilgang fra stue og terreng, på ca. 30 m2, og en syd-vest markterrasse på ca. 40 m2. Balkong mot vest med tilgang fra terrassen og soverom 1 på ca. 14 m2. Platting mot vest som brukes av hybel 1 på ca. 29 m2, og platting mot vest som brukes av hybel 2 på ca. 15 m2. Uteplassene er med terrassebord på gulv, rekkverk på terrassen er med malt treverk. Det er installert markise på terrassen.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Uteplassene blir fortløpende vedlikeholdt etter behov.

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

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering TG-1

Boligen har flere uteplasser, herunder en delvis overbygd sydvendt terrasse på ca. 30 m² med tilgang fra stue og terreng, en markterrasse mot syd-vest på ca. 40 m², balkong mot vest på ca. 14 m², samt plattinger mot vest tilhørende hybel 1 og 2 på henholdsvis ca. 29 m² og 15 m². Uteplassene har terrassebord på gulv, rekkverk i malt treverk og det er montert markise på terrassen. Konstruksjonene er ikke plassert over innvendige rom og er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og uteplassene vedlikeholdes fortløpende etter behov.

6.7 Vinduer og dører TG-3

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør. Innvendige dører med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

De to vinduene mot øst i stuen ble skiftet ut i 2024.

Er det påvist punkterte glass?	Ja

Observerte avvik:
- Balkongdøren til platting i hybel 1 er med ødelagt lås og knust glass.

Beskrivelse:
Balkongdøren til platting i hybel 1 er med ødelagt lås og knust glass.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Overflatebehandlingen er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning i karmene som følge av alder, værbelastning og vedlikeholdssvikt.

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

Observerte avvik:
- Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag.

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

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

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Beskrivelse:
Vinduer eldre enn ca. 35 år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon, fuktpåvirkning og nedbrytning i materialer og komponenter over tid.

Oppsummering **TG-3**

Vinduer og balkongdører har rammer og karmer av tre med 2- og 3-lags isolerglass, og de to østvendte stuevinduene ble skiftet ut i 2024. På balkongdøren til platting i hybel 1 er det påvist knust glass og ødelagt lås, og karmene har stedvis slitt overflatebehandling med fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning. Videre er det registrert liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag, samt at flere isolerglass er eldre enn ca. 35 år og dermed vurderes å ha usikker gjenværende funksjonstid. Dersom avvikene ikke utbedres, er det økt risiko for videre fuktinntrengning, råtedannelse i endeved og karmer samt punktering av eldre glass. Bygningsdelen har vedlikeholds- og utskiftingsbehov på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig innramming av vinduer der dette er aktuelt må justeres til å ha en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Konsekvens, dersom dette ikke utbedres, kan bli at innramming kan slå sprekker og vinduer mister deler av sin tiltenkt funksjon.
Balkongdøren til hybel 1 må skiftes.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.8 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon, Murkonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Pusset fasade**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Fasadene ble i følge eier sist overflatebehandlet i 2020.

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

Observerte avvik:
- Manglende lufting bak kledningen

Beskrivelse:
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført til stedvis redusert lufting.

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

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Beskrivelse:
Det er registrert manglende musetting i nedre kant av kledningen. Forholdet vurderes å gi økt risiko for at skadedyr kan komme inn bak kledningen og inn i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Fasadene består av stående trekledning og pusset murfasade, og ble ifølge eier sist overflatebehandlet i 2020. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen. Bak kledningen er det benyttet klosser som musesperre, noe som stedvis har medført redusert lufting av kledningen. Videre er det registrert manglende musetetting i nedre kant av kledningen, noe som gir økt risiko for at skadedyr kan trenge inn bak kledningen og inn i konstruksjonen. Redusert lufting kan over tid gi økt fuktbelastning på kledning og bakenforliggende konstruksjon. Det anbefales å utbedre musetettingen og sikre tilfredsstillende lufting bak kledningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre.

6.9 Renner og nedløp TG-1

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

Oppsummering **TG-1**

6.10 Skorstein over tak TG-1



Det er installert en elementpipe som består av Leca-blokker.

Inspisert fra:	**Takfot**

Skorstein er kun observert fra stige og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen. Det gjøres likevel oppmerksomt på at pipa er en eldre pipe og erfaringsmessig vet vi at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering. Eieren opplyser at det ble lagt nytt stål røykrør i pipa i 2012.

Oppsummering **TG-1**

6.11 Takkonstruksjon og loft — TG-1

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

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Loft med adkomst via luke med skyvestige fra soverom1. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.12 Taktekking — TG-1

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Via stige**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Taktekking ble ifølge eier skiftet i 2012.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom i hver etasje Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:
I 1. etg:
Stue – ca. 12 mm
Soverom 1 – ca. 5 mm

I U-etg ble det målt følgende:
Stue hybel 1– ca. 12 mm
Felles gang – ca. 8 mm

Oppsummering — **TG-2**

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden. Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1



Vedovn plassert i stuen.

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

Type pipe	Elementpipe

Det er en elementpipe og eieren informerer om at i 2021 ble lagt stål pipeløp i forbindelse med installasjon av ny vedovn i stuen.

Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei

Oppsummering — **TG-1**

Ildsted ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.

6.15 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Innredningen består av både over= og underskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Det er ingen integrerte hvitevarer, frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap med frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

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

Funksjonelt, men eldre kjøkkeninnredning.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Eldre kjøkkeninnredning, anbefales oppgradert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre kjøkkeninnredning, anbefales oppgradert.

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

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

6.16 Kjøkken: Hybel 1. — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin. Gulvvarme. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

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

Funksjonelt, men eldre kjøkkeninnredning.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Eldre kjøkkeninnredning, anbefales oppgradert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre kjøkkeninnredning, anbefales oppgradert.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.17 Kjøkken: Hybel 2. TG-2

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**
Funksjonelt, men eldre kjøkkeninnredning.	
Oppsummering overflater og innredning	**TG-2**
Eldre kjøkkeninnredning, anbefales oppgradert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Eldre kjøkkeninnredning, anbefales oppgradert.	

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.18 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Boligen ble bygd i 1982. I 2001 ble det søkt om utvidelse av boligen med tilbygg i begge etasjer mot nord. Flere rom i U-etg er blitt bruksendret fra bl. a. bod til baderom. Tidligere innvendig trapp ble fjernet og i 1 etg ble trapperom innlemmet som en del av stuen, mens det i U-etg ble tidligere trapperom gjort om til soverom. Endringene som er nevnt ovenfor er søknadspliktige, eieren informerer om at det ikke er søkt kommunen om bruksendringer av enkelte rom i U-etg som ble bruksendret. Det anbefales å søke kommune om bruksendring av bruksendring av rom, avhengig av videre bruk av disse.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest for boligen, men ikke for tilbygget fra 2001.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på terrassen er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Utvendig trapp til U-etasje mangler håndløper og rekkverk og må sikres bedre for å ivareta personsikkerheten. Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er på 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.
Det er etablert stige for feier på taket.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.19 Avløpsrør — TG-2



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Enkelte rørstrekk er skiftet i 2010 i forbindelse med forsikringssak om vannlekasje i hovedvanninntak.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Deler av avløpsrør har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.



Avløpsrør i underskap vask på kjøkken hybel 1.



Avløpsrør i underskap vask på kjøkken hybel 2.

Oppsummering TG-2

Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.20 Vannledninger TG-2



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på bad/vaskerom til hybel 2.



