



aktiv.

Heliveien 614, 1821 SPYDEBERG

NY PRIS! Spydeberg-Stor praktisk bolig på et plan, oppført i 2021. 4 s.rom-2 stuer-2 bad. Gode solforhold!



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgata 2
1850 MYSEN

Spydeberg-Stor praktisk bolig på et plan, oppført i 2021. 4 soverom - 2 stuer - 2 bad. Gode solforhold!

Vi har gleden av å presentere denne attraktive boligen i Spydeberg.

Innhold:

Entré, Gang, bad/wc, 4 soverom, 2 bad/wc 2, Tv-stue, walk in closet, stue/kjøkken, vaskerom.

Beliggenhet:

Eiendommen har en meget fin og landlig beliggenhet, ca. 6 km fra Spydeberg sentrum. I Spydeberg finner man matbutikker, apotek mm. Utover dette har du Glomma med gode fiskemuligheter, Lyseren innsjø med flotte bademuligheter, Skimtefjell og skihytta med kunstsnoanlegg og herlige turområder. Spydeberg har barnehage og skole (trinn 1-10) mm. Videregående skole er i Askim, ca. 15 min å kjøre. Askim er et større handelssentrum, og her har man også Kulturhuset samt Østfoldbadet. Det er direkte buss- og togforbindelse til Oslo. Med den nye Follobanen bruker man kun ca. 35 min fra Spydeberg St. til Oslo S.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 590 000,-
Omkostn.: Kr 141 100,-
Total ink omk.: Kr 5 731 100,-
Selger: Petter Eikaas
Helene Skau

Andersen

Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 518, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1113250164

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 182/182 kvm
Tomtstr.: 1674.4 m²

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	62
Budskjema	69

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 173 m²

BRA totalt: 173 m²

TBA: 73 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 173 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

73 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1674.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1674,4 m². ifølge Norges eiendommer. Flat tomt som er opparbeidet med plenarealer, frukttrær, Tujahekk og naturlig vegetasjon. Det er kantsteiner i granitt som skiller plenarealer og gruset gårdsplass. Parkering på egen gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget fin og landlig beliggenhet, ca. 6 km fra Spydeberg sentrum med bank, forretningssenter, kommuneadministrasjon og kommunikasjoner.

Spydeberg kommune har masse spennende å by på. Blant annet finner du Glomma med gode fiskemuligheter, Lyseren innsjø med flotte bademuligheter, Skimtefjell og skihytta med kunstsneanlegg og herlige tuområder. Det er direkte buss- og jernbaneforbindelse fra sentrum og til Oslo. Veiforbindelsen fra Spydeberg til Oslo er hovedsakelig langs E-18. Det er ca. 35 minutter til Oslo S med nye Follobanen.

Adkomst

Privat adkomst.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig med alt på et plan oppført i 2021 på 182 m2 bruksareal.

Bygningssakkyndig

Kjeserud Boligtakst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er tekket med takpanner. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Nedløp og beslag i overflatebehandlet metall. Isolerte bindingsverksvegger utvendig tekket med ståend panel. Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Saltak takform. Karmer og rammer i treverk. 3- lags energiglass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium og sprosser. Hvit ytterdør med fem små glass. Hvit glatt dør til vaskerommet. To terrassedører med 3- lags energiglass utvendig tekket med aluminium og sprosser. Terrasse i treverk på ca. 73 m2. Blomsterkasse. Utelamper og utestikk. Motorisert markise. Trapp til inngangspartiet i beiset treverk.

Verditakst

Kr 6 200 000

Innhold

Entré, Gang, bad/wc, 4 soverom, 2 bad/wc 2, Tv-stue, walk in closet, stue/kjøkken, vaskerom.

Standard

INNSENDIG

Overflater:

Gulv med hvitpigmentert eik. Vegger med malte plater. Himlinger med folierte plater.

Kjøkken:

overflater og innredning:

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredning med hvite fornter med et speil. Vask/skyllekum. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer forutenom at det er frittstående fryseskap og kjøleskap. Komfyevakt. Waterguard. Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. Ventilator i rustfritt stål med hette med avtrekk ut.

Bad/WC:

Gulv med vinylbelegg og vegger med baderomspanel. Servant. Gulvstående toalett.

