PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

BØLSTAD TERRASSE
10A OG 10B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

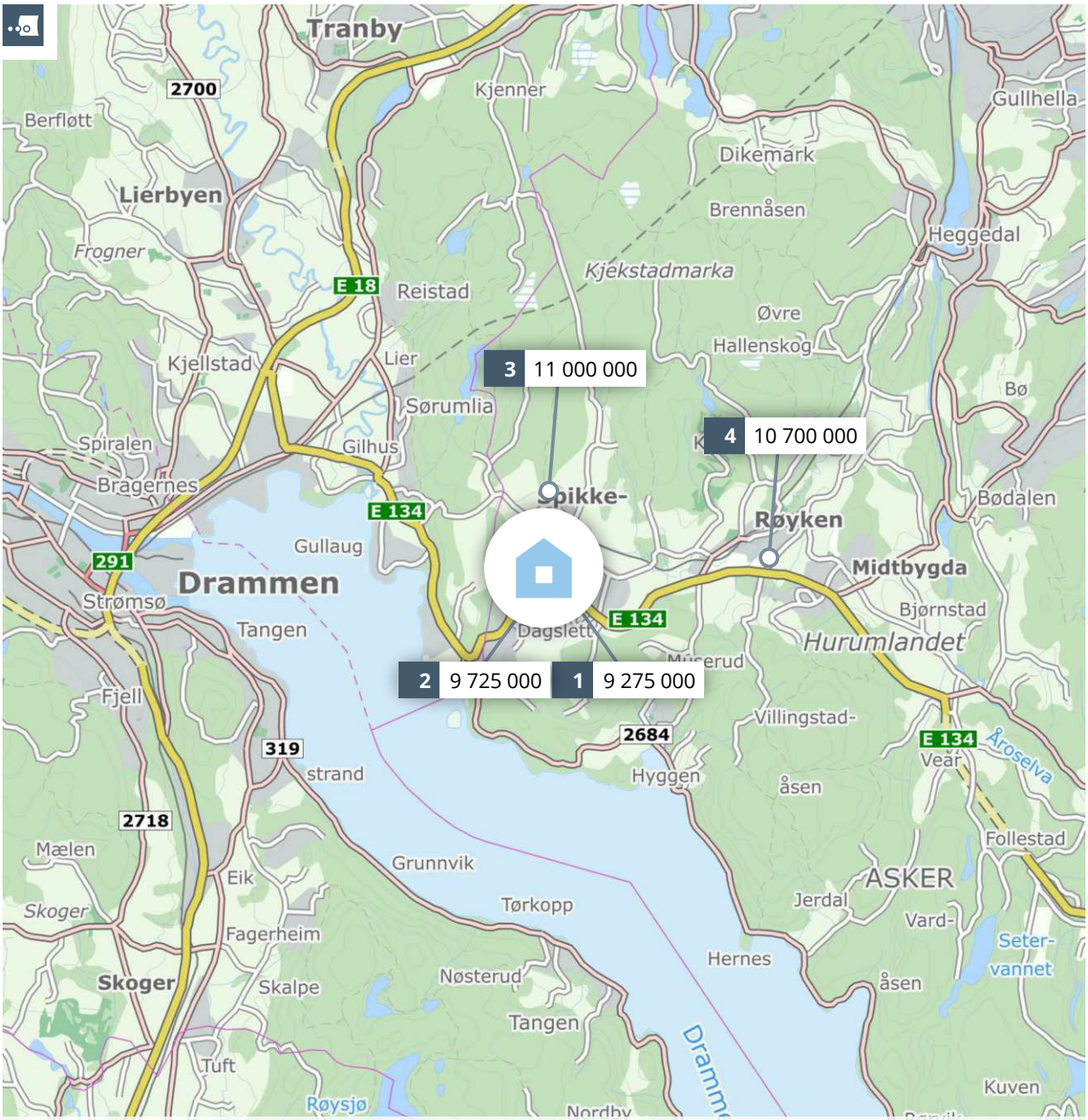
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BØLSTAD TERRASSE 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 28.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sander Gundersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bølstad terrasse 10 A, 3430 SPIKKESTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 285 BNR 432 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS MYHRE

Verdivurdert til

12 990 000

-	12 990 000	42 175
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	308 m²	- m²	- m²	129 m²	308 m²	- m²
Tomt					1 085 m²	
Byggeår					2013	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Søndre Bølstad vei 7 A 241 m² 2008 895 m² 5 sov	02.03.2026	9 490 000	**9 275 000**	0	9 275 000	**38 485**
2 Søndre Bølstad vei 23 A 292 m² 2008 871 m² 6 sov	14.05.2024	9 980 000	**9 725 000**	0	9 725 000	**33 305**
3 Kunnskapsveien 56 297 m² 2014 832 m² 4 sov	15.09.2025	11 000 000	**11 000 000**	-	11 000 000	**37 037**
4 Jakslandveien 109 316 m² 2008 1 073 m² 5 sov	22.04.2026	10 975 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**33 861**

Stor og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet høyt og fritt i en rolig blindvei. Her får du gode solforhold, lite innsyn og et svært flott, lettstelt uteområde med flere soner - oppgradert i 2020 og tegnet av hagedesigner. Totalt ca. 129 kvm terrasseareal med jacuzzi og pergola.

Svært god planløsning med 5 soverom i hoveddelen, en luftig stue med ekstra takhøyde (opptil 5 meter) og store vindusflater. Romslig kjøkken fra Sigdal, utstyrt med kvalitets hvitevarer. Fra spisestuen åpnes foldedører på begge sider, som gir en sømløs overgang mellom inne- og uteområdene.

Egen utleiedel med separat inngang. Leieinntekter på kr 13 650,- pr. mnd.

Dobbelgarasje og romslig gårdsplass med varmekabler. Boligen er utstyrt med moderne bokvaliteter som vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

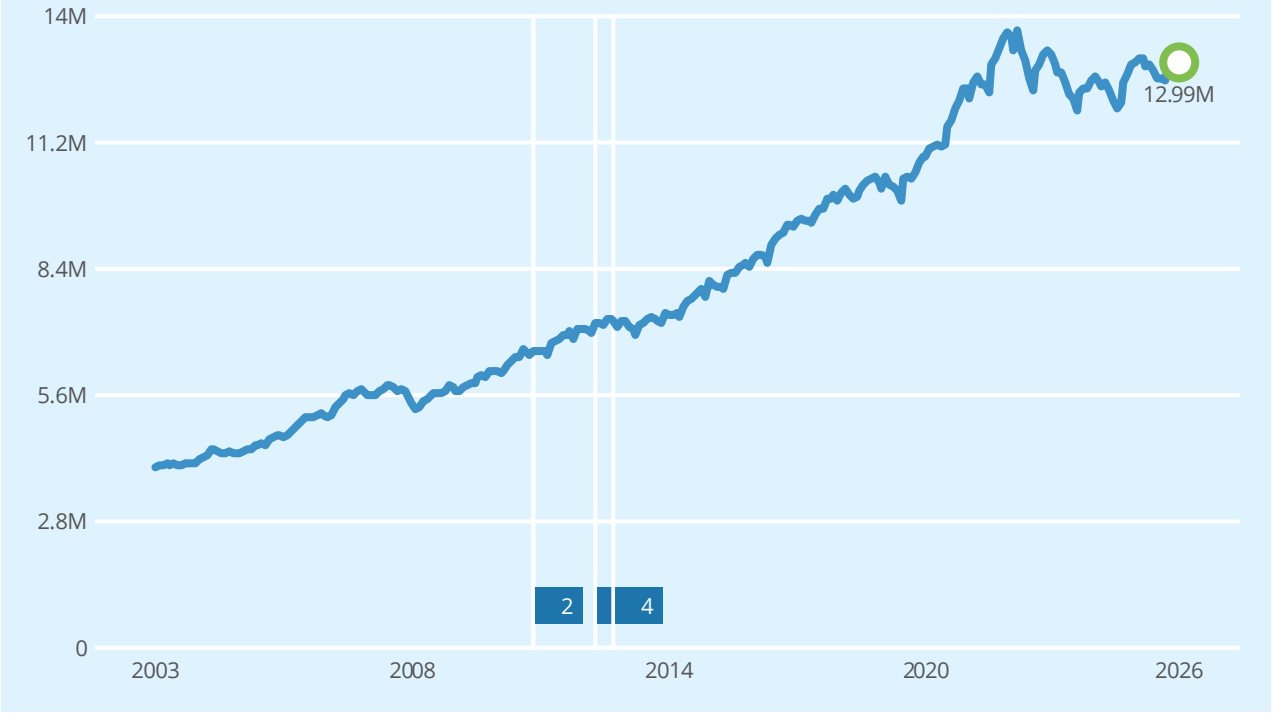
Barnevennlig og sentral beliggenhet på Spikkestad, med kort vei til dagligvare, skole, barnehager, kollektivtransport og øvrige service tilbud. Flotte turmuligheter i Kjekstadmarka.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.03.2010		02.03.2010	-	720 000	-	720 000	5
23.09.2005	06.02.2006	03.03.2006	790 000	675 000	-	675 000	6

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

6 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3430 SPIKKESTAD nå

3
eneboliger til salgs

7.3M
7.1M
6 827 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Eneboliger solgt i 3430 SPIKKESTAD siste 6 mnd

19
eneboliger solgt

6.2M
6 166 000 Prisantydning i snitt
6 129 000 Salgspris i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

44 682 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd
42 175 Bølstad terrasse 10 A Totalpris 12 990 000

31 798 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Fagtakst

Bølstad terrasse 10A, 3430 SPIKKESTAD

Gnr: 285
Bnr: 432
Snr: 0

Tilstandsrapport

Boligtype: Enebolig m/hybel

Kommentar: Enebolig med utleie

Byggeår: 2013

BRA: 341 m²

BRA-i: 308 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	33	4	0	1

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
07.04.2026

Rapportdato
27.04.2026

Hjemmelshavere

Navn
Eva Øien Enoksen

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Trond Enoksen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

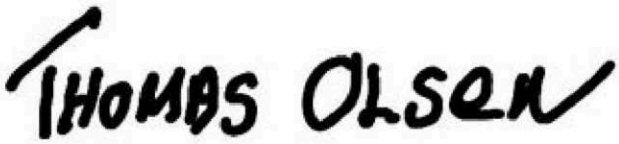


Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

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

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

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

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min

kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

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

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

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

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

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

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

Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	80	80	0	0	21
2. etasje	66	66	0	0	6
1. etasje	162	162	0	0	102
Totalt m2	**308**	**308**	**0**	**0**	**129**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
U. etasje	80	0	80
2. etasje	66	0	66
1. etasje	162	0	162
Totalt m²	**308**	**0**	**308**

U. etasje - Beskrivelse av rom

Utleiedel:
- Entre, Bad ,Stue/Kjøkken,
Soverom ,Soverom 2 Bod
Hoveddel:
Bod 1, Bod 2

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Bad, Loftstue,
Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre/Hall
- Vaskerom
- Bad
- Wc
- Kjøkken
- Spisestue
- Stue
- Soverom 1
- Soverom/kontor

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	0	0	0	0	0
1. etasje	33	0	33	0	0
Totalt m2	**33**	**0**	**33**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	0	21	21
1. etasje	33	0	33
Totalt m²	**33**	**21**	**54**

2. etasje - Beskrivelse av rom

Bod

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Garasje

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende

definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Byggemåte:

- - Grunnforhold av antatt pukk/stein
- - Grunnmur oppført i thermomur/betong.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående kledning.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Balansert ventilasjon.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	**Grunnmur m/underetasje**
Type byggegrunn	**Byggegrunn av pukk/stein**

Grunnforhold av pukk/stein.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	**Nei**
Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av fundament TG-1

Grunnforhold av pukk/stein.
Grunnmur oppført i thermomur/betong.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

6.2 Drenering



Har boligen synlig drenering?	**Ja**
Er drenering skiftet siden byggeår?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på drenering?	**Ja**

Drenering er ansvarsbelagt i byggesak.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	**Ja**
Er det kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen er oppført med drenering fra byggeår.
Taknedløp er avsluttet med utkast.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.
På kortside (bak) er det svakt terrengfall mot bygning.
Det er ingen symptomer som antyder at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

TG2 settes med bakgrunn i terrengfall.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.3 Støttemur







Beskrivelse

Støttemur oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	**Ja**
Er det manglende sikring i form av rekkverk?	**Nei**

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Det er oppført en større støttemur i betong.
Det registreres flere steder riss/sprekker i støttemur samt mindre skjevhet.