Rørfordelerskap for rør i deler av boligen er plassert i vegg på bad/vaskerom i hybel 2.

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør), Galvanisert jern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Enkelte vannrør er skiftet i 2011 i forbindelse med forsikringssak om vannlekkasje i hoved vanninntak.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Deler av vannrør har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Enkelte rørstrekk er skiftet til rørirør system i 2010 i forbindelse med forsikringssak om vannlekkasje i hovedvanninntak. Lekkasjen ble lokalisert under gulv på baderommet til hybel 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.21 Elektrisk



Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.



Kursfortegnelse sikringsskap.

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

Oppsummering

Manglende dokumentasjon på utbedring etter tilsyn medfører usikkerhet om avvikene fortsatt er til stede. Dette kan innebære vedvarende risiko for skade på personer eller bygning, samt mulig oppfølging eller pålegg fra tilsynsmyndighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.23 Varmesentral — TG-0

Type anlegg	**Varmepumpe**
Det ble i 2024 installert en varmepumpe i stuen.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**
Oppsummering	**TG-0**

6.24 Varmtvannsbereder TG-IU



Felles varmtvannsbereder er innebygd og plassert i bad/vaskerom til hybel 2.

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Mangelfull tilgjengelighet kan gjøre vedlikehold, kontroll og fremtidig utskifting mer krevende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eieren opplyser at berederen ble skiftet ut i forbindelse med arbeid med vannlekkasje i 2001, Det anbefales å etablere tilgang til berederen.

6.25 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. I nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklima og energieffektivitet, derfor forutsettes det bl.a. at ventilene holdes åpne og ikke blokkeres.

Oppsummering **TG-1**

6.26 Våtrom: Baderom 1 etg. TG-3



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med dobbelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, skap og innmurt badekar. Varmekabler i gulv.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er fra byggeår med oppgraderingsbehov. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

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

Oppsummering **TG-3**

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av tettesjiktets alder / konstaterte fuktskader / svikt i membranen anbefales det at våtrommet totalrenoveres. Ved en oppgradering bør tettesjikt, sluk og overflate etableres på nytt etter gjeldende krav. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

6.27 Våtrom: Baderom hybel 1. TG-3



Eldre baderomssluk fra byggeår, plassert i dusjsone.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Benkeplate i laminat, veggskap og opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

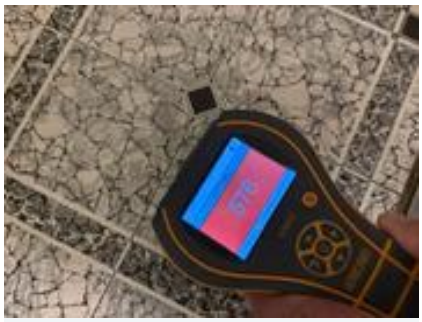
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? **Ikke foretatt**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er fra byggeår med oppgraderingsbehov. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

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

Oppsummering **TG-3**

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser forhøyde fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av tettesjiktets alder / konstaterte fuktskader / svikt i membranen anbefales det at våtrommet totalrenoveres. Ved en oppgradering bør tettesjikt, sluk og overflate etableres på nytt etter gjeldende krav. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.28 Våtrom: Baderom hybel 2. TG-3



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (felles gang) viser normale fuktverdier.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Benkeplate i laminat, veggskap og opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er fra byggeår med oppgraderingsbehov. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

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

Oppsummering **TG-3**

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av tettesjiktets alder / konstaterte fuktskader / svikt i membranen anbefales det at våtrommet totalrenoveres. Ved en oppgradering bør tettesjikt, sluk og overflate etableres på nytt etter gjeldende krav. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.29 Våtrom: Bad/vaskerom 1. etg. TG-2



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende walk-in closet.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, gulvmontert klosett og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

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

Våtrommet ble bygd som en del av tilbygget i 2001.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**

Karmlister og foringer på vindu er malt med fuktbestandig våtromsmaling.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**

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

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Baderommet har flislagte vegger, og det er registrert et vindu plassert i våtsone. Karmlister og foringer på vinduet er malt med fuktbestandig våtromsmaling og vurderes som egnet for plasseringen. Det er registrert sprekker i flisfuger, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbygningen bak flisene, og kan også være tegn på fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon. Videre er det påvist tegn på fuktskader på overflatene. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen med påfølgende fukt- og eventuelle råteskader. Nærmere undersøkelser og utbedring av fuger og skadde overflater anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fuger og silikon, spesielt i dusjsonen. Det anbefales å ta opp fliser med hullyd og lime disse på nytt. Pga at tettesjiktet kan være berørt anbefales at dette kontrolleres av fagkyndig.

Overflate gulv

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

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser. Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt, noe som kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flisbelegg. Ved kontroll ble det registrert hullyd (bom) under enkelte fliser samt sprekkdannelser i fuger, mens det ikke ble observert løse fliser. Det er videre påvist tegn på fukt-/råteskade samt utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen, der fallet er svakere enn anbefalt. Sprekker i fuger og bom bak flis kan redusere overflatens tetthet og gi videre skadeutvikling, mens svakt fall reduserer avrenningen av bruksvann og øker risikoen for vannansamlinger på gulvet. Forholdene bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet og avrenning på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fuger og berørte fliser slik at gulvet er tett. Dersom bom er omfattende eller tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk og smøremembran under flis der utførelsen ikke er kjent. Det er registrert avvik ved at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel ikke er tilfredsstilt, noe som gir økt risiko for at vann kan trekke ut av våtrommet. Membran/tettesjikt har videre nådd en alder som erfaringsmessig gir økt risiko for skader og følgeskader. Selv om det ikke er påvist konkrete skader i tettesjiktet, må det påregnes at våtsonen kan ha behov for utbedring eller fornyelse. Uten tiltak øker faren for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Klosett, Dusjvegger/dusjhjørne**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, klosett og dusjvegger/dusjhjørne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Sanitærutstyret fremstår i alminnelig god stand ut fra alder og forventet levetid.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet ventileres ved naturlig ventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det påvist manglende eller utilstrekkelig avtrekk. Utilstrekkelig ventilasjon kan gi økt fuktbelastning i rommet med risiko for kondens og muggdannelse over tid. Det anbefales tiltak for å bedre luftskiftet, eksempelvis etablering av mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering av rommet bør utbedres. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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

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

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

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

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

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon for utført arbeid på badet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å verifisere at våtrommet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører en usikkerhet knyttet til konstruksjonens kvalitet og eventuell restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.30 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Innvendig trapp
- Oljetank
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig med utleie

1. etasje



U. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Toril Gerd M M Wandzilak	9578-5999-4-1344214	2026-04-12 17:21:33

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. apr. 2026

Oppdragsnummer
33-0076/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Spikkestadveien 139, 3430 SPIKKESTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Toril Gerd Marie Møllerop Wandzilak

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 1991

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3813200
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke navn på firma som utførte arbeid på bad, men dette ble gjort i samarbeid med snekker som utførte utbygging av stue og ny terrasse. Dette arbeidet ble utført i 1992

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til regelverket fra den tiden (1992)

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet takstein på tak, byttet til innvendig stålpipe og ny vedovn. Vedovn og ny innvendig stålpipe ble utført av faglært samtidig. Bytte av takstein ble gjort med egeninnsats. Firma som utførte dette husker jeg ikke navnet til. Arbeidet ble utført 2012.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet sikringsskap med autmatiskringer. Mulig det foreligger samsvarserklæring, men finner den ikke.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trygve Rud AS. Lekkasje i avløpsledning på tomt. Ble gravet opp og lekkasje rettet opp. Tror dette ble utført ca 2011