Håndkjetørker med vannvarme, Spotter i himlingen. Ventil i himlingen. Elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell:

Gulv med vinylbelegg og vegger med baderomspanel. Servant. Gulvstående toalett. Håndkjetørker med vannvarme, Spotter i himlingen. Ventil i himlingen. Elektriske varmekabler.

Overflater vegger og himling:

Vegger med baderomspanel og himling med folierte plater.

Overflater Gulv:

Gulv med vinylbelegg. Elektriske varmekabler. Det er 4 cm fall fra fra gulvet foran terskelen til topp slurist.

Sluk, membran og tettesjikt:

Plassluk. Antatt bruk av smøremembran på vegger. Vinylbelegg som membran på gulvet.

Sanitærutstyr og innredning:

Gulv med vinylbelegg og vegger med baderomspanel. Servant. Gulvstående toalett. Håndkjetørker på vannvarme,

Ventilasjon:

Ventili himlingen. Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er valgt å ikke bore hull i tilstøtende vegg da det er tre år garanti igjen på boligen. Det er heller ikke antydninger til fukt på tilstøtende gulv og vegg i andre rom.

1. ETASJE > BAD/WC 2

Generell:

Gulv med vinylbelegg og vegger med baderomspanel. Servant på skap med hvite glatte skuffefronter. Gulvstående toalett, Dusjhjørne med to buede glassdører. Håndkjetørker med vannvarme. Spotter i himlingen. Ventil i himlingen. Elektriske varmekabler.

Overflater vegger og himling:

Vegger med baderomspanel og himling med folierte plater.

Overflater Gulv:

Gulv med vinylbelegg. Elektriske varmekabler. Det er 4 cm fall fra fra gulvet foran

terskelen til topp slurist.

Sluk, membran og tettesjikt:

Plassluk. Antatt bruk av smøremembran på vegger. Vinylbelegg som membran på gulvet.

Sanitærutstyr og innredning:

Gulv med vinylbelegg og vegger med baderomspanel. Servant på skap med hvite glatte skuffefronter. Gulvstående toalett, Dusjhjørne med to buede glassdører. Håndkletørker med vannvarme.

Ventilasjon

Ventili himlingen. Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er valgt å ikke borre hull i tilstøtende vegg da det er tre år garanti igjen på boligen. Det er heller ikke antydninger til fukt på tilstøtende gulv og vegg i andre rom.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell:

Gulv med vinylbelegg og vegger med malte plater. Vask/skyllekum påvask med hvit front med et speil. Overskap og høyskap med hvite glatte fronter med et speil. Arbeidsbenk med laminert benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Luft til vann enhet. Ventil i himlingen. Elektriske varmekabler.

Overflater vegger og himling:

Vegger med malte plater og himling med folierte plater.

Overflater Gulv:

Gulv med vinylbelegg. Elektriske varmekabler. Fall fra gulvet foran terskelen til toppen av slukristen er 3 cm.

Sluk, membran og tettesjikt:

Plast sluk. Vinylbelegg som membran.

Sanitærutstyr og innredning:

Vask/skyllekum på vask med hvit front med et speil. Overskap og høyskap med hvite glatte fronter med et speil. Arbeidsbenk med laminert benkeplate.

Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjon via ventil i himlingen.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er valgt å ikke bore hull i tilstøtende vegg da det er tre år garanti igjen på boligen. Det er heller ikke antydninger til fukt på tilstøtende gulv og vegg i andre rom.

Avtrekk:

Ventilator i rustfritt stål med hette med avtrekk ut.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag mot krypkjeller.

Radon:

Bygget er utført med radonsperre.

Krypkjeller:

Luke i gulvet til krypkjeller i walk in closet rommet. Det er montert avfukter og vifter i krypkjeller.

Innvendige dører:

Hvite glatte dører med et speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Rør i rør system.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk.

Andre VVS-installasjoner:

Et rør i rør fordelingsskap til hvert bad.

Varmesentral:

Boligen har luft til vann enhet på vaskerommet som varmer opp boligen via radiatorer.

Varmtvannstank:

Luft til vann enhet plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke

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

Branntekniske forhold:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

UTVENDIG

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er tekket med takpanner. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i overflatebehandlet metall.

Vurdering av avvik TG 2:

Det er ikke montert snøfangere over inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak:

Snøfangere bør monteres over inngangspartiet.

Veggkonstruksjon:

Isolerte bindingsverksvegger utvendig tekket med ståend panel.