TG2 settes med bakgrunn i påviste sprekker/riss/skjevhet.
Selger opplyser at det har vært slik siden det ble oppført.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Riss og sprekker i murverk, samt mindre skjevheter, oppstår normalt som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid. Dette inkluderer setninger i grunnen, svinn i materialer, temperaturvariasjoner og generell aldring.
Konsekvens: De registrerte rissene og skjevhetene vurderes som mindre og uten konstruktiv betydning. Forholdene fremstår som stabile og har karakter av kosmetiske avvik eller normalt vedlikeholdsbehov.
Mindre riss kan i noen tilfeller gi begrenset fuktopptak, men det er ikke påvist forhold som tilsier aktiv vanninntrengning eller skadeutvikling. Mindre skjevheter påvirker ikke konstruksjonens funksjon eller bæreevne.
Anbefalte tiltak: Lokal utbedring av riss ved behov (egnet mørtel/fugemasse)
Overflatebehandling for å redusere fuktopptak
Periodisk visuell kontroll

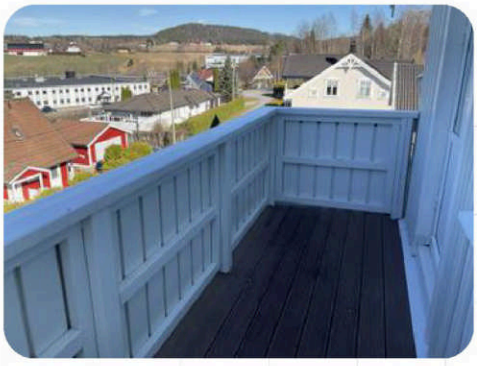
6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	**Innredet**
Alle vegger er påforet.	
Er det påforede vegger i kjeller?	**Ja**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	**Ja**
Er det symptomer på fuktskade?	**Nei**
Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?	**Nei**
Er oppholdsrom manglende ventilert?	**Nei**

Oppsummering av rom under terreng TG-1

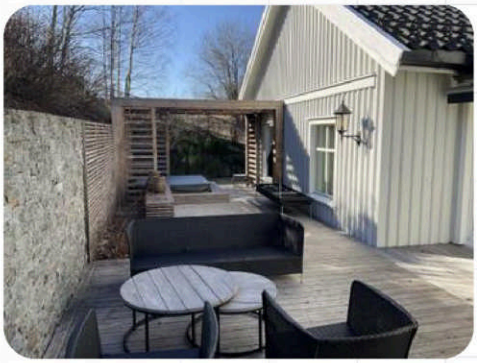
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 4,6vektprosent.
Rom har tilstrekkelig ventilering.

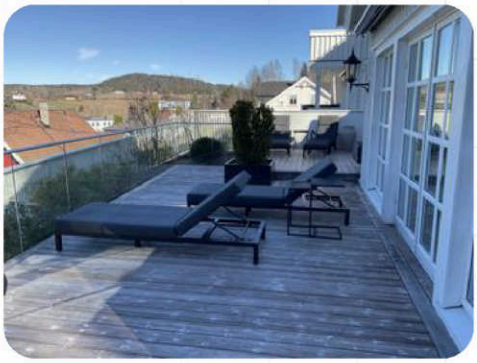
6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	**Terrasse, Platting**

Det er etablert en terrasse på ca 6m2 i 2.etg.
Det er etablert en platting på ca 65m2 på baksiden av boligen.
Det er etablert en platting på ca 37m2
Det er etablert en platting til utleiedel på 21m2.







Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Hele uteområdet opplyses å blitt oppgradert i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en terrasse på ca 6m2 i 2.etg.
Det er etablert en platting på ca 65m2 på baksiden av boligen.
Det er etablert en platting på ca 37m2
Det er etablert en platting til utleiedel på 21m2.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.6 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 3-lags glass fra 2013.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 22år.

6.7 Yttervegger

Type fasade	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Nei**
Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Ikke kontrollerbart**

Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Ja**

Oppsummering av yttervegger TG-1

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Kledning er sist overflatebehandlet i 2014. Lokalt vedlikehold i ettertid.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen.
- Musesperre er ikke mulig å kontrollere. For full vissthet bør det kjøres kamera bak vegg.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

6.8 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Inspisert fra	**På tak**
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**
Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.

6.9 Taktekking



Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**På tak**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Nei**
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av taktekking TG-1

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

6.10 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering av takkostruksjon/loft	TG-IU
TGIU settes da loftet ikke er undersøkt. Manglende tilgang og inspeksjon medfører at konstruksjonens tilstand, eventuelle fuktpåvirkninger, isolasjonsmengde og tekniske forhold er ukjente. Dette gir økt usikkerhet om mulige skader eller vedlikeholdsbehov, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.	

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Manglende adkomst til loft gjør at tilstanden ikke kan inspiseres eller vurderes. Konsekvens: Skjulte avvik som fukt, lekkasjer eller skadedyr kan ikke utelukkes. Tiltak: Anbefaler etablering av sikker adkomst og gjennomføring av full tilstandskontroll.

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av takrenner/nedløp TG-1

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra plastbelagt stål.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 17år.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

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

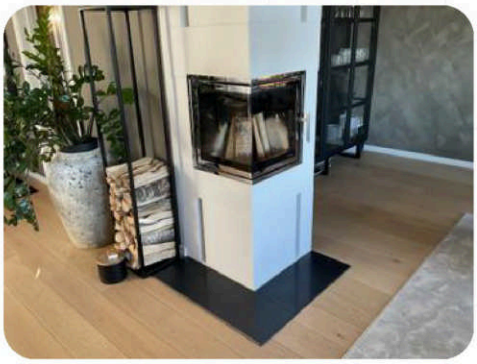
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

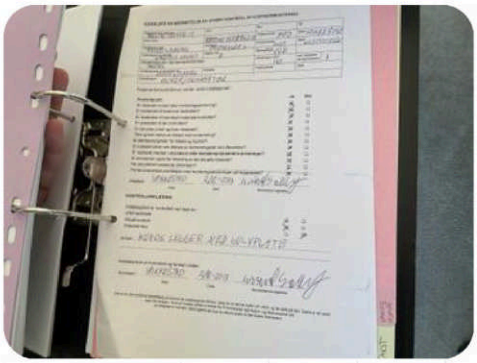
Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
10 mm høydeforskjell i stue.
15 mm høydeforskjell på soverom
10 mm høydeforskjell på soverom 2
19 mm i entre/fordelergang.
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse. Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere. Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.14 Ildsted/Skorstein





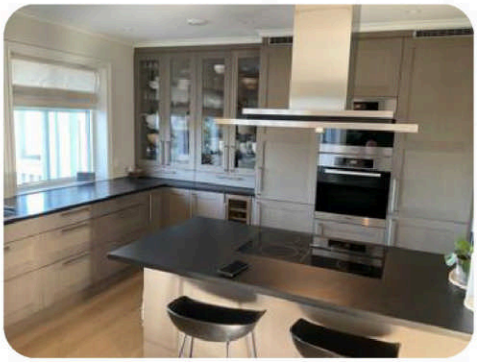
Skorsteinstype	**Stål**
Er det montert ildsted?	**Ja**
Ildsted plassert i stue.	
Type peis	**Peis**
Ildsted plassert i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Ildsted plassert i stue.	
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**

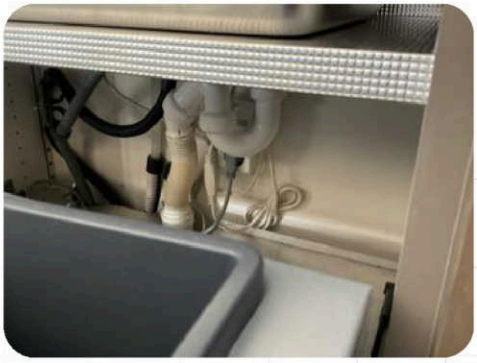
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det opplyses om kontroll fra brann/feiervesen. Dokumentasjon ikke fremlagt.	

Oppsummering av ildsted TG-1

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført med stålpipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

6.15 Kjøkken hoved-del





Kjøkkenleverandør	
Sigdal Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er nytt fra 2013.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**



Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2013 og levert av Sigdal Kjøkken AS.
Innredningen har profilierte fronter og kompositt benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp, micro, vinskap, vitrineskap og kjøleskap

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

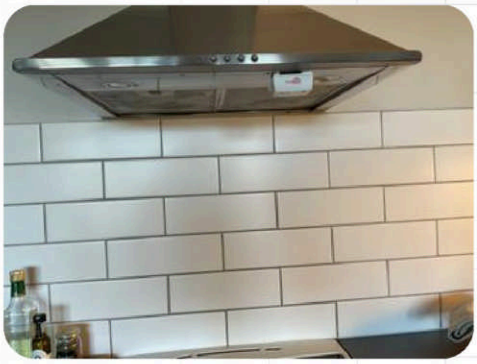
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.
Forventet gjenværende levetid: 17år.

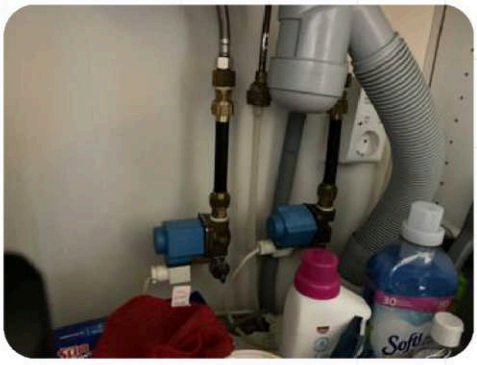
Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	TG-1

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

6.16 Kjøkken utleie-del





Kjøkkenleverandør	
Sigdal Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er nytt fra 2013.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2013 og levert av Sigdal Kjøkken.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående kjølesakp, komfyr/platetopp og oppvaskmaskin,..
Mellom over- og underskap er det flislagt.