---

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Bygget på husets nordside med walk-in closet og bad/vaskerom, samt soverom i kjeller.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ref tidligere punkt i egenærklingsskjema, så ble det avdekket rørbrudd i avløpsrør på eiendommen, som ble utbedret av faglært i ca 2011.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ny tomteregulering grunnet utskillelse av tomt. Arealoppmåling i den forbindelse ble utført i 2002.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0076/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Toril Gerd M M Wandzilak	**2026-04-12**

Identifikasjon

Toril Gerd M M Wandzilak

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

enova

Energiattest



Adresse **Spikkestadveien 139, 3430 SPIKKESTAD**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326529**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161060968**
Gårdsnummer **285**	Bruksnummer **368**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **262,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **262,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

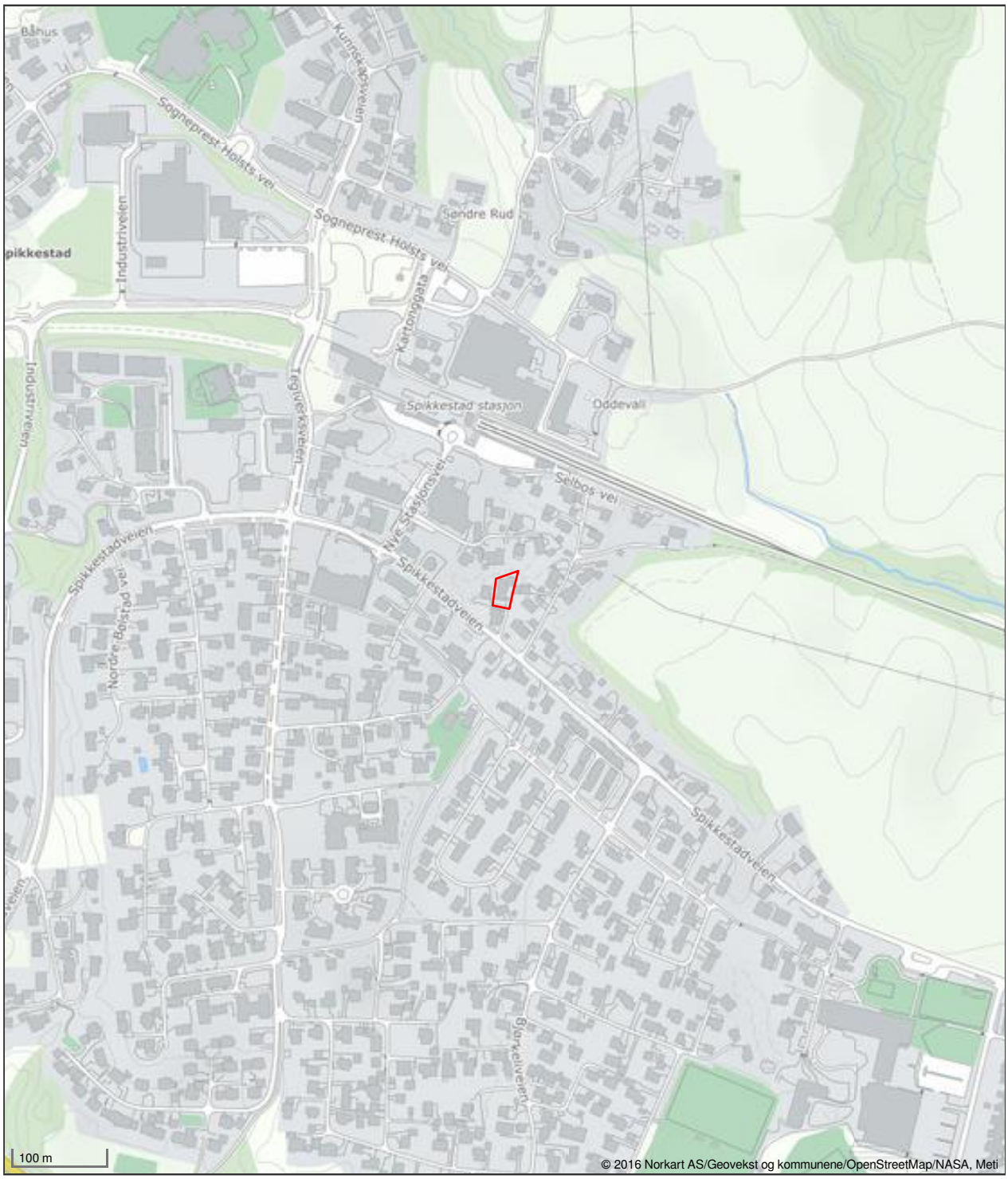
Pr. KVM pr. år **205,28 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **227,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **59 514 kWh**

Utskriftsdato: 09.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 285/368//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 285, Bruksnr 368	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Spikkestadveien 139, gatenr 21003 3430 Spikkestad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2006 9	Spikkestad Spikkestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070501 2003	Røyken Drammen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Spikkestadveien 135 B	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.05.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	733,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/285/368	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/285/368	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	08.12.2009	Berørt	3203/285/368	0,0
	Matrikkelført:	08.12.2009	Berørt	3203/285/489	0,0
Feilretting	Forretning:	08.12.2009	Berørt	3203/285/368	0,0
	Matrikkelført:	08.12.2009	Berørt	3203/285/489	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	07.12.2009	Berørt	3203/285/19	0,0
	Matrikkelført:	07.12.2009	Berørt	3203/285/256	0,0
			Berørt	3203/285/368	0,0
Kartforretning	Forretning:	07.12.2009	Berørt	3203/285/368	0,0
	Matrikkelført:	07.12.2009	Berørt	3203/285/489	0,0
Kartforretning	Forretning:	05.10.2004	Avgiver	3203/285/115	-784,2
	Matrikkelført:	01.03.2011	Berørt	3203/285/113	0,0
			Berørt	3203/285/368	0,0
			Berørt	3203/285/489	0,0
			Berørt	3203/285/497	0,0
			Berørt	3203/285/499	0,0
			Mottaker	3203/285/498	784,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	26.08.2002	Avgiver	3203/285/368	-710,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/285/489	710,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.01.1986	Avgiver	3203/285/19	-1 454,9
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/285/368	1 454,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Spikkestadveien 139	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	161060968			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.08.2008
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	3,0	Igangset.till.:	26.08.2008
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	161060968 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		3,0		3,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Møllerop Toril Gerd Marie	300652

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.07.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	24.07.1986
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.11.1986
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	8061343			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0				