Takkonstruksjon/Loft:

punktet må sees i sammenheng med taktekking Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Saltak takform.

Vinduer:

Karmer og rammer i treverk. 3-lags energiglass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium og sprosser.

Dører:

Hvit ytterdør med fem små glass. Hvit glatt dør til vaskerommet. To terrassedører med 3-lags energiglass utvendig tekket med aluminium og sprosser.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse i treverk på ca. 73 m². Blomsterkasse. Utelamper og utestikk. Motorisert markise.

Utvendige trapper:

Trapp til inngangspartiet i beiset treverk.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Fjell i området.

Grunnmur og fundamenter:

Ringmur i isolerte kanforsterkede ringmurselementer.

Terrengforhold:

Flat tomt.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

På egen gårdsplass.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har luft til vann enhet på vaskerommet som varmer opp boligen via radiatorer.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 590 000

Kommunale avgifter

Kr 12 716

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Renovasjon 4 298,16 kr

Slam 3 228,50 kr

Vann 5 189,06 kr

Sum 12 715,72kr

Vannavgift etter måler.

Serviceavgift minirensesanlegg kommer i tillegg.

Formuesverdi primær

Kr 1 390 190

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 560 759

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 518, bruksnummer 19 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3118/518/19:

12.08.1924 - Dokumentnr: 900172 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1967 - Dokumentnr: 764 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:7

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:8

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1972 - Dokumentnr: 733 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:7

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:8

Overført fra: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1986 - Dokumentnr: 1208 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:13

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2006 - Dokumentnr: 273132 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:11

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2016 - Dokumentnr: 1058723 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:15

Overført fra: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2016 - Dokumentnr: 1058723 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:15

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2016 - Dokumentnr: 1058723 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:15

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2017 - Dokumentnr: 748122 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:17
Overført fra: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2017 - Dokumentnr: 748122 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:17
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2017 - Dokumentnr: 748122 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:17
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.2017 - Dokumentnr: 781762 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:18
Overført fra: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.2017 - Dokumentnr: 781762 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:18
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.2017 - Dokumentnr: 781762 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:18
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2020 - Dokumentnr: 2166632 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 128490 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:518 Bnr:19

28.02.2020 - Dokumentnr: 2166643 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4

28.02.2020 - Dokumentnr: 2166643 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4

06.03.2020 - Dokumentnr: 2197826 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om solidaransvar

06.03.2020 - Dokumentnr: 2197826 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om solidaransvar

08.04.2021 - Dokumentnr: 399625 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:518 Bnr:4
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.07.2025.

Vei, vann og avløp

Vann : Kommunal vannforsyning - Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.

Avløp: Minirensanlegg.

Vei: Privat.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Uregulert.

Kommuneplan: Navn: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101. Formål: Spredt

boligbebyggelse, Periode: Nåværende 2024 - 2035.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Se § 5.11.2 i kommuneplanen for bestemmelser og retningslinjer for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt. Se også kapittel 4, om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se i tillegg på øvrige aktuelle bestemmelser og retningslinjer.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

139 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

141 140 (Omkostninger totalt)

158 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

160 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 731 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 748 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 750 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 141 140

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr

kr .4.900 ,- oppgjørshonorar kr . 5.900 ,- Markedspakke kr. 19.500 og visninger kr. 2.500 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale total. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

14.01.2026







Heliveien 614

1. Etasje



aktiv.

Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.