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

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

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk	TG-1

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

6.17 Toalettrom (spesialrom)

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne?	**Ja**
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	**Ja**

Oppsummering av toalettrom TG-2

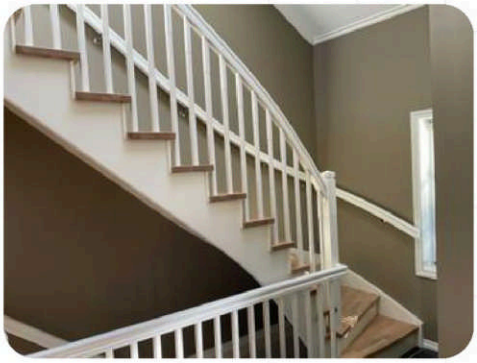
Rommet er oppført med flis på gulv. Malt gips på vegg og i tak.
Av sanitær utstyr er det oppført innebygget sisterne og utslagsvask.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt avtrekk via balansert ventilasjon.
Rommet fremstår i sin helhet i god stand uten symptomer på avvik.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Drensåpning fra innebygget sisterne er ikke synlig eller tilgjengelig, noe som kan skyldes feil utførelse eller tildekking.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisterne kan bli skjult og føre til fuktskader i konstruksjonen.
Tiltak: Anbefaler å etablere synlig drens-/inspeksjonsmulighet og kontrollere installasjonen for å sikre at lekkasjer oppdages.

6.18 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?	**Nei**
Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?	**Ja**
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av trapp TG-1

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på begge sider og tilfredstiller dagens forskrift (NS3600)
Trappen fremstår i normalt god stand ut fra hva som kan forventes. Noe slitasje er påregnelig.

6.19 Avløpsrør

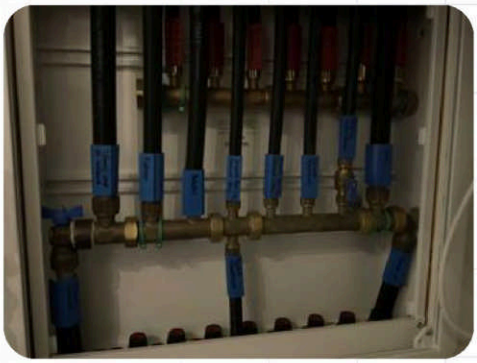


Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Nei**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Har avløpsrør nådd en alder som gir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

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i bod, u.etg.

6.20 Vannledninger



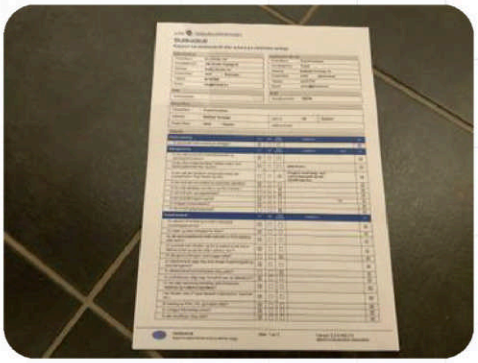
Type anlegg	**Rør i rør system**
JRG Sanipex rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med JRG Sanipex rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i bod u.etg.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilstrekkelig.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i bod u.etg, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

6.21 Elektrisk







Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er etablert nytt sikringsskap i garasje i 2020 og varme i oppkjørsel samt installert strøm til Jacuzzi og El-bil lader..

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

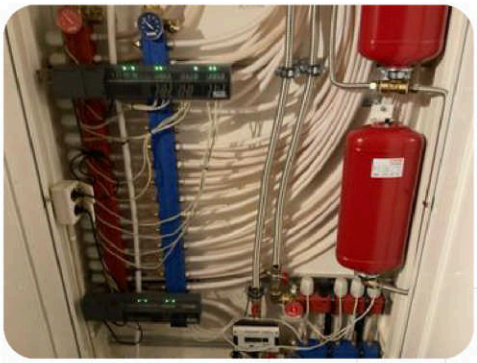
Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i bod u.etg.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra El-Total AS.
Det er utført en el-kontroll på anlegget av El-total AS i Mars 2026.

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

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

6.22 Vannbåren varme



Type anlegg	**Gulvvarme**
Boligene er oppført med vannbåren gulvvarme.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Boligen er etablert med vannbåren gulvvarme.
Denne type gulvvarme er et varmesystem der varme distribueres gjennom vann som sirkulerer i rør lagt under gulvoverflaten. Systemet bygger på prinsippet om lavtemperert varme, der store flater varmer rommet på en jevn og behagelig måte.
Det er gulvvarme i alle rom i utleiedel, u.etg hoveddel, 1 etg og bad 2.etg.
Det er utført service på anlegget i 2026 av VVS Gruppen AS.

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid:35-40år.

6.23 Varmesentral

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Ny varmepumpe i 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
-	
Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral TG-1

Dette er en luft til vann varmepumpe tilkoblet vannbåren gulvvarme og varmtvann til leiligheten.
Varmepumpe er ny i 2021.
Med en luft-til-vann-varmepumpe utnytter du varme fra luften. Denne varmen brukes til å varme opp vann til vannbåren gulvvarme og til å forvarme tappevannet.
Oppvarming med en slik varmepumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm.
Anlegget fungerer som tiltenkt.
Luft-vann-varmepumper har en forventet levetid på 15 år, hvis de blir korrekt installert, og. du som eier sørger for nødvendig vedlikehold gjennom levetiden.

6.24 V.V bereder hoved-del



Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2013	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fast tilkobling**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**

Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-1

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 13år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 7år.

6.25 V.V bereder uteie-del

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2013.	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fast tilkobling**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**

Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-1

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 13år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom medavrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 7år.

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Boligen er etablert med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Det er utført service på anlegget i April 2026.

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Boligen er oppført med balansert ventilasjon.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12-14år

6.27 Støy

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

Oppsummering avnoise Ikke satt

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

6.28 Radon



Har boligen radonsperre?	**Ja**
Ligger boligen i et område med høy radonaktsomhet?	**Nei**
Er det foretatt radonmåling av boligen?	**Nei**

Radonaktsomhet

Eiendommen ligger i et område markert med lav aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Boligen er oppført i 2013 og er dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.

6.29 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare?	**Nei**

Oppsummering av skred/flomfare

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

6.30 Lovlighet



Røyken kommune
Grønn, nær og levende
Plan-, bygg- og oppmålingsenheten

Lars J. Kronstad
IEC hus Norge AS
Haugenveien 5,
1400 Ski

85/432 Bolstad Terrasse 10 - Ferdigattest bolig og garasje

Vi viser til søknad om ferdigattest for bolig og garasje, mottatt 15.08.13.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

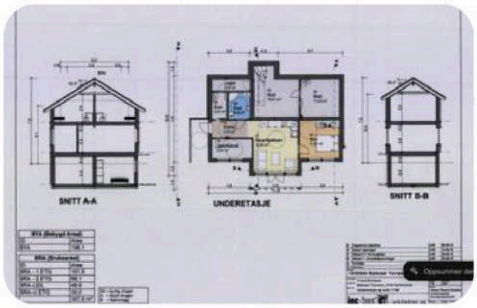
Jan Wiggo Pedersen
byggesaksbehandler

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**

Bygget samsvarer med byggegodkjente tegninger.
Rom godkjent som sportsbod i u.etg er i dag i bruk som soverom.
Dette er en endring fra tilleggsdel til hoveddel som krever en forenklet bruksendring.

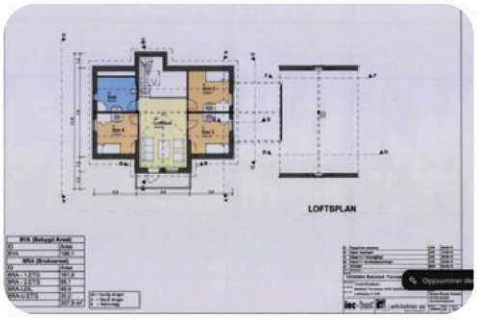
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.



Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger ferdigattest på bygget.



Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**



6.31 Bad 1.etg

Er det behov for totalrenovering av bad 1.etg?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Rommet er nytt i 2013
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.32 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 3mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 15mm nedsenk
Det registreres 15mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12år.

6.33 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Langsgående sluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type langsgående Purus sluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12 år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

TG-1

Alt ansvar ligger i byggesak.
Selger har nødvendig bildedokumentasjon.

6.34 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.	

6.35 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Balansert ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Rommet har tilluftspalte ved terskel. Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon. Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.	

6.36 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.37 Bad 2.etg

Er det behov for totalrenovering av bad 2.etg?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Rommet er nytt i 2013.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.38 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 8mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 8mm nedsenk
Det registreres 14mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12år.

6.39 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Langsgående sluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**

Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type langsgående purus sluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12 år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Ja**

TG-1

Alt ansvar ligger i byggesak.
Selger har nødvendig bildedokumentasjon.

6.40 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

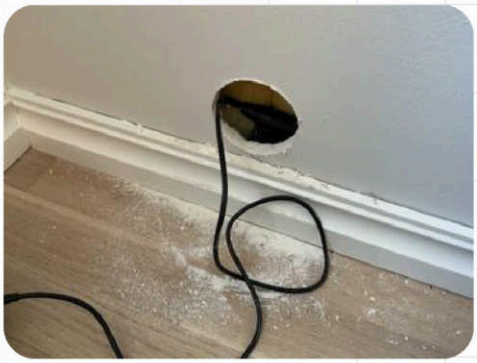
6.41 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Balansert ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.42 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.43 Bad Utleiedel

Er det behov for totalrenovering av bad utleiedel?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Rommet er nytt i 2013.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.44 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 25mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12år.

6.45 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Ja**

TG-1

Alt ansvar ligger i byggesak.
Selger har nødvendig bildedokumentasjon.

6.46 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.47 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Balansert ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.48 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom? **Ja**

Ble det registrert fukt eller andre skader? **Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.49 Overflater

Gulv, vegg og tak

U.etg/Hoveddel:
Gulv: Flis alle rom.
Vegg: Malt gips alle rom.
Tak: Malt gips alle rom.

U.etg/Hybel:
Gulv: Flis i entre, bad og bod. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

1.etg:
Gulv: Flis i entre/hall, bad og vaskerom. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

2.etg:
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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

6.50 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Vannbåren gulvvarme i alle rom, hybel.
- Vannbåren gulvvarme i alle rom 1.etg hoveddel samt bad 2.etg
- Varmekabler i 1 soverom samt stue i 2.etg.
- Ildsted plassert i stue.

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Krypkjeller / Drenering / Støttemur

TG-2

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med drenering fra byggeår.
Taknedløp er avsluttet med utkast.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.
På kortside (bak) er det svakt terrengfall mot bygning.
Det er ingen symptomer som antyder at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

TG2 settes med bakgrunn i terrengfall.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Støttemur

Oppsummering

Det er oppført en større støttemur i betong.
Det registreres flere steder riss/sprekker i støttemur samt mindre skjevhet.

TG2 settes med bakgrunn i påviste sprekker/riss/skjevhet.
Selger opplyser at det har vært slik siden det ble oppført.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Riss og sprekker i murverk, samt mindre skjevheter, oppstår normalt som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid. Dette inkluderer setninger i grunnen, svinn i materialer, temperaturvariasjoner og generell aldring.
Konsekvens: De registrerte rissene og skjevhetene vurderes som mindre og uten konstruktiv betydning. Forholdene fremstår som stabile og har karakter av kosmetiske avvik eller normalt vedlikeholdsbehov.
Mindre riss kan i noen tilfeller gi begrenset fuktopptak, men det er ikke påvist forhold som tilsier aktiv vanninntrengning eller skadeutvikling. Mindre skjevheter påvirker ikke konstruksjonens funksjon eller bæreevne.
Anbefalte tiltak: Lokal utbedring av riss ved behov (egnet mørtel/fugemasse)
Overflatebehandling for å redusere fuktopptak
Periodisk visuell kontroll

Takkonstruksjon

TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende adkomst til loft gjør at tilstanden ikke kan inspiseres eller vurderes.
Konsekvens: Skjulte avvik som fukt, lekkasjer eller skadedyr kan ikke utelukkes.
Tiltak: Anbefaler etablering av sikker adkomst og gjennomføring av full tilstandskontroll.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
10 mm høydeforskjell i stue.
15 mm høydeforskjell på soverom
10 mm høydeforskjell på soverom 2
19 mm i entre/fordelergang.
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG-2

Toalettrom (spesialrom)

Oppsummering

Rommet er oppført med flis på gulv. Malt gips på vegg og i tak.
Av sanitær utstyr er det oppført innebygget sisterne og utslagsvask.

Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt avtrekk via balansert ventilasjon. Rommet fremstår i sin helhet i god stand uten symptomer på avvik.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Drensåpning fra innebygget sisterne er ikke synlig eller tilgjengelig, noe som kan skyldes feil utførelse eller tildekking.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisterne kan bli skjult og føre til fuktskader i konstruksjonen.
Tiltak: Anbefaler å etablere synlig drens-/inspeksjonsmulighet og kontrollere installasjonen for å sikre at lekkasjer oppdages.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260104
Addresse	Bølstad terrasse 10A		
Postnr.	3430	Sted	SPIKKESTAD
Selgers navn	Trond Enoksen		
Selgers navn	Eva Øien Enoksen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

9/2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

WaterCircles Norge AS

Polise/avtalenr.:

101030198

Våtrom

Initialer selger:
T E
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Etter årlig kontroll, ved behov har eier selv skiftet ut enkelte takstein som var blitt slitt eller skadet.

Initialer selger:
T E
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier, Se svar over

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Slitasje og mangler på enkelte vindus sprosser.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppbygging av Terrasser på bakside og fremside av huset, samt pergolaer.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Eier har vært med som hjelper og skrudd terrassebord.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Snekker John Fuglevik

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt opp sikringsskap i garasje.Denne med kurser til elektriske varmekabler i innkjørsel, El-bil lader og kurs til utendørs Jazzuci.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

El-Total. Dokumentasjon kan fremskaffes hos de ved behov.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-Total - Mars 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Varmtvannstank i leiligheten er tilkoblet fast til det elektriske anlegget (stikkontakt er fjernet og erstattet med fast tilkobling).

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

- Bytte av utvendig varmepumpe 2021- Service av varmeanlegg 2024- Service av ventilasjonssystem, byttet rotor motor og kretskort 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

2021 - Alltek2024 - VVS gruppenApril 2026 - BRATVOLD BOLIGVENTILASJONSSERVICE

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forlengelse av støttemur mot vei

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleie leilighet.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent utleiedel fra godkjent byggesakBoligens godkjente plantegninger samsvarer i hovedsak med dagens planløsning. Mindre avvik i underetasje hvor en bod er tatt inn som del av utleiedel.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Liten bulk i garasjeporten. Dette har ingen innvirkning på funksjonaliteten, kun en kosmetisk/estetisk effekt.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet motor for garasjeport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Igland garasje

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
T E
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent byggesak i Asker Kommune

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utbygging / ferdigstillelse av RV 134

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bølstad Terrasse er privat vei, og eiendommene på veien, deler på kostnader i forbindelse med vedlikehold av denne.

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

- Hovedbad, Boblekar fungerer vannsirkulasjon, men luftdysene er ute av funksjon og toalettsetet er uten soft-close funksjon.- Vaskerom, pga tidligere vannsøl, er bunnen i et skap vannskadet, men fult funksjonelt og tørket opp.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.04.2026

Signert av *Trond Enoksen*

Signert av *Eva Øien Enoksen*

Initialer selger:
T E
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Bølstad terrasse 10A

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	16 min 1.4 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 443 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Røyken videregående skole 820 elever	12 min 8.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	22 min 18 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bølstad terrasse Linje 261	2 min 0.1 km
Spikkestad stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 5 min
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

BARNEHAGER

Helledammen Fus barnehage (1-5 år) 28 barn	12 min 0.9 km
Spikkestad Kanvas-barnehage (1-5 å... 51 barn	10 min 0.9 km
Paletten Kanvas-barnehage (1-5 år) 78 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Spikkestad	9 min
Kiwi Spikkestad	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Røyken Sentrum	7 min
Vitusapotek Spikkestad	10 min
CC Drammen Vinmonopol	17 min

SPORT

Spikkestad skole	8 min
Tennisbaner	13 min
AK Fryktløs	10 min
Yogahuset	5 min

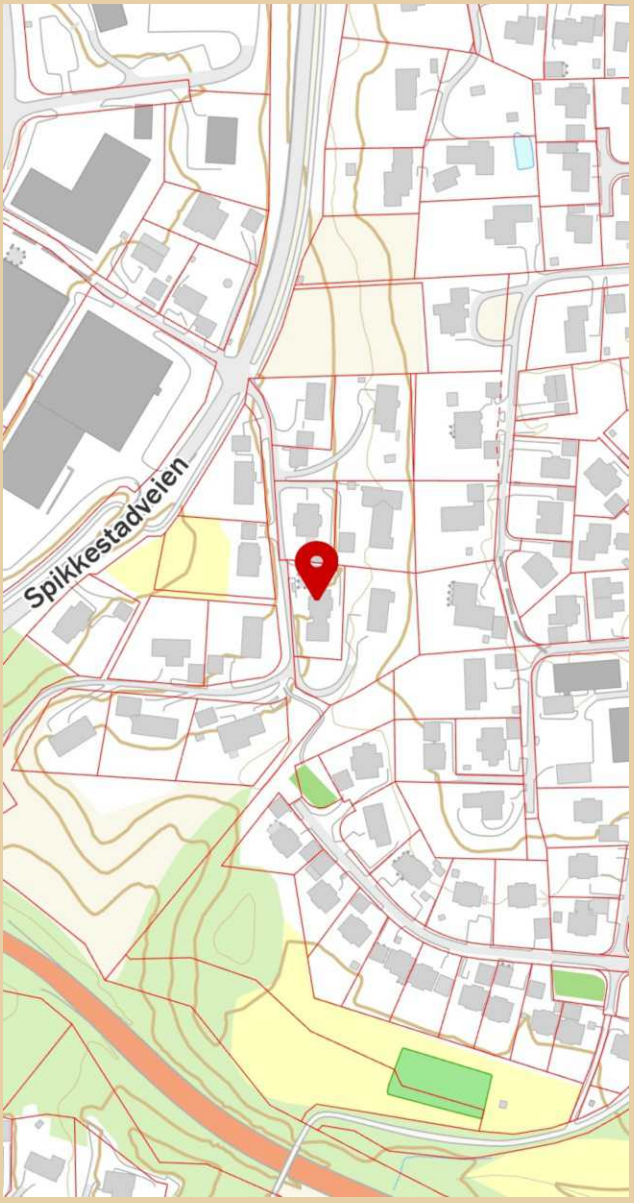
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

PRIVATMEGLEREN

Opplysninger fra selger

Bølstad terrasse 10A og 10B, 3430 SPIKKESTAD

Dokument generert: 17.04.2026 kl. 21:48

1. Faste løpende kostnader

1.1 Strøm

Årlig strømforbruk (kWh)
- 29 041 kWh

Årlig kostnad (kr)
- 28 000 kr

Er det tegnet Norgespris?
- Ja

1.2 TV

Leverandør
- Nei

Årlig kostnad (kr)
- -

1.3 Internett

Leverandør
- Telenor - Fiber

Hastighet (Mbps)
- 500 Mbps

Årlig kostnad (kr)
- 9 663 kr

1.4 Husforsikring/Hytteforsikring

Forsikringsleverandør
- WaterCircles forsikring asa (både hus og innbo forsikring)

Polisenummer
- 101030198

Årlig kostnad (kr)
- 13 491 kr

1.5 Innboforsikring

Er innboforsikring inkludert i hus-/hytteforsikringen?
- -

1.6 Andre løpende kostnader på din eiendom

Hva er inkludert i eventuelle fellesutgifter? (Varmtvann/fyring/garasje, o.l.)
- -

Estimert eiendomsskatt per år
- Ingen eiendomsskatt i Asker

Er det festet tomt?
- Nei

Har du andre faste løpende kostnader knyttet til eiendommen? (Veiavgift, velavgift o.l.)
- Ja

Type kostnad
- Vedlikehold vei

Årlig kostnad (kr)
- 2 000 kr

Ytterligere beskrivelse av kostnaden
- Bølstad Terrasse er en privat vei, hvor eiendommene i veien deler på kostnader knyttet til drift og vedlikehold, herunder blant annet brøyting og strøing. Den årlige kostnaden har til nå vært på ca. kr 2 000.

2. Detaljer om eiendommen

Er det spesielle kvaliteter eller oppgraderinger dere ønsker å fremheve?
- Boligen har flere kvaliteter det er verdt å fremheve. Den ligger i et etablert villastrøk i en rolig blindvei. Boligen er romslig og innholdsrik med 5 soverom i hoveddelen, samt en flott stue på over 40 m² med god takhøyde, opptil 5 meter på det høyeste, som gir en luftig og åpen romfølelse. I tillegg har boligen et romslig vaskerom med egen inngang.

Uteområdene ble oppgradert i 2020 og fremstår som gjennomarbeidet med flere soner, store terrasser, pergolaer og innebygd Jacuzzi. Tomten er tegnet i samarbeid med hagedesigner Darren Saines.
Huset har foldedører fra spiseplassen på begge sider, som på fine dager binder sammen uteområdene foran og bak.

Boligen har vannbåren varme (luft-til-vann-anlegg) i store deler av huset, samt balansert ventilasjonssystem og peis i stuen. Eiendommen ligger høyt og fritt til med gode solforhold.

Asfaltert innkjørsel med varmekabler, eget sikringsskap i garasjen, samt opplegg for elbillader.

I tillegg er det godkjent utleieleilighet med mulighet for gode leieinntekter. Leiligheten har egen biloppstillingsplass, eget uteområde med terrasse, plen og separat inngang.

Hvordan er garderobe- og lagringsløsningene, inkludert bod(er)? Finnes det strømuttak i disse områdene?
- Boligen har generelt gode garderobe- og lagringsløsninger.

I underetasjen er det to store rom som i dag benyttes som boder. Det ene rommet har et ca. 4 meter langt garderobeskap med hyller, skuffer og hengeløsning, i tillegg til Elfa-system med oppheng for tørking av tøy.

I 1. etasje er det eget garderoberom i gangen til yttertøy og sko, samt walk-in closet tilknyttet hoved soverommet. Vaskerommet har både fast innredning og hyllesystem som til oppbevaring av sko.

I 2. etasje er det walk-in closet tilknyttet ett av soverommene.

Garasjen har et loft på 21 kvm med strømuttak, som benyttes til lagring.

Leiligheten har dobbelt garderobeskap på hoved soverommet, samt god lagringsplass i bod bak gangen, også her med strømuttak.