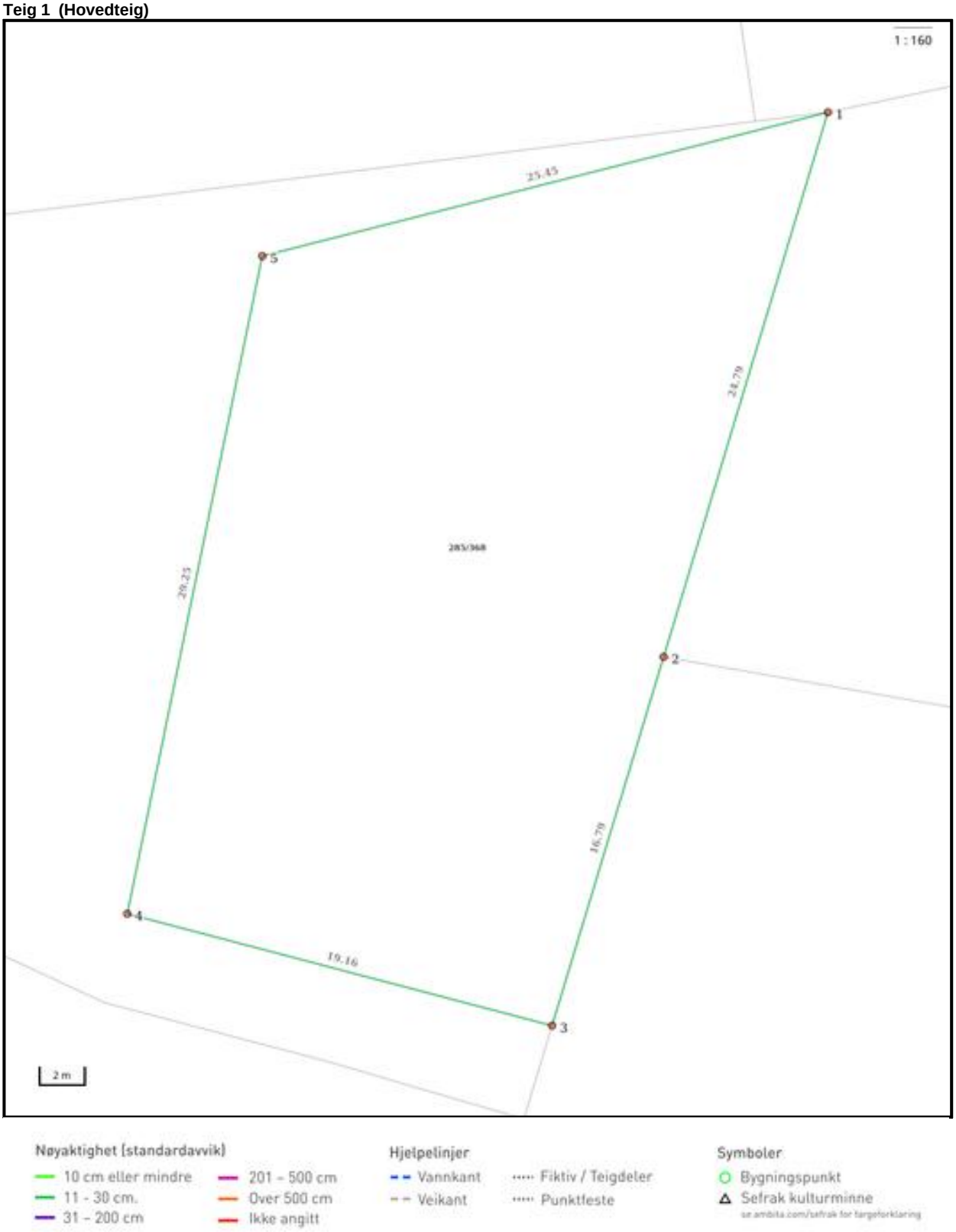
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 733,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 623 660,25	575 463,85	24,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 623 635,97	575 458,85	16,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 623 619,53	575 455,46	19,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 623 622,71	575 436,57	29,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 623 651,78	575 439,85	25,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

RØYKEN KOMMUNE
Bygningsvesenet
Røyken tlf. 85 41 60

Brukstillatelse
Bygningslovens § 99 nr. 2.

Jnr. 762/82 TR/KJ.

Byggherre:

Alf Vidar Jacobsen,
3430 SPIKKESTAD.

Ad. Våningshus på gnr. 85 bnr. ..... av 85/19 ~~tomt nr~~ .....

Bygningskontrollen har besiktiget huset på ovennevnte eiendom og gir herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende gjenstående arbeider blir utført:

1. En del arbeider i hobbyrom gjenstår.
2. Sokkelflis i dusj fullføres og avsluttes med elastisk fugemasse.
3. Baderomsbelegg må sveises i hjørnene.
4. Det må lages utvendig trapp til kjelleringgang av varig materiale.
5. Utvendig grunnmur må overflatebehandles.
6. Trapp til inngangsdør lages av varig materiale.
7. Oppfylling av terrasse.
8. Terreng planeres med fall fra grunnmur.
9. Takstige av varig materiale i solid utførelse og med sikker festeanordning monteres nær pipe.
10. Husnummerskilt plasseres på vegg lett synlig fra vei.

Fullstendig søknad om byggetillatelse ankom bygningsvesenet den 6/7 1980.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1. oktober 1982.

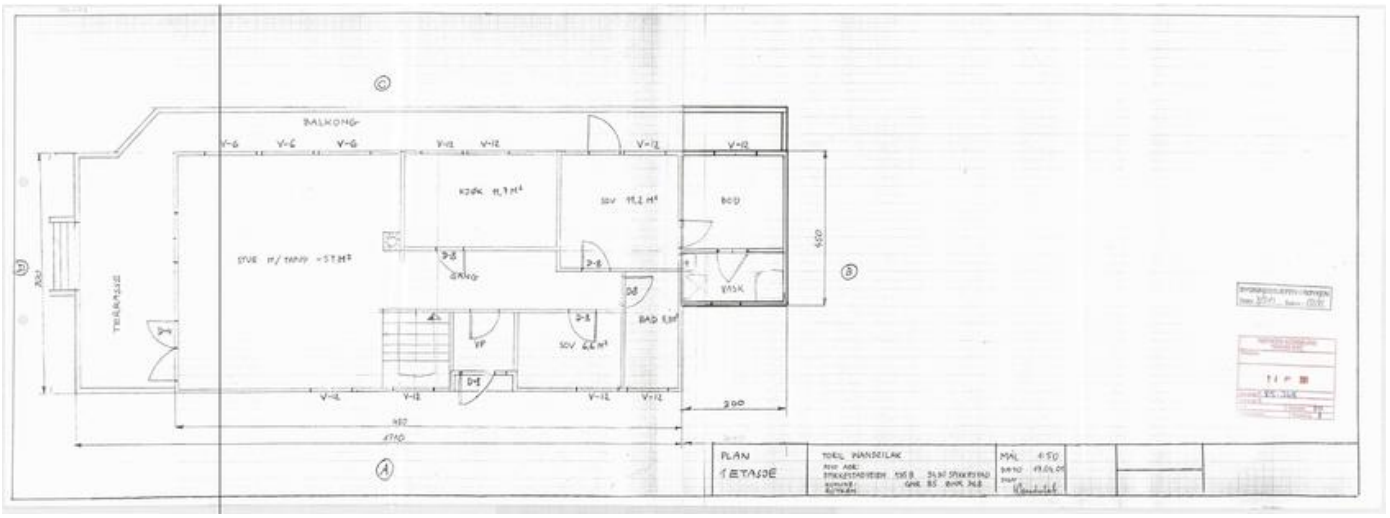
Gjenpart sendt ansvarshavende Byggm. Bjørn Nilsen, P. Kolstadsv. 1
3000 Drammen.