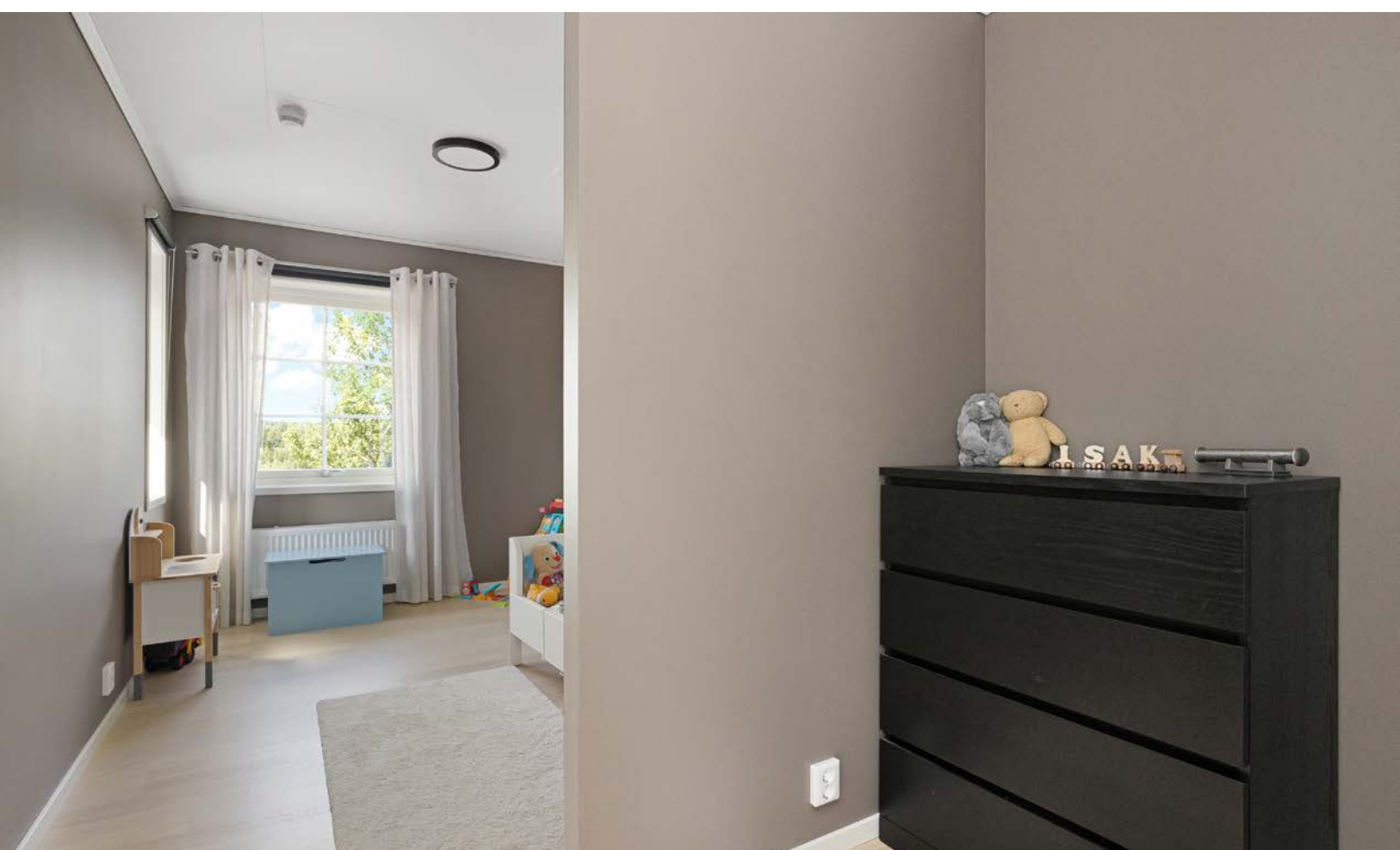






















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Heliveien 614, 1821 SPYDEBERG



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 518, bnr. 19

Markedsverdi

6 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 31.07.2025

Rapportdato: 06.08.2025

Oppdragsnr.: 13421-1396

Referansenummer: IO1431

Autorisert foretak: KJESERUD BOLIGTAKST

Sertifisert Takstingeniør: Per-Christian Kjeserud

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Per-Christian Kjeserud

pk@kjeserudtakst.no

913 54 951



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med takpanner. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Nedløp og beslag i overflatebehandlet metall. Isolerte bindingsverksvegger utvendig teknet med ståend panel. Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Saltak takform. Karmer og rammer i treverk. 3-lags energiglass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium og sprosser. Hvit ytterdør med fem små glass. Hvit glatt dør til vaskerommet. To terrassedører med 3-lags energiglass utvendig teknet med aluminium og sprosser. Terrasse i treverk på ca. 73 m2. Blomsterkasse. Utelamper og utestikk. Motorisert markise. Trapp til inngangspartiet i beiset treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med hvitpigmentert eik. Vegger med malte plater. Himlinger med folierte plater. Trebjelkelag mot krypkjeller. Bygget er utført med radonsperre. Luke i gulvet til krypkjeller i walk in closet rommet. Det er montert avfukter og vifter i krypkjeller. Hvite glatte dører med et speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Gulv med vinylbelegg og vegger med malte plater. Vask/skyllekum på vask med hvit front med et speil. Overskap og høyskap med hvite glatte fronter med et speil. Arbeidsbenk med laminert benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Luft til vann enhet. Ventil i himlingen. Elektriske varmekabler. Fall fra gulvet foran terskelen til toppen av slukristen er 3 cm. Plast sluk. Vinylbelegg som membran. Makinisk ventilasjon via ventil i himlingen. Det er valgt å ikke borre hull i tilstøtende vegg da det er tre år garanti igjen på boligen. Det er heller ikke antydninger til fukt på tilstøtende gulv og vegg i andre rom.