Finnes det utstyr du ønsker å fremheve?
- • Markiser
U.etg:
- Hovedsoverom (motorisert)
- Terrasse leilighet - 2 stk (manuelle)

Hoved etg:
- Stue – 1 stk (motorisert)
- Spisestue – 2 stk (motorisert)
- Kjøkken – 1 stk (motorisert)

2.etg:
- Soverom 1 – 1 stk (motorisert)
- Soverom 2 – 1 stk (motoriserte)

• Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i hovedhus og leilighet
• Kjøkken utstyrt med Mile komfyr, Mile dampovn, Mile koketopp, Electolux kjøleskap, AEG oppvaskmaskin og Temptech vinskap
• Jaccuzi, Vita Joli innbygd i terrasse
• Interform hjørne boblekar på hovedbad
• Elbil lader montert i garasje, montert 2021
• Yale Doorman (kodelås) på begge inngangsdører til hovedhus
• Verisure alarmsystem med integrert brannalarm (Abonnement følger ikke med)
• Mitsubishi Ecodan Power 9 SILENT utedel ATW 230V Utvendig varmepumpe – luft til vann, montert ny 2021

Kan du fremheve noe spesielt ved uteområdene?
- Tomten er veldig fint opparbeidet med flere ulike uteplasser og soner, inkludert store terrasser som gir gode muligheter for flere sittegrupper. På terrassen på baksiden av huset er det en innebygd jacuzzi, og det er også oppført pergolaer som gir gode soner for både sol og skygge. Alt av terrasser og pergolaer er oppført i Kebony. Uteplassene er godt skjermet, så man sitter relativt privat, og på soldager er det alltid mulig å finne en sitteplass med sol gjennom hele dagen.

Huset er også utformet med foldedører fra spiseplassen, som kan åpnes opp på begge sider. På fine dager gjør dette at spiseplassen blir en naturlig del av uteområdene, og binder terrassene på både for- og baksiden sammen på en fin måte.

I tillegg til terrasser på bakkenivå, er det 2 balkonger med vedlikeholdsvennlige terrassebord i kompositt. Den ene med utgang fra hoved soverom og den andre fra loftstue.

Hele tomten er gjennomarbeidet med hekker, variert beplantning, murer og løsninger som søppelskur, og er tegnet i samarbeid med hagedesigner Darren Saines. Det er asfaltert innkjørsel til garasje, opp til huset og leilighet med varmekabler.

Beskriv solforholdene på eiendommen, både sommer- og vinterstid.
- Eiendommen har svært gode solforhold gjennom hele dagen. På baksiden av huset er det morgen- og formiddagssol, før solen beveger seg rundt til fremsiden hvor man har sol videre utover ettermiddagen og helt frem til solnedgang, ca. kl. 22.30 på sommerstid.

Huset ligger høyt og fritt til med utsikt, noe som gir gode lysforhold og ikke skygges av omkringliggende bebyggelse. Også på vinterstid oppleves eiendommen som lys, med mye sol.

Leiligheten har gode solforhold med ettermiddags- og kveldssol.

Hvilke varmekilder finnes og hvor er disse plassert?
- Varmekilder i boligen består hovedsakelig av vannbåren varme (luft-til-vann-anlegg), som er installert i alle rom i underetasjen (inkludert hybel), i alle rom i 1. etasje, samt på bad i 2. etasje. I tillegg er det elektriske varmekabler i soverom 1, soverom 2 og loftstue i 2. etasje.

Boligen har en sentralt plassert peis i stuen, som også er synlig fra både kjøkken og spiseplass.

Som tillegg er det lagt varmekabler i innkjørselen og opp mot huset, med eget sikringsskap i garasjen.

Beskriv parkeringsmulighetene som er tilknyttet eiendommen.
- Eiendommen har gode parkeringsmuligheter med stor innkjørsel med god plass til flere biler. Det er garasje med plass til to biler, samt mulighet for parkering på baksiden av huset i nærheten av inngangsdør.

Det er lagt opp elbillader i garasje, tilknyttet sikringsskap i garasjen.

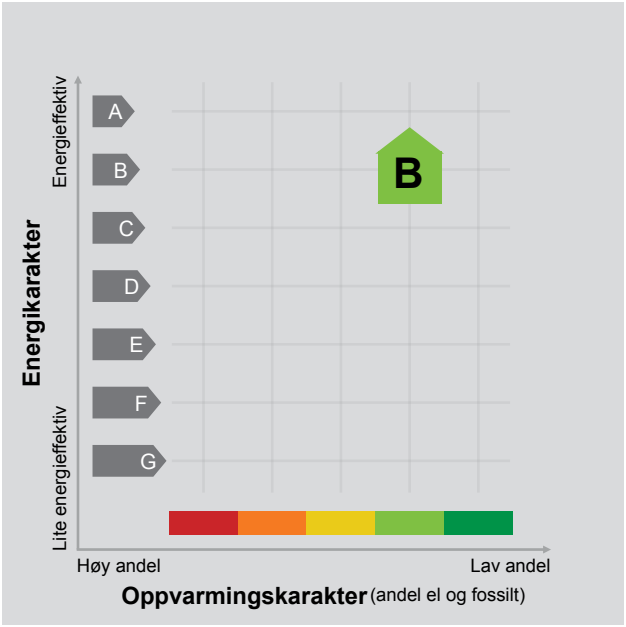
Leiligheten har egen fast parkeringsplass rett utenfor inngangen til leilighet.

Medfølger andel i fellesareal/garasjeanlegg/strandlinje eller lignende?
- Bølstad Terrasse er en privat vei, hvor eiendommene i veien deler på kostnader knyttet til drift og vedlikehold, herunder blant annet brøyting og strøing.

Oppdatert: 17.04.2026 kl. 21:47:49 av Eva Øien Enoksen

ENERGIATTEST

Adresse	Bølstad terrasse 10A
Postnummer	3430
Sted	SPIKKESTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	285
Bruksnummer	432
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300352395
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-74441
Dato	02.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	308
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Røyken kommune
Grønn, nær og levende

Plan-, bygg- og oppmålingsenheten

Lars J. Kronstad
IEC hus Norge AS
Haugenveien 5,
1400 Ski

Deres ref.:	**Vår ref.:**	**Arkivnr:**	**Dato:**
	12/4104-7	GNR 85/432	26.08.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse 12/4104

85/432 Bølstad Terrasse 10 - Ferdigattest bolig og garasje

Vi viser til søknad om ferdigattest for bolig og garasje, mottatt 15.08.13.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Jan Wiggo Pedersen
byggesaksbehandler

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 31.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**285**	Bnr:	**432**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bølstad terrasse 10A, 3430 SPIKKESTAD**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	285	**Bruksnr.**	432	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bølstad terrasse 10A, 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** 1 085 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 085 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLBO II	Beregnet areal	1085.1
Etablert dato	25.05.1989	Historisk oppgitt areal	1085,3
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	285/432
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	285/432
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.05.1989			285/259 (-1085,3), 285/432 (1085,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6623222.25	574984.81	0	Ja	1085.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ENOKSEN EVA ØIEN F010672*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BØLSTAD TERRASSE 10A 3430 SPIKKESTAD	Bosatt (B)
ENOKSEN TROND F100272*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BØLSTAD TERRASSE 10A 3430 SPIKKESTAD	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Bølstad terrasse 10 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3430 SPIKKESTAD	Kirkesogn	01070501 Røyken
Grunnkrets	2003 Myhre	Tettsted	2003 Drammen
Valgkrets	9 SPIKKESTAD		

Vegadresse: Bølstad terrasse 10 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3430 SPIKKESTAD	Kirkesogn	01070501 Røyken
Grunnkrets	2003 Myhre	Tettsted	2003 Drammen
Valgkrets	9 SPIKKESTAD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300243841		Enebolig (111)	Bygging avlyst (BA)	08.01.2013
2	300352395		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	26.08.2013
3	300243844		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygging avlyst (BA)	08.01.2013
4	300377446		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	17.06.2013

1: Bygning 300243841: Enebolig (111), Bygging avlyst 08.01.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	245,6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	245,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	156
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.08.2011	14.09.2011	
Bygging avlyst	08.01.2013	13.02.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	285/432	245,6	5	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	123,8	0	123,8	0	0	0
U01	0	121,8	0	121,8	0	0	0

2: Bygning 300352395: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 26.08.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	308
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	308
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	196
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.01.2013	13.02.2013	
Igangsettingstillatelse	08.01.2013	13.02.2013	
Ferdigattest	26.08.2013	28.08.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bølstad terrasse 10A	H0101	285/432	258	6	2	3	Kjøkken
Bolig	Bølstad terrasse 10B	U0101	285/432	49	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	66	0	66	0	0	0
H01	1	162	0	162	0	0	0
U01	1	80	0	80	0	0	0

3: Bygning 300243844: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst 08.01.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	49
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.08.2011	14.09.2011	
Bygging avlyst	08.01.2013	13.02.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	285/432	49	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	49	49	0	0	0

4: Bygning 300377446: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 17.06.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	50
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	17.06.2013	20.06.2013	
Igangsettingstillatelse	17.06.2013	20.06.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	285/432	50	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0

PROSJEKTINFO:

Prosjektnummer:
1030084
Byggeplassadresse:
Bølstad Terrasse,
3430 Spikkestad
Kunde :
Trond Enoksen

PROSJEKTFASE:

- ● Skisse (Forkant av salg)
- ● Byggemelding (Kontrakt og byggesøknader)
- ○ Arbeidstegning (bygging, bestilling osv.)

PROSJEKT KATEGORI:

- ○ 1. Enkle passninger
- ◘ 2. Middels passninger
- △ 3. Store passninger

Generelle

- ○ Standard hus
- ● Kundetilpasset planløsning
- ● Tilgjengelig boenhet
- △ Ny variant, husmodell
- ● Husbankløsning
- ● 1 leilighet
- ○ 2 leiligheter
- ○ Lavenergi/passivhus

Plan

- ◘ Flytting av pipe utenfor modull
- ○ Flytting av pipe
- ◘ Tilpassning av elementer i underetasje
- △ Endring av utvendige mål
- △ Tilbygg
- △ Sammenhengende garasje
- ◘ Carport
- △ Heis

Konstruksjon

- ○ Flytting av bærevegger/søyler
- ● Bytte fra tre til ståldrager
- △ Endring av hovedbæring i hus
- ● Endring av dragere
- ○ Endring av trapp
- ● Terasse/balkong
- ● Endret bjelkelag over underetasje
- ○ Endret bjelkelag over hovedplan

Tak:

- ○ Tak over inngansparti
- ○ Flyttet/endret takvindu
- ◘ Nytt takvindu
- △ Endringa av takstol
- △ Takopplett
- △ Endring av takvinkel,

Grunnmur (ved kjeller)

- ○ Sprøytebetong
- ◘ Thermomur
- △ Annet

Fasader:

- △ Brannfasade
- ◘ Speislavindu/dør
- ● Endring av vinduer
- ● Endring av dører

Dørtyper

- ● Standard dør
- ◘ Speisldør*

Vindustyper

- ● Standard toppsving
- ○ Sidehengslet
- ◘ Speislavindu

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
F	Div tilpassninger - Endret garasje plassering	LKR	17.01.12
E	Tegnet inn nabohus	LKR	06.09.12
D	Oppd. tegninger	LKR	14.08.12
C	Utkast 2 + Terrenglinjer	LKR	28.06.12
B	Utkast 1 - Kundetilpassninger	LKR	22.06.12
A	1010260	MAN	04.06.12