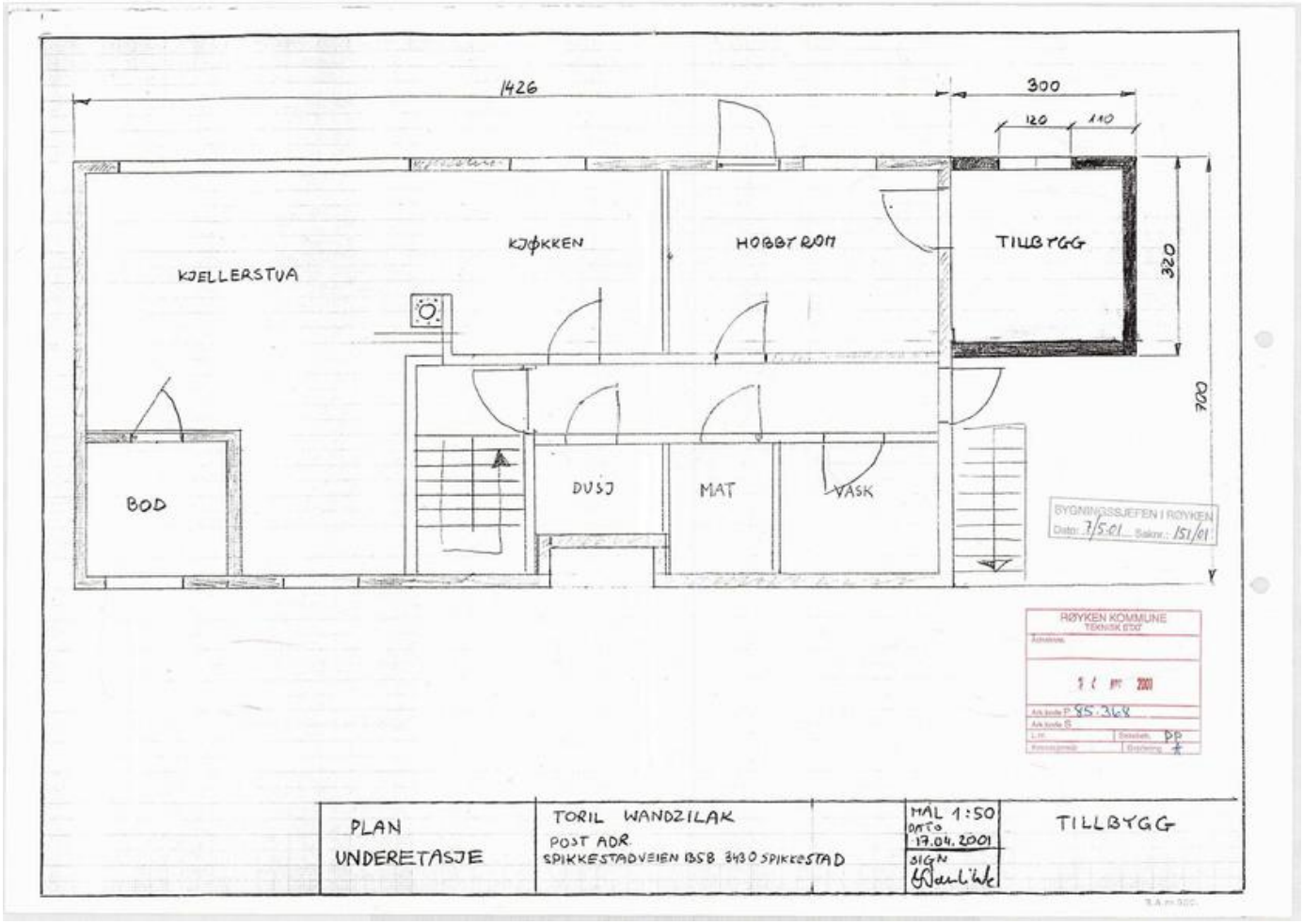
Røyken bygningsvesen, den 1/7 1982.