Bad/wc 2:

Gulv med vinylbelegg og vegger med baderomspanel. Servant på skap med hvite glatte skuffefronter. Gulvstående toalett, Dusjhjørne med to buede glassdører. Håndklettørker med vannvarme. Spotter i himlingen. Ventil i himlingen. Elektriske varmekabler. Det er 4 cm fall fra gulvet foran terskelen til topp slurist. Plassluk. Antatt bruk av smøremembran på vegger. Vinylbelegg som membran på gulvet. Ventili himlingen. Mekanisk avtrekk. Det er valgt å ikke borre hull i tilstøtende vegg da det er tre år garanti igjen på boligen. Det er heller ikke antydninger til fukt på tilstøtende gulv og vegg i andre rom.

Bad/wc:

Gulv med vinylbelegg og vegger med baderomspanel. Servant. Gulvstående toalett. Håndklettørker med vannvarme, Spotter i himlingen. Ventil i himlingen. Elektriske varmekabler. Det er 4 cm fall fra gulvet foran terskelen til topp slurist. Plassluk. Antatt bruk av smøremembran på vegger. Vinylbelegg som membran på gulvet. Ventili himlingen. Mekanisk avtrekk. Det er valgt å ikke borre hull i tilstøtende vegg da det er tre år garanti igjen på boligen. Det er heller ikke antydninger til fukt på tilstøtende gulv og vegg i andre rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med spise plass. Kjøkkeninnredning med hvite fornter med et speil. Vask/skyllekum. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer forutenom at det er frittstående fryseskap og kjøleskap. Komfye vakt. Waterguard. Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. Ventilator i rustfritt stål med hette med avtrekk ut. Ventilator i rustfritt stål med hette med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk. Et rør i rør fordelingsskap til hvert bad. Boligen har luft til vann enhet på vaskerommet som varmer opp boligen via radiatorer. Luft til vann enhet plassert på vaskerommet. Automatsikringer. Brannskukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fjell i området. Ringmur i isolerte kanforsterkede ringmurselementer. Flat tomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	182 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	182 m ²
Totalpris	6 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

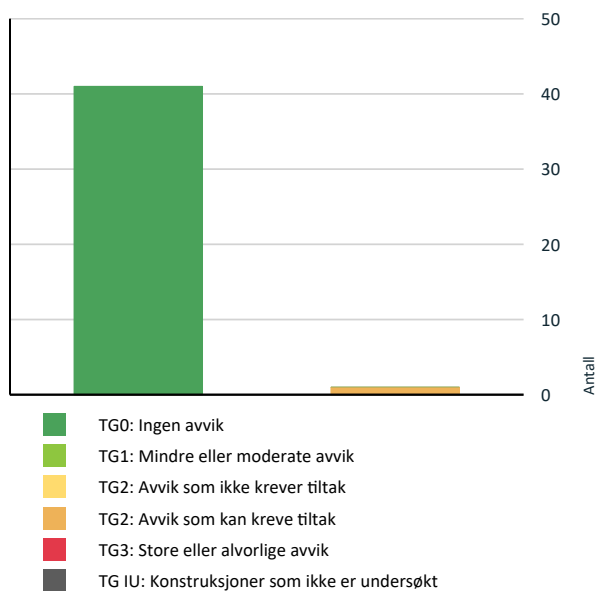
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2022

Kommentar
I følge Norges eiendommer

Standard

Bolig med god standard på innredninger og utstyr. Praktisk planløsning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpanner. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i overflatebehandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere over inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere bør monteres over inngangspartiet.

Veggkonstruksjon

Isolerte bindingsverksvegger utvendig tekket med ståend panel.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Saltak takform.