PROSJEKT: **1030084 Bølstad Terrasse**

TILTAKSHAVER: **Trond Enoksen**

BYGGEPLASS: **Bølstad Terrasse, 3430 Spikkestad**

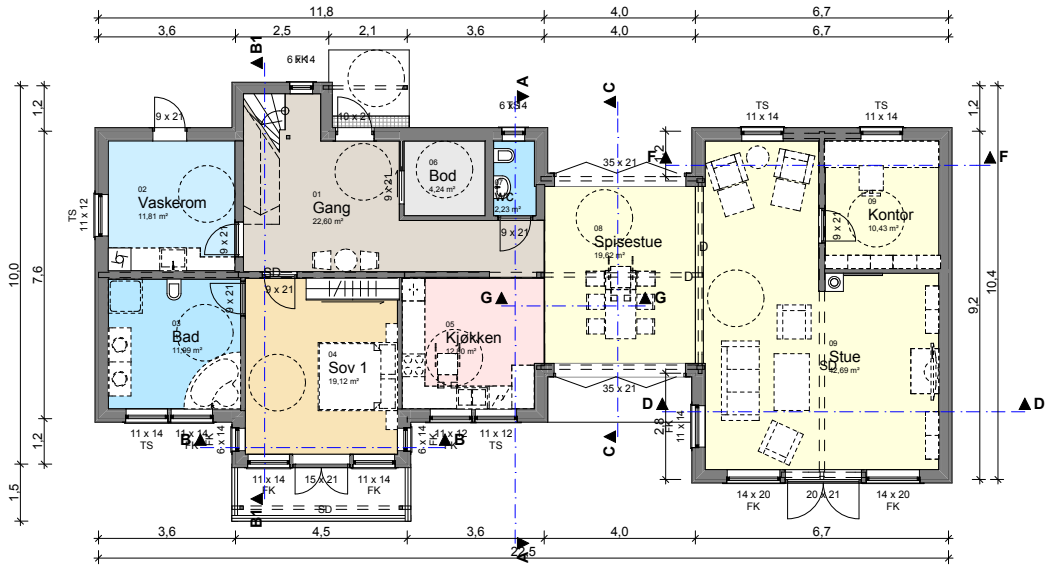
TEGN. TYPE: **Prosjektinfo**

iec-hus | tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no

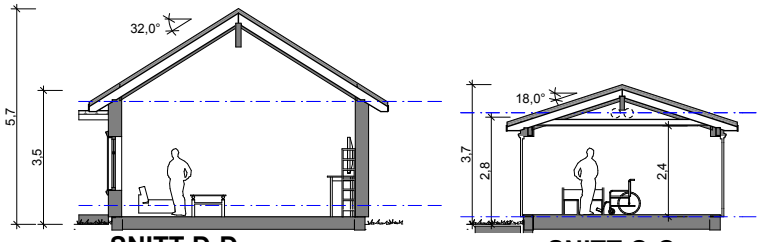
DATO:	01.09.06
TEGN.:	JHJ
KONTR.:	TN
GODKJENT:	DLI

RUSTYPE: **Diana Royal Estate Underetasje Kundetilpasset**

PROSJEKT	FORMAT	TEGN.NR.
1030084	A3	10.1



HOVEDPLAN



SNITT D-D

SNITT C-C

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	196,1

BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA - 1.ETG	161,9
BRA - 2.ETG	66,1
BRA-LEIL	49,9
BRA-U.ETG	30,0
	307,9 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
F = Fastkarm
TS = Toppsving

F	Div tilpassninger - Endret garasje plassering	LKR	17.01.12
E	Tegnet inn nabohus	LKR	06.09.12
D	Oppd. tegninger	LKR	14.08.12
C	Utkast 2 + Terrenglinjer	LKR	28.06.12
B	Utkast 1 - Kundetilpassninger	LKR	22.06.12
A	1010260	MAN	04.06.12
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO

PROSJEKT: **1030084 Bølstad Terrasse**

TILTAKSHAVER: **Trond Enoksen**

BYGGEPLASS: **Bølstad Terrasse, 3430 Spikkestad**

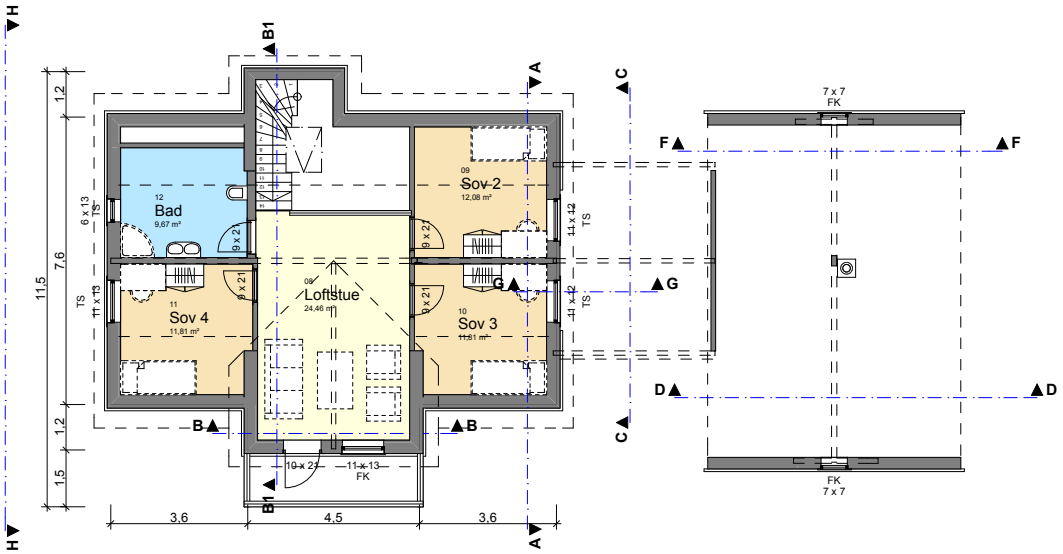
TEGN. TYPE: **Hovedplan 1:100**

MÅL:	1:100,
DATO:	01.09.06
TEGN:	JHJ
KONTR:	TN
ANSVARLIG:	DLI

RUSTYPE: **Diana Royal Estate Underetasje Kundetilpasset**

iec-hus | tn arkitekter as

PROSJEKT	FORMAT	TEGN NR
1030084	A3	10.2



LOFTSPLAN

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	196,1
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA - 1.ETG	161,9
BRA - 2.ETG	66,1
BRA-LEIL	49,9
BRA-U.ETG	30,0
	307,9 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
F = Fastkarm
TS = Toppsving

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
F	Div tilpassninger - Endret garasje plassering	LKR	17.01.12
E	Tegnet inn nabohus	LKR	06.09.12
D	Oppd. tegninger	LKR	14.08.12
C	Utkast 2 + Terrenglinjer	LKR	28.06.12
B	Utkast 1 - Kundetilpassninger	LKR	22.06.12
A	1010260	MAN	04.06.12

PROSJEKT: **1030084 Bølstad Terrasse**

TILTAKSHAVER: **Trond Enoksen**

BYGGEPLASS: **Bølstad Terrasse, 3430 Spikkestad**

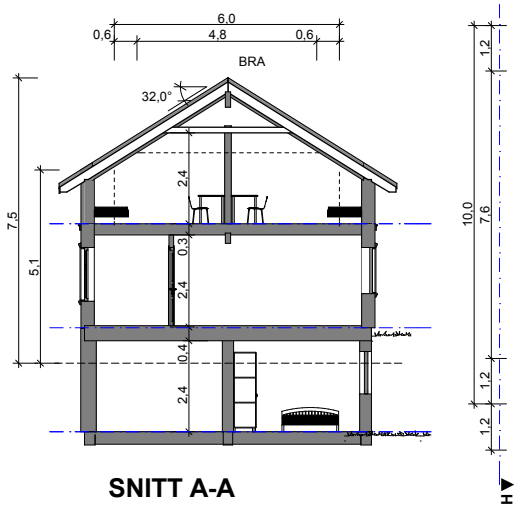
TEGN. TYPE: **Loftsplan 1:100**

MÅL	DATO
1:100,	01.09.06
TEGN.	KONTR.
JHJ	
ANSVARL.	ERSTATT
TN	DLI

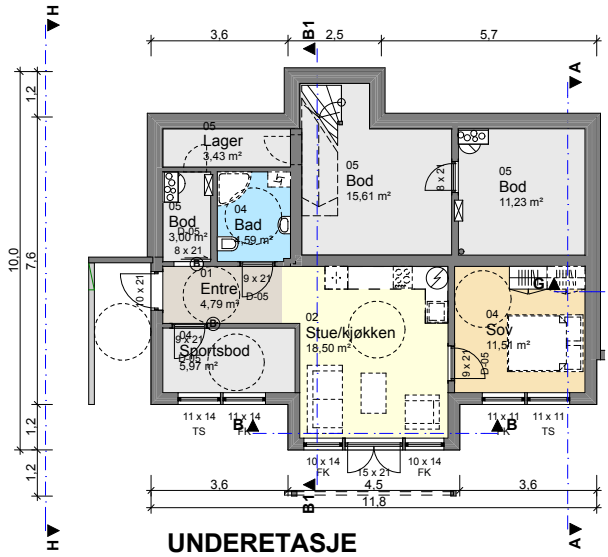
KUNDETYPE: **Diana Royal Estate Underetasje Kundetilpasset**

iec-hus | tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no

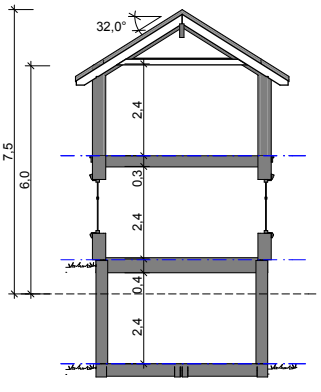
PROSJEKT	FORMAT	TEGN.NR.
1030084	A3	10.3



SNITT A-A



UNDERETASJE



SNITT B-B

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	196,1

BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA - 1.ETG	161,9
BRA - 2.ETG	66,1
BRA-LEIL	49,9
BRA-U.ETG	30,0
	307,9 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
F = Fastkarm
TS = Toppsving

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
F	Div tilpassninger - Endret garasje plassering	LKR	17.01.12
E	Tegnet inn nabohus	LKR	06.09.12
D	Oppd. tegninger	LKR	14.08.12
C	Utkast 2 + Terrenglinjer	LKR	28.06.12
B	Utkast 1 - Kundetilpassninger	LKR	22.06.12
A	1010260	MAN	04.06.12

PROSJEKT: **1030084 Bølstad Terrasse**

TILTAKSHAVER: **Trond Enoksen**

BYGGEPLASS: **Bølstad Terrasse, 3430 Spikkestad**

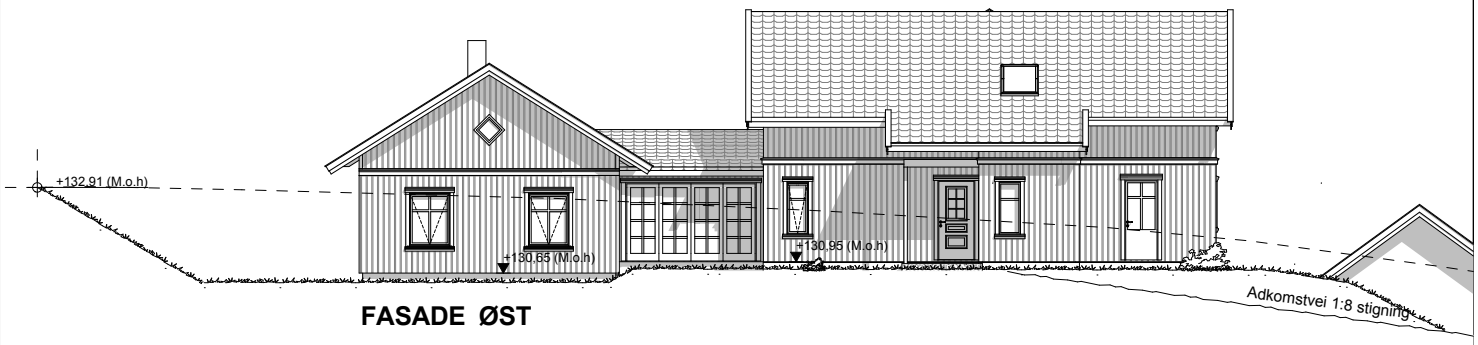
TEGN. TYPE: **Underetasje og snitt 1:100**