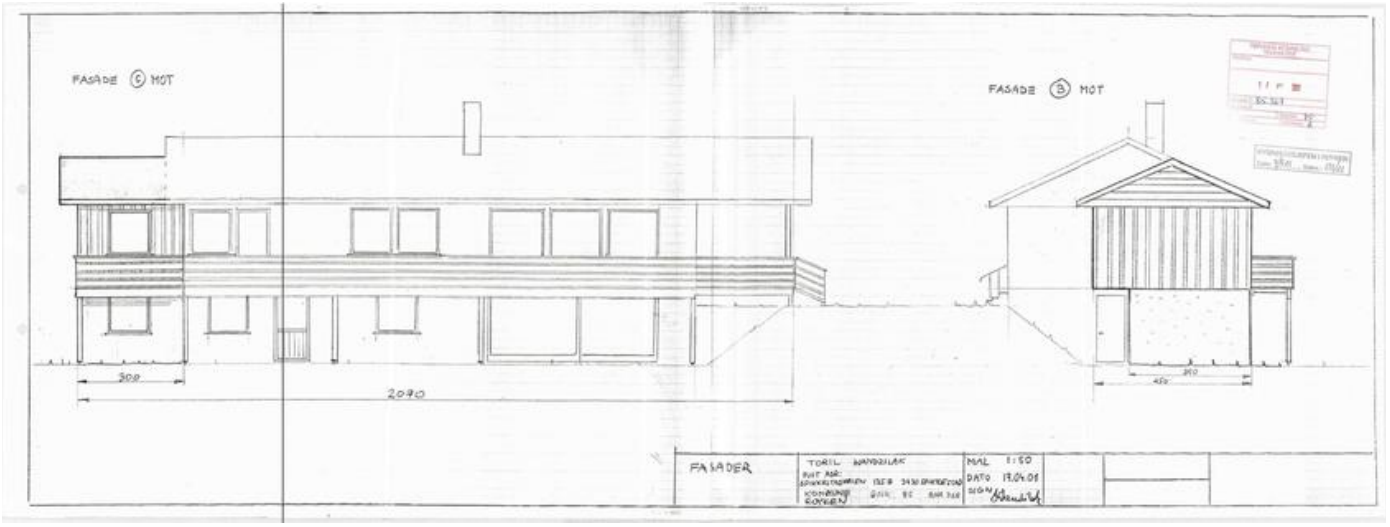
T. Rasmussen

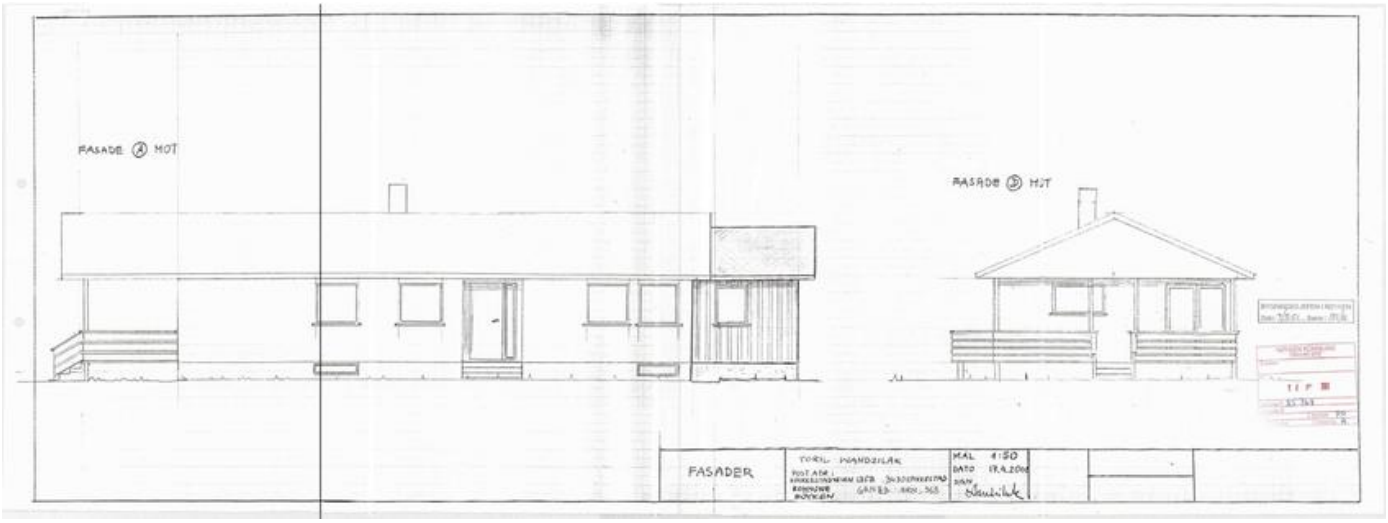
T. Rasmussen
bygningskontrollør

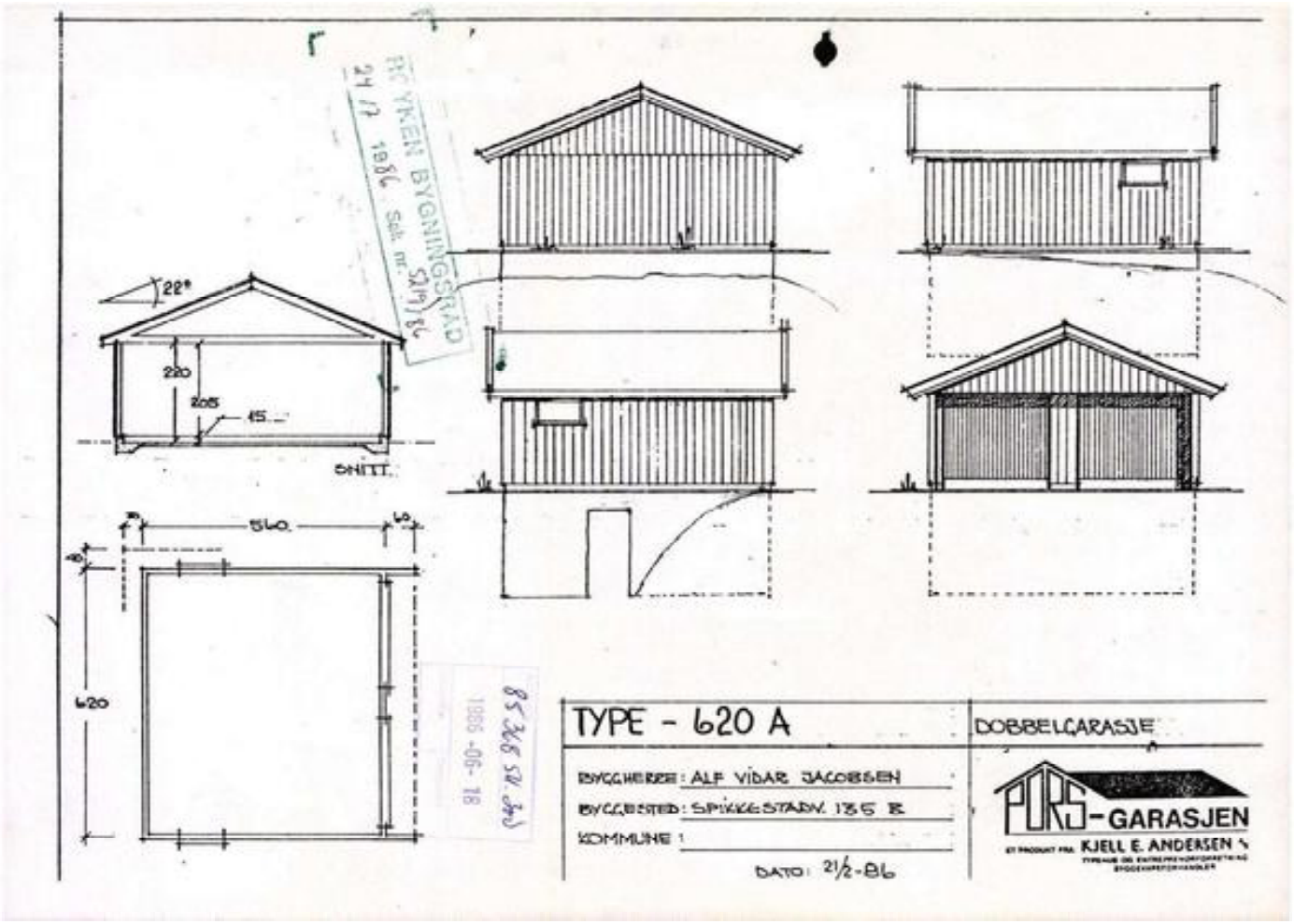
Antall leiligh.	Antall pipeløp	Oppvarming	Bad	W.c.	Komm. vann	Komm. klokk	Komm. renovasjon
1	1	Vedfyrt ildsted	1	1	Ja	Ja	Ja


BALKONG
V-6
V-12
STUE m/ TAPPE = 57 M²
TERRASSE
KJØK 11,7 M²
SOV 19,2 M²
BOD
VASK
BAD 5,3 M²
SOV 22 M²
VP
D-1
D-8
3-8
2-8
200
PLAN
1 ETASJE
TOREL HANSTEIAK
MÅL 1:50


1426
300
120
110
320
700
KJELLERSTUA
KJØKKEN
HOBBYROM
TILBYGG
BOD
DUSJ
MAT
VASK
BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 7/5-01 Sakn.: 151/01
RØYKEN KOMMUNE
Teknisk etat
PLAN
UNDERETASJE
TORIL WANDZILAK
POST ADR.
SPIKKESTADVEIEN BS8 3430 SPIKKESTAD
MÅL 1:50
DATO
17.04.2001
SIGN
TILBYGG


FASADE © MOT
FASADE Ⓑ MOT
300
2040
FASADER
TORIL MANDELAK
MÅL 1:50
DATO 19.04.05


FASADE A MOT
FASADE B MOT
FASADER
HANDLAR
SKALA 1:50
DATO 19.4.2006


RØYKEN BYGNINGSRÅD
24 JAN 1986
Sak nr. 5219/85
22°
220
205
45
SNITT
560
620
8536 sn 4a
1986 -06- 18
TYPE - 620 A
DOBBELGARASJE
BYGGHERRE: ALF VIDAR JACOBSEN
BYGGESTED: SPIKKESTADV. 135 B
KOMMUNE:
DATO: 21/2-86
PORS-GARASJEN
KJELL E. ANDERSEN

Utskriftsdato: 09.06.2026

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.**	368	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Spikkestadveien 139, 3430 SPIKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 377,11 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	7 144,00 kr
Vann	8 895,76 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	285	**Bruksnr.**	368	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Spikkestadveien 139, 3430 SPIKKESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 733 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 733 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 733 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Framtidig **Områdenavn** SP6

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	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf

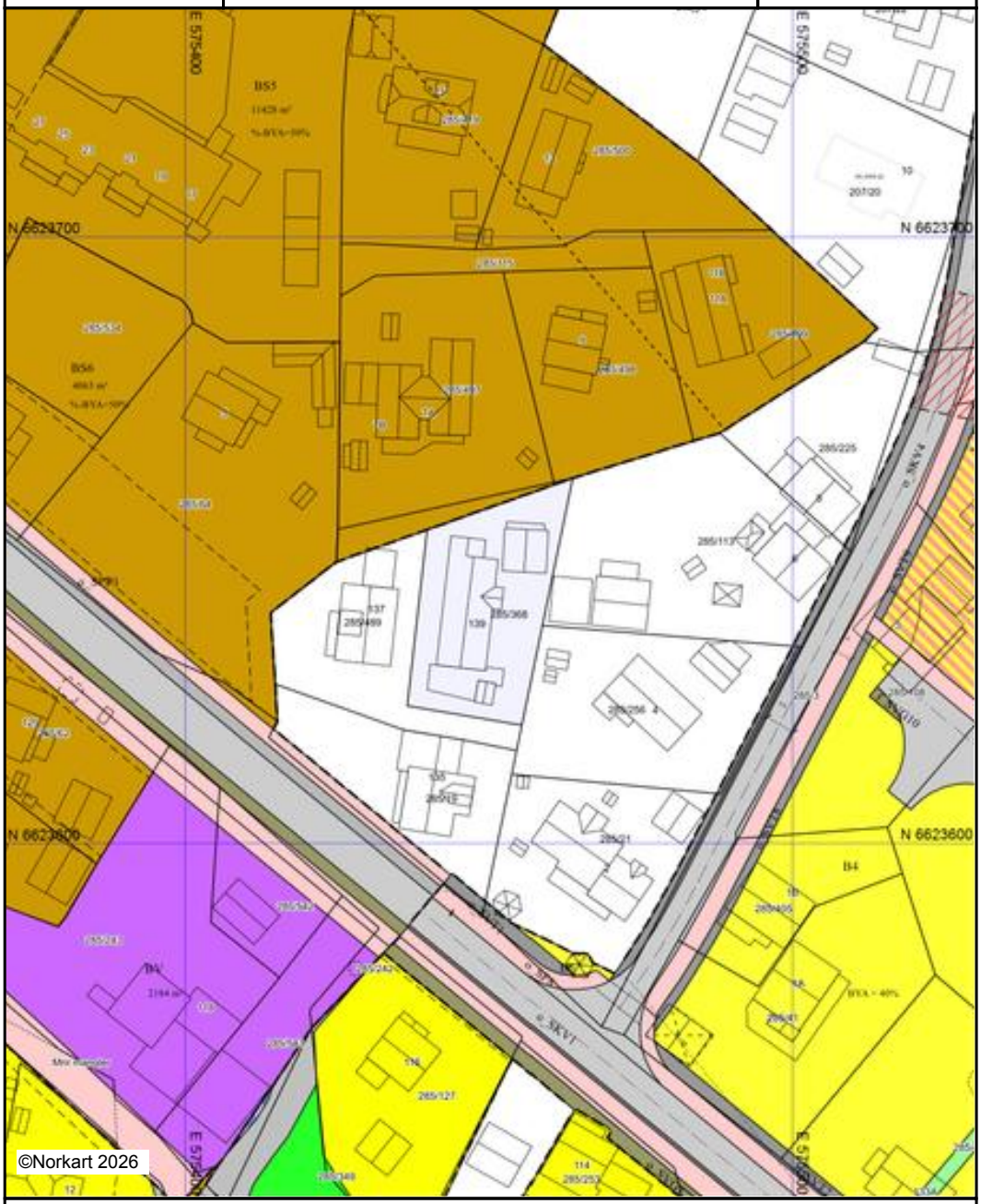
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 285/368
Adresse: Spikkestadveien 139
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



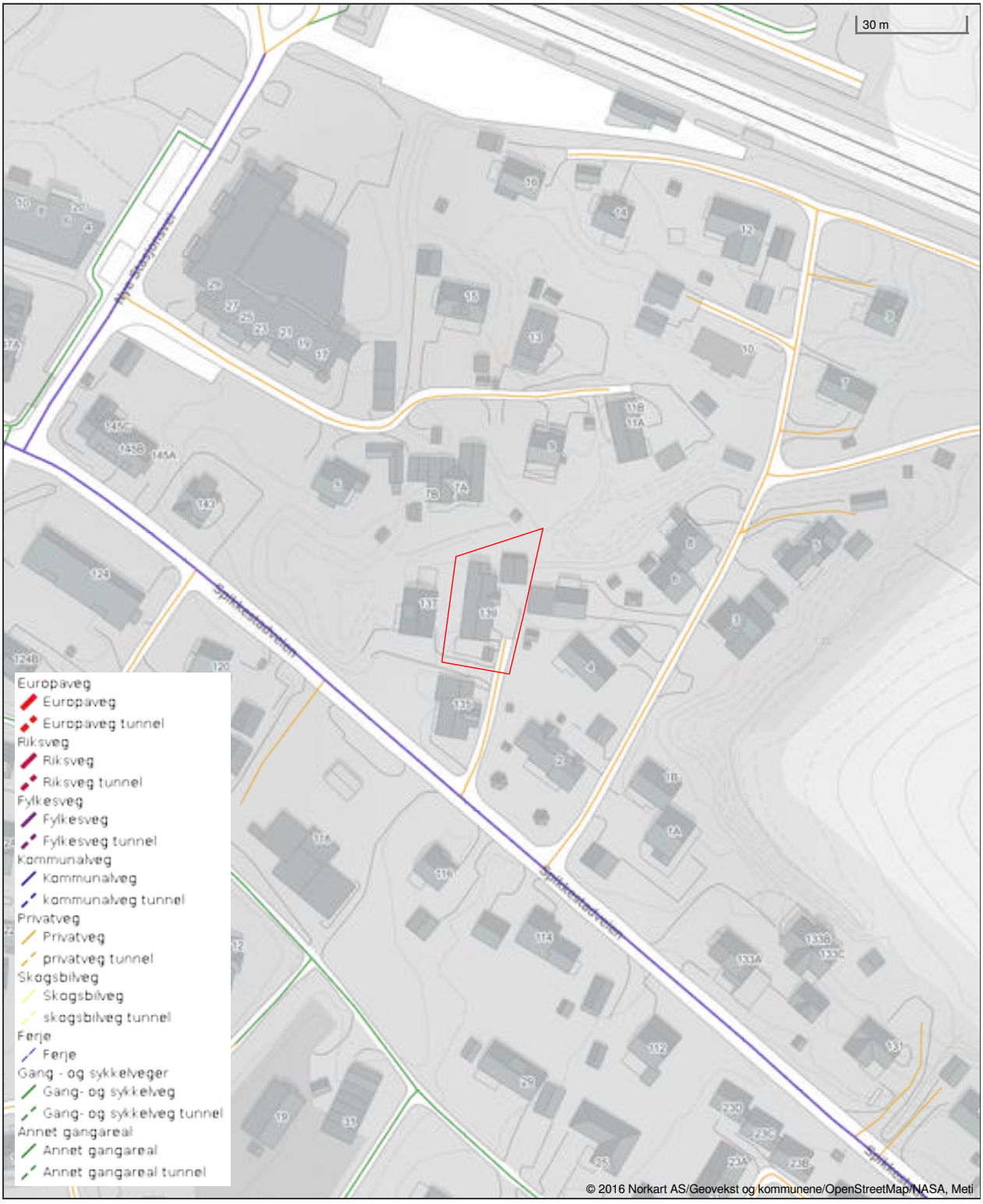
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 09.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 285/368//