Vinduer

Karmer og rammer i treverk. 3-lags energiglass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium og sprosser.

Dører

Hvit ytterdør med fem små glass. Hvit glatt dør til vaskerommet. To terrassedører med 3-lags energiglass utvendig tekket med aluminium og sprosser.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i treverk på ca. 73 m². Blomsterkasse. Utelamper og utestikk. Motorisert markise.

Utvendige trapper

Trapp til inngangspartiet i beiset treverk.

INNENDIG

Overflater

Gulv med hvitpigmentert eik.

Vegger med malte plater.

Himlinger med folierte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mot krypkjeller.

Radon

Bygget er utført med radonsperre.

Krypkjeller

Luke i gulvet til krypkjeller i walk in closet rommet. Det er montert avfukter og vifter i krypkjeller.

Innvendige dører

Hvite glatte dører med et speil.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Gulv med vinylbelegg og vegger med baderomspanel. Servant. Gulvstående toalett. Håndkjetørker med vannvarme. Spotter i himlingen. Ventil i himlingen. Elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Vegger med baderomspanel og himling med folierte plater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Overflater Gulv

Gulv med vinylbelegg. Elektriske varmekabler. Det er 4 cm fall fra gulvet foran terskelen til topp slurist.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plassluk. Antatt bruk av smøremembran på vegger. Vinylbelegg som membran på gulvet.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Gulv med vinylbelegg og vegger med baderomspanel. Servant. Gulvstående toalett. Håndklettørker på vannvarme,

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Ventilasjon

Ventili himlingen. Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er valgt å ikke borre hull i tilstøtende vegg da det er tre år garanti igjen på boligen. Det er heller ikke antydninger til fukt på tilstøtende gulv og vegg i andre rom.

1. ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Gulv med vinylbelegg og vegger med baderomspanel. Servant på skap med hvite glatte skuffefronter. Gulvstående toalett, Dusjhjørne med to buede glassdører. Håndklettørker med vannvarme. Spotter i himlingen. Ventil i himlingen. Elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD/WC 2

! TG 0 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomspanel og himling med folierte plater.

1. ETASJE > BAD/WC 2

! TG 0 Overflater Gulv

Gulv med vinylbelegg. Elektriske varmekabler. Det er 4 cm fall fra gulvet foran terskelen til topp slurist.

1. ETASJE > BAD/WC 2

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plassluk. Antatt bruk av smøremembran på vegger. Vinylbelegg som membran på gulvet.

1. ETASJE > BAD/WC 2

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Gulv med vinylbelegg og vegger med baderomspanel. Servant på skap med hvite glatte skuffefronter. Gulvstående toalett, Dusjhjørne med to buede glassdører. Håndklettørker med vannvarme.

1. ETASJE > BAD/WC 2

! TG 0 Ventilasjon

Ventili himlingen. Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/WC 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er valgt å ikke borre hull i tilstøtende vegg da det er tre år garanti igjen på boligen. Det er heller ikke antydninger til fukt på tilstøtende gulv og vegg i andre rom.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Gulv med vinylbelegg og vegger med malte plater. Vask/skyllekum på vask med hvit front med et speil. Overskap og høyskap med hvite glatte fronter med et speil. Arbeidsbenk med laminert benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Luft til vann enhet. Ventil i himlingen. Elektriske varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Vegger med malte plater og himling med folierte plater.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Gulv med vinylbelegg. Elektriske varmekabler. Fall fra gulvet foran terskelen til toppen av slukristen er 3 cm.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plast sluk. Vinylbelegg som membran.

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vask/skyllekum på vask med hvit front med et speil. Overskap og høyskap med hvite glatte fronter med et speil. Arbeidsbenk med laminert benkeplate.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon via ventil i himlingen.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er valgt å ikke borre hull i tilstøtende vegg da det er tre år garanti igjen på boligen. Det er heller ikke antydninger til fukt på tilstøtende gulv og vegg i andre rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredning med hvite fronter med et speil. Vask/skyllekum. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer forutenom at det er frittstående fryseskap og kjøleskap. Komfyeavt. Waterguard. Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap. Ventilator i rustfritt stål med hette med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator i rustfritt stål med hette med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør i rør system.

Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Andre VVS-installasjoner

Et rør i rør fordelingsskap til hvert bad.

Varmesentral

Boligen har luft til vann enhet på vaskerommet som varmer opp boligen via radiatorer.