MÅL:	DATO:
1:100,	01.09.06
TEGN.: JHJ	KONTR.:
ANSVARL.: TN	ENHETSANSV.: DLI

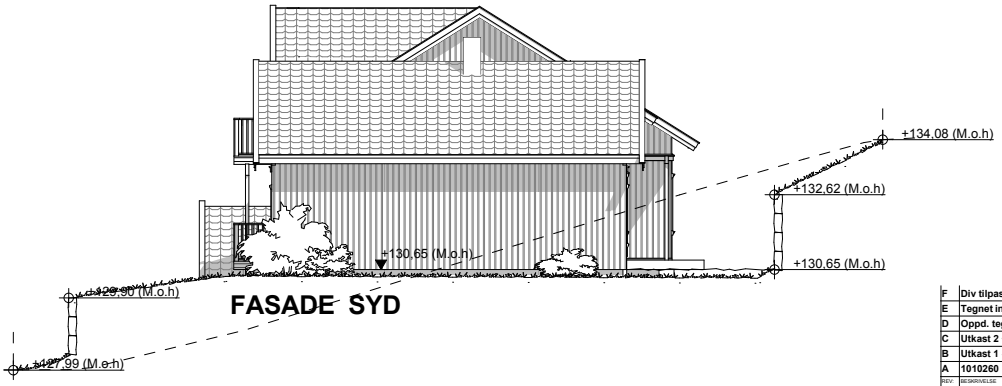
RUSTYPE: **Diana Royal Estate Underetasje Kundetilpasset**

iec-hus | tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no

PROSJEKT:	FORMAT:	TEGN.NR:
1030084	A3	10.4



FASADE ØST



FASADE SYD

— — — —Eks. terreng

Nytt terreng

F	Div tilpassninger - Endret garasje plassering	LKR	17.01.12
E	Tegnet inn nabohus	LKR	06.09.12
D	Oppd. tegninger	LKR	14.08.12
C	Utkast 2 + Terrenglinjer	LKR	28.06.12
B	Utkast 1 - Kundetilpassninger	LKR	22.06.12
A	1010260	MAN	04.06.12
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO

PROSJEKT: **1030084 Bølstad Terrasse**

TILTAKSHAVER: **Trond Enoksen**

BYGGEPLASS: **Bølstad Terrasse, 3430 Spikkestad**

TEGN. TYPE: **Fasade 1 og 2**

MÅL:	1:100
DATO:	01.09.06
TEGN.:	JHJ
KONTR.:	
ANSVARLIG:	TN
KONSULENT:	DLI

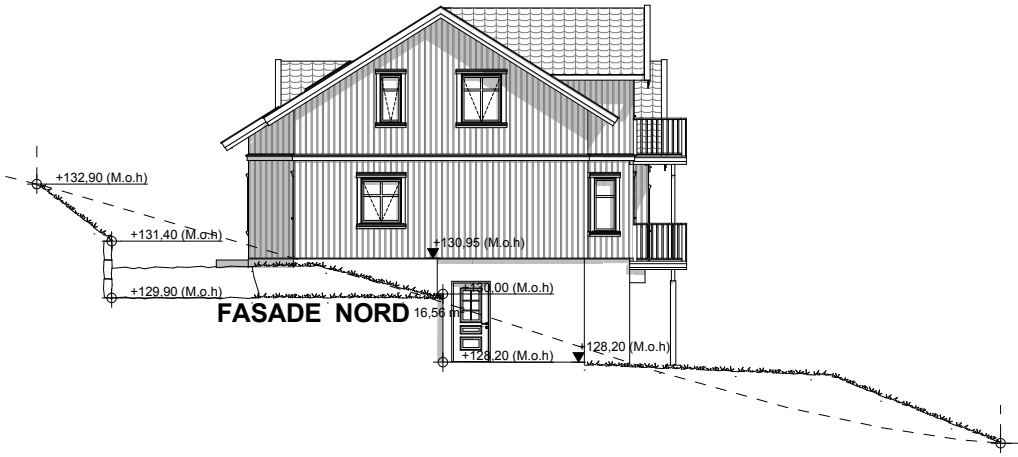
RJENTYPE: **Diana Royal Estate Underetasje Kundetilpasset**

iec-hus | tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no

PROSJEKT	FORMAT	TEGN.NR.
1030084	A3	10.5



FASADE VEST



FASADE NORD

— — — —Eks. terreng

——— Nytt terreng

F	Div tilpassninger - Endret garasje plassering	LKR	17.01.12
E	Tegnet inn nabohus	LKR	06.09.12
D	Oppd. tegninger	LKR	14.08.12
C	Utkast 2 + Terrenglinjer	LKR	28.06.12
B	Utkast 1 - Kundetilpassninger	LKR	22.06.12
A	1010260	MAN	04.06.12
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO

PROSJEKT: **1030084 Bølstad Terrasse**

TEGNINGSNAVN: **Trond Enoksen**

BYGGEPLASS: **Bølstad Terrasse, 3430 Spikkestad**

TEGN. TYPE: **Fasade 3 og 4**

MÅL:	**1:100**
DATO:	**01.09.06**
TEGN.	**JHJ**
KONTR.	
ANSVARL:	**TN**
GODKJENT	**DLI**

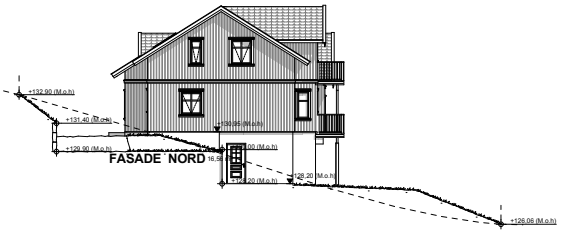
RAMMETYPE: **Diana Royal Estate Underetasje Kundetilpasset**

iec-hus | tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no

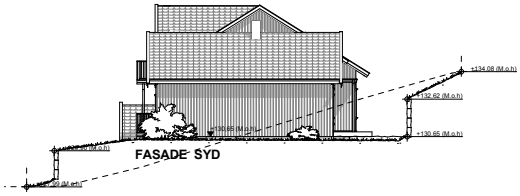
PROSJEKT:	FORMAT:	TEGN.NR.
1030084	**A3**	**10.6**



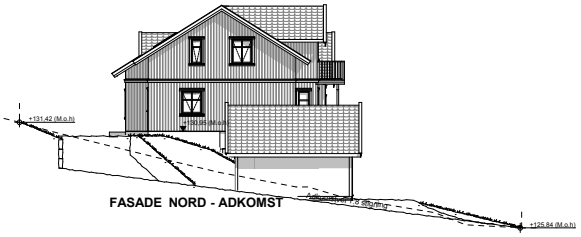
FASADE ØST



FASADE NORD



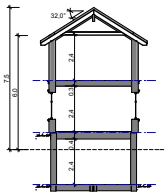
FASADE SYD



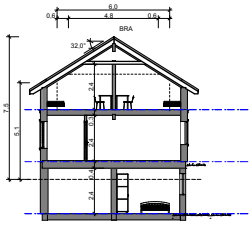
FASADE NORD - ADKOMST



FASADE VEST



SNITT B-B



SNITT A-A

F	Div tilpassninger - Endret garasje plassering	LKR	17.01.12
E	Tegnet inn nabohus	LKR	06.09.12
D	Oppd. tegninger	LKR	14.08.12
C	Utkast 2 + Terrenglinjer	LKR	28.06.12
B	Utkast 1 - Kundetilpassninger	LKR	22.06.12
A	1010260	MAN	04.06.12
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO

PROSJEKT: **1030084 Bølstad Terrasse**

TILTAKSHAVER: **Trond Enoksen**

BYGGEPLASS: **Bølstad Terrasse, 3430 Spikkestad**

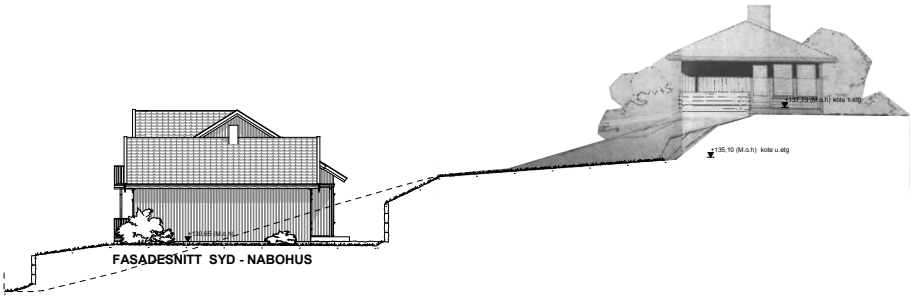
TEGN. TYPE: **Fasader og snitt 1:200**

MÅL:	1:200
DATO:	01.09.06
TEGN:	JHJ
KONTR:	TN
ANSVARLIG:	DLI

RAMTYPE: **Diana Royal Estate Underetasje Kundetilpasset**

iec-hus | tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no

PROSJEKT	FORMAT	TEGN NR
1030084	A3	10.7



FASADESNITT SYD - NABOHUS

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
F	Div tilpassninger - Endret garasje plassering	LKR	17.01.12
E	Tegnet inn nabohus	LKR	06.09.12
D	Oppd. tegninger	LKR	14.08.12
C	Utkast 2 + Terrenglinjer	LKR	28.06.12
B	Utkast 1 - Kundetilpassninger	LKR	22.06.12
A	1010260	MAN	04.06.12

PROSJEKT: **1030084 Bølstad Terrasse**

TILTAKSHAVER: **Trond Enoksen**

BYGGEPLASS: **Bølstad Terrasse, 3430 Spikkestad**

TEGN. TYPE: **Fasadesnitt nabohus**

iec-hus | tn arkitekter as (www.tn-arkitekter.no)