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

Ledningskart

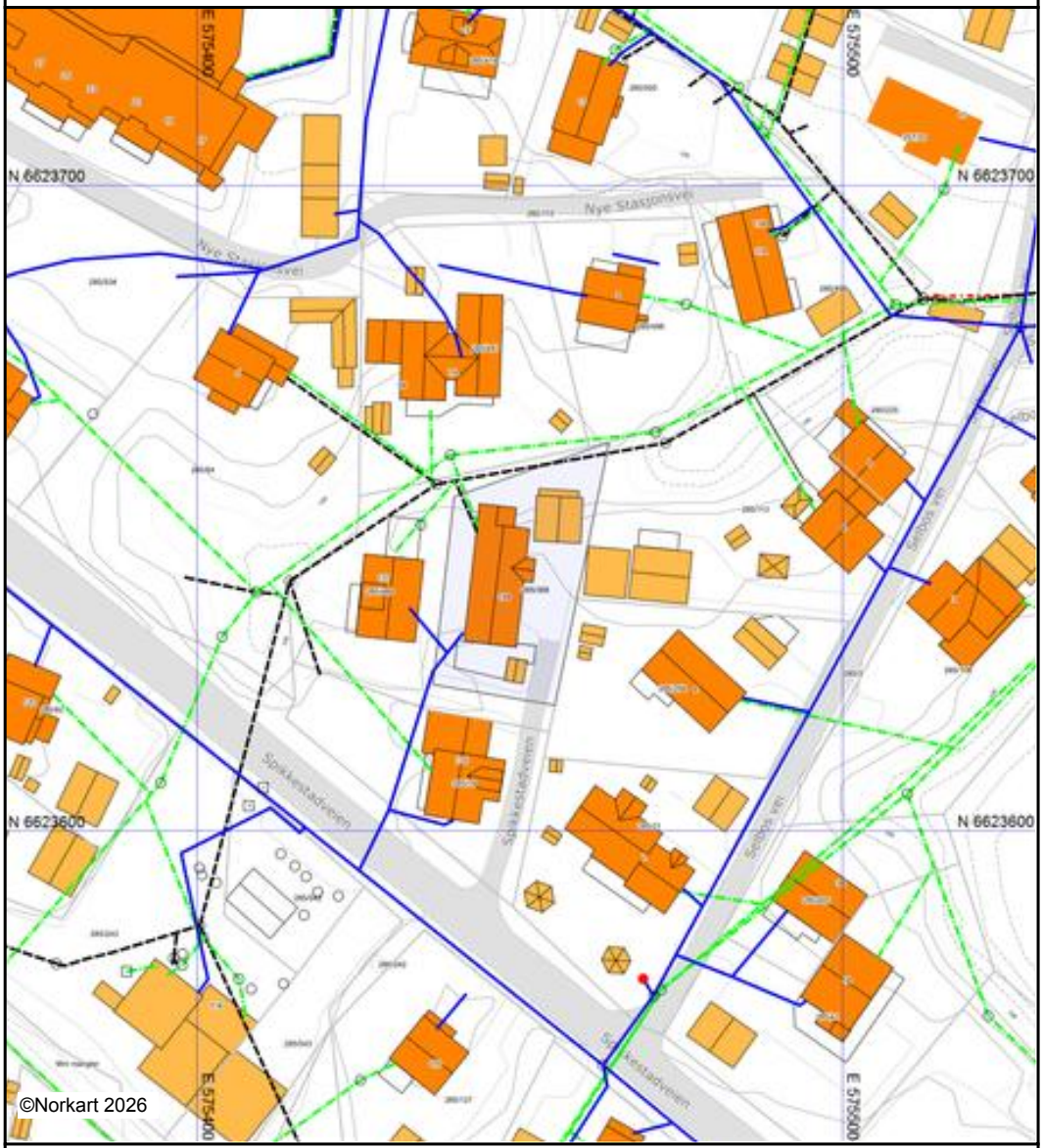
Eiendom: 285/368
Adresse: Spikkestadveien 139
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



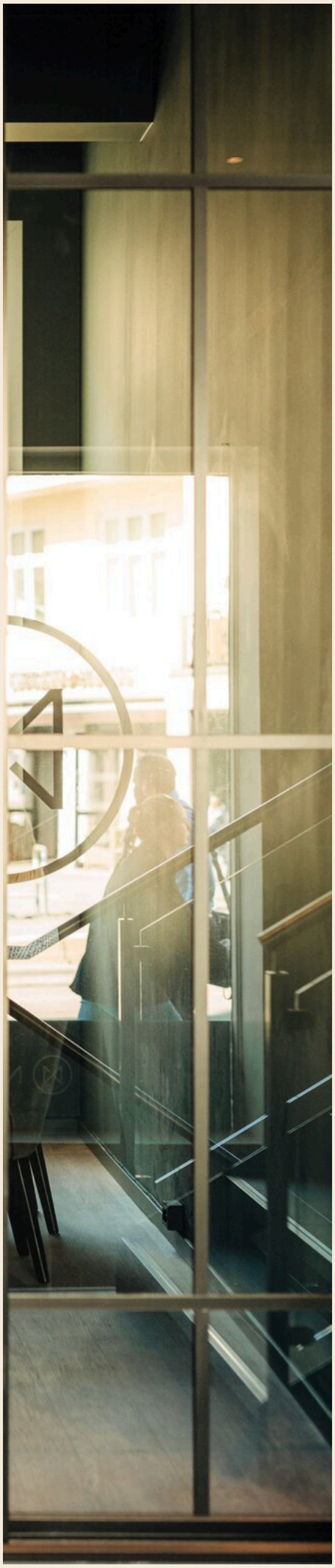
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

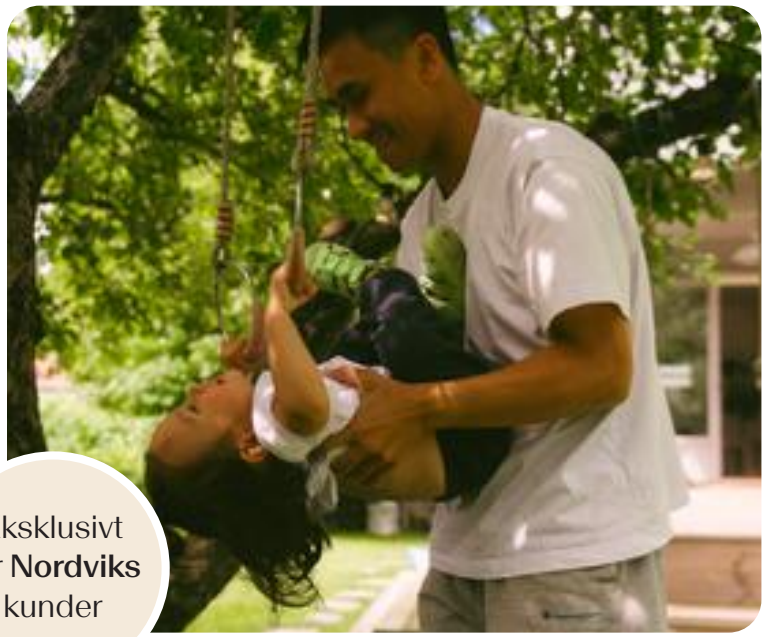


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0076/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Spikkestadveien 139 3430 SPIKKESTAD
Matrikkel: Gnr 285, bnr 368 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Håkon Borgund Espeseth

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