Varmtvannstank

Luft til vann enhet plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fjell i området.

Grunnmur og fundamenter

Ringmur i isolerte kanforsterkede ringmurselementer.

Terrengforhold

Flat tomt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

182 m²/182 m²

Enebolig: Entré, Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Stue, Bod, Stue/kjøkken, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 200 000

Konklusjon markedsverdi

6 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kykkelsrudveien 93 ,1815 ASKIM 168 m ² 2004 5 sov	21-04-2022	4 380 000	4 480 000		4 480 000	26 667
2 Heliveien 948 ,1821 SPYDEBERG 195 m ² 1955 3 sov		4 490 000				23 026
3 Kykkelsrudveien 89 ,1815 ASKIM 161 m ² 1986 4 sov	09-05-2024	3 750 000	3 650 000		3 650 000	22 671
4 Dæhliveien 239 ,1821 SPYDEBERG 230 m ² 1977 2 sov	11-02-2025	5 350 000	5 140 000		5 140 000	22 348
5 Heliveien 602 ,1821 SPYDEBERG 132 m ² 1971 4 sov	16-06-2020	2 890 000	2 850 000		2 850 000	21 591
6 Kykkelsrudlinna 11 ,1815 ASKIM 215 m ² 1988 4 sov	08-04-2024	4 450 000	4 500 000		4 500 000	20 930

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 100 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

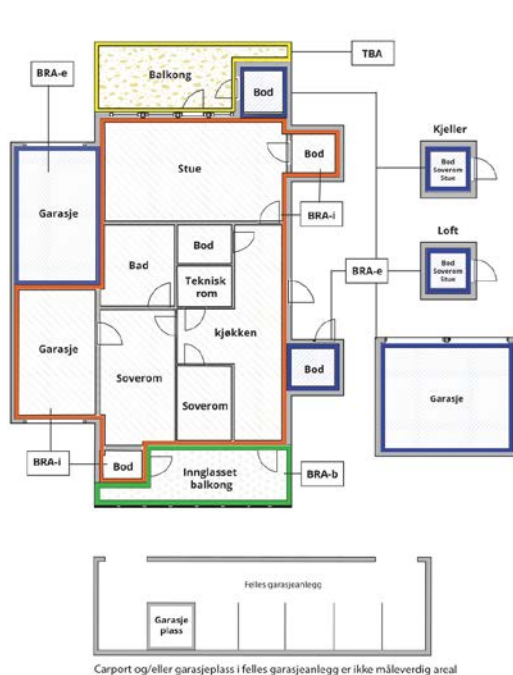
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	182			182	73
SUM	182				73
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang, Bad/wc, Soverom, Soverom 2, Bad/wc 2, Tv-stue, Walk in closet, Soverom 3, Soverom 4, Stue/kjøkken, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	177	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Per-Christian Kjeserud	Takstingeniør
	Petter Eikaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	518	19		0	1674.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heliveien 614

Hjemmelshaver

Andersen Helene Skau, Eikaas Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget fin og landlig beliggenhet, ca. 6 km fra Spydeberg sentrum med bank, forretningssenter, kommuneadministrasjon og kommunikasjoner. Spydeberg kommune har masse spennende å by på. Blant annet finner du Glomma med gode fiskemuligheter, Lyseren innsjø med flotte bademuligheter, Skimtefjell og skihytta med kunstsnonlegg og herlige turområder. Det er direkte buss- og jernbaneforbindelse fra sentrum og til Oslo. Veiforbindelsen fra Spydeberg til Oslo er hovedsakelig langs E-18. Det er ca. 35 minutter til Oslo S med nye Follobanen.

Adkomstvei

Privat adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Renseanlegg.

Regulering

LNF- område.