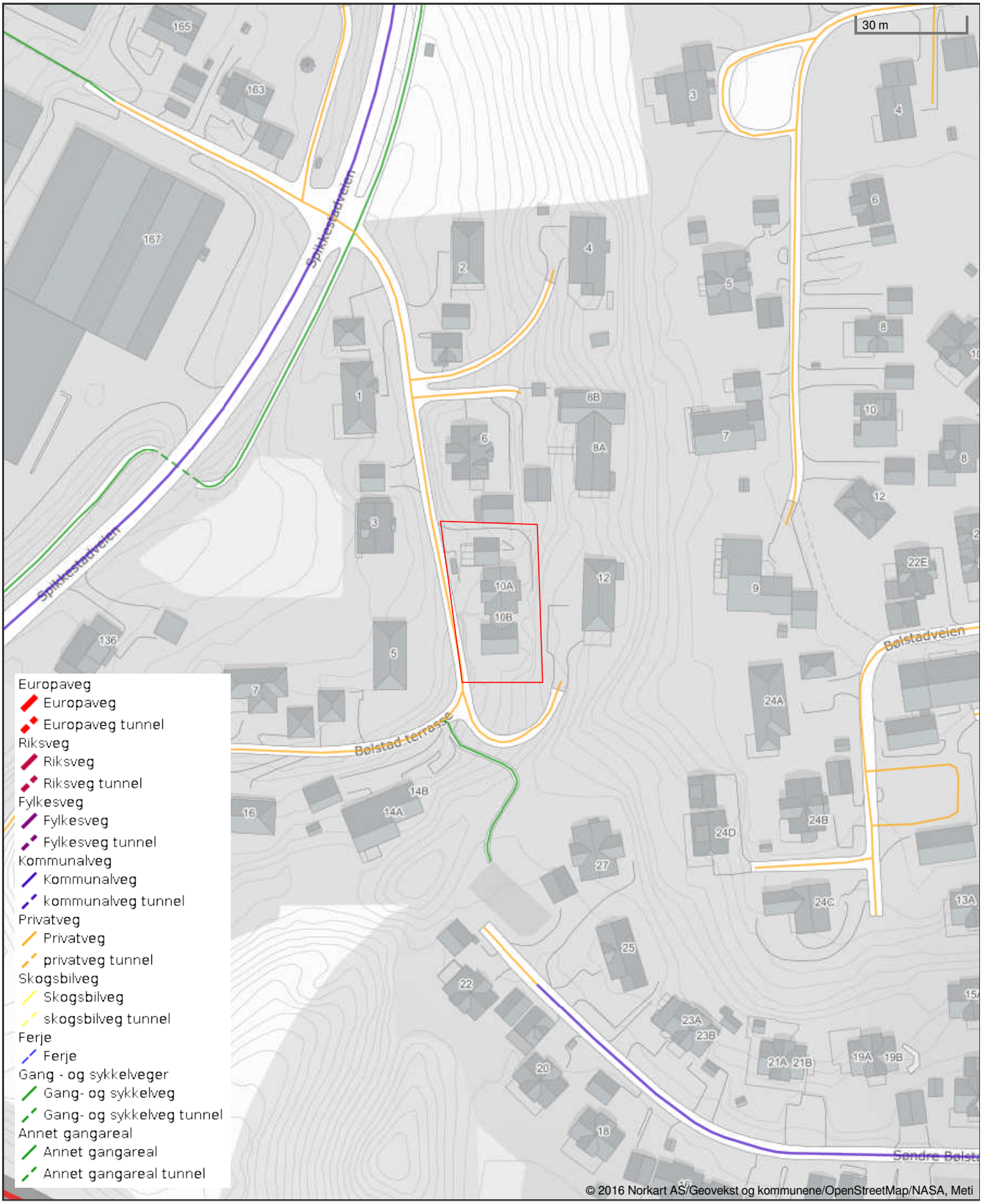
MÅL:	1:200
DATO:	01.09.06
TEGN:	JHJ
KONTR:	
ANSVAR:	TN
KONSULENT	DLI

HUSTYPE: **Diana Royal Estate Underetasje Kundetilpasset**

PROSJEKT	FORMAT	TEGN NR.
1030084	A3	10.8

Utskriftsdato: 30.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 285/432//



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: 285/432
Adresse: Bølstad terrasse 10A
Dato: 30.03.2026
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.

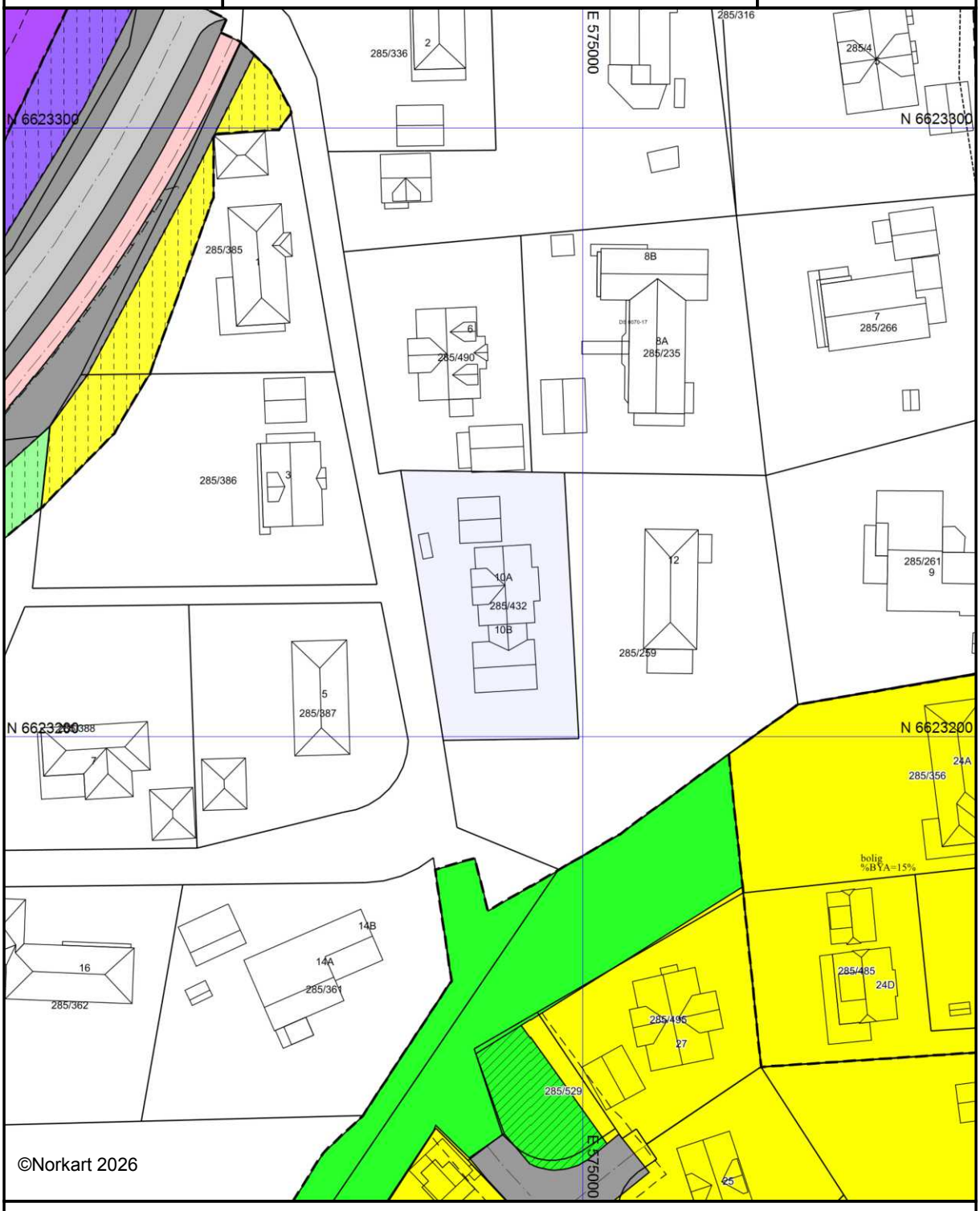
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 285/432
Adresse: Bølstad terrasse 10A
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Friområde
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 30.03.2026

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.**	432	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bølstad terrasse 10A, 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.

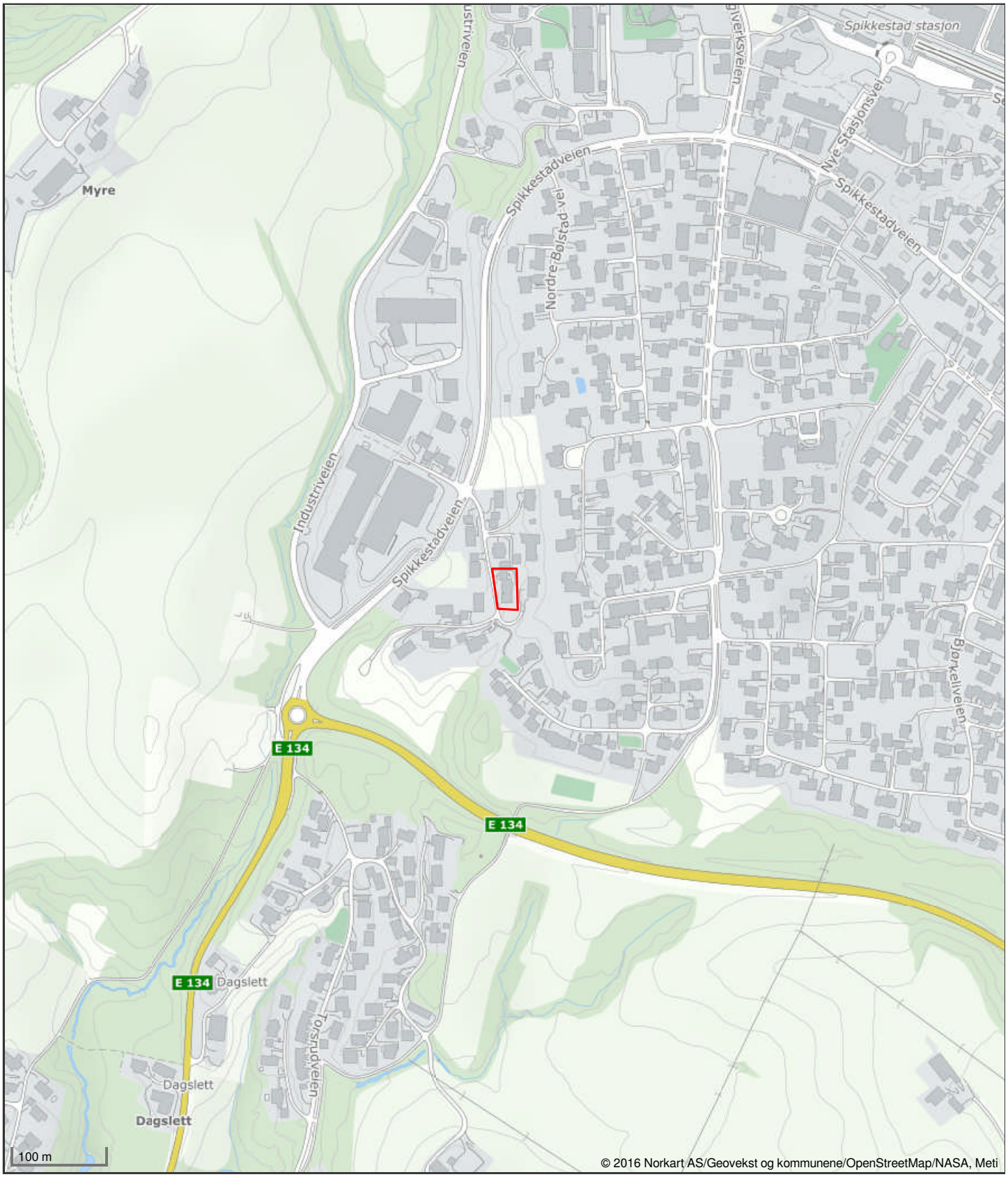
Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	15 010,15 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	10 250,00 kr
Vann	14 275,40 kr

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: 30.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 285/432//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 31.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**285**	Bnr:	**432**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bølstad terrasse 10A, 3430 SPIKKESTAD**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 285/432
Adresse: Bølstad terrasse 10A
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Trond Enoksen
Bølstad Terrasse 10 A
3430 SPIKKESTAD

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2020/2451-10	285/432/0/0	17.04.2026

Delegasjonssak 953/26

285/432 Bølstad Terrasse 10 - Ferdigattest - Forlengelse av støttemur

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 27.03.2026.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2020/2451. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Per Ulfsnes
teamkoordinator tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Trond Enoksen

Kopi til
Eva Øien Enoksen

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

Gebyrpost	Kr
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
2026-02090103 (§ 2.9.1. c.) - Ferdigattest der det har gått mer enn fem år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt	8550,00
SUM	**11120,00**

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bølstad terrasse 10A og 10B, 3430 Spikkestad
Gnr. 285, Bnr. 432, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
83260104

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen
Saksbehandler: Sander Gundersen
Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 454 53 943
E-post: sander.gundersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