Om tomten

Eiet tomt på 1674,4 m². ifølge Norges eiendommer. Flat tomt som er opparbeidet med plenarealer, frukttrær, Tujahekk og naturlig vegetasjon. Det er kantsteiner i granitt som skiller plenarealer og gruset gårdsplass. Parkering på egen gårdsplass.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig med alt på et plan oppført i 2022 på 182 m² bruksareal.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.07.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	30.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IO1431>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250164	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helene Skau Andersen	Petter Eikaas
Gateadresse	
Heliveien 614	
Poststed	Postnr
SPYDEBERG	1821
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	6716415

Document reference: 1113250164

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1113250164

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1113250164

Tilleggs kommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

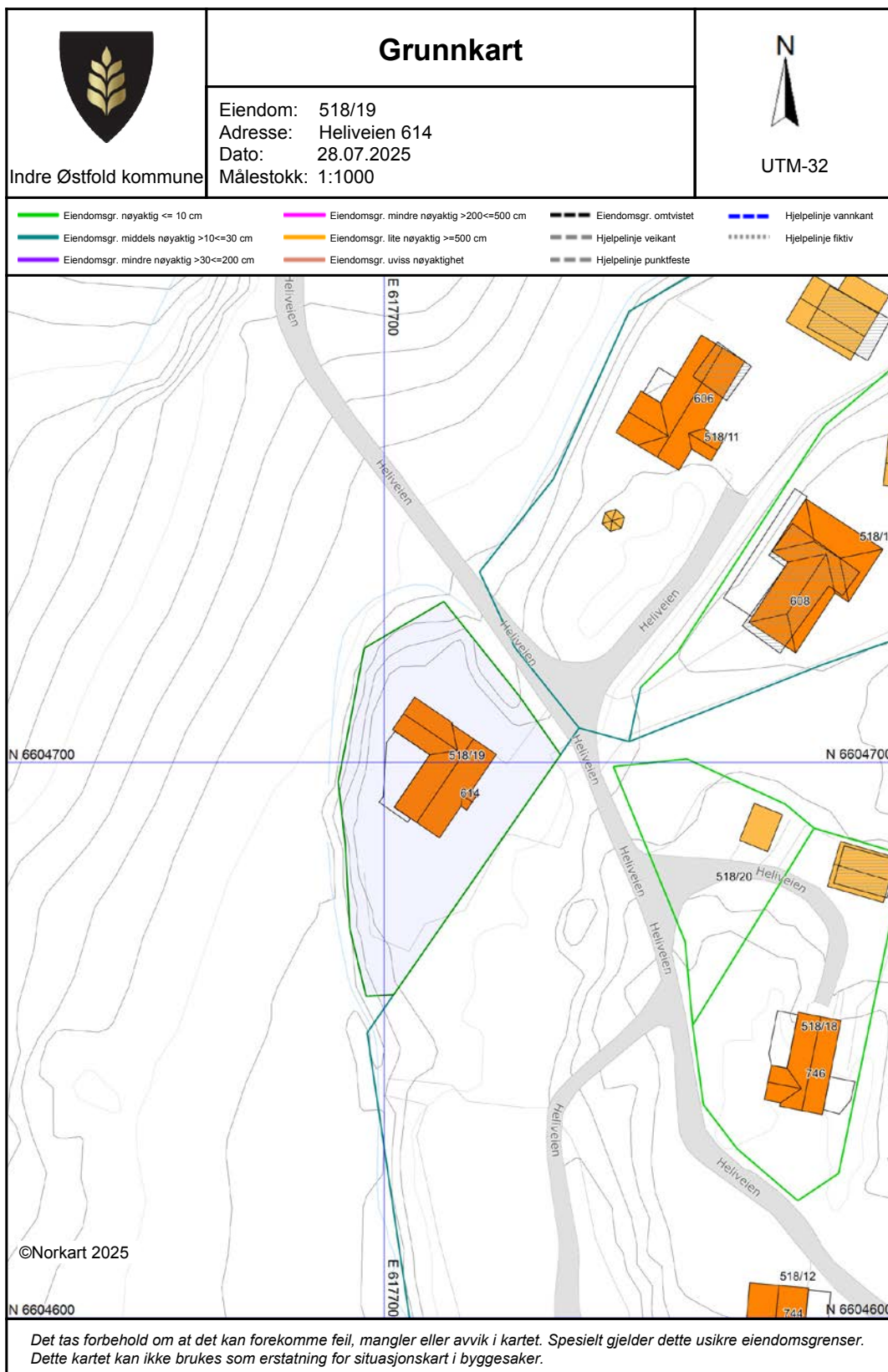
Document reference: 1113250164

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Skau Andersen	e34486e56db578212a13c 882811d6e2aa62a398d	04.08.2025 12:39:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Eikaas	100ab79ee27ae4edd95e 3a42929d8d833693ff3f	25.07.2025 14:41:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250164

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Nabolagsprofil

Heliveien 614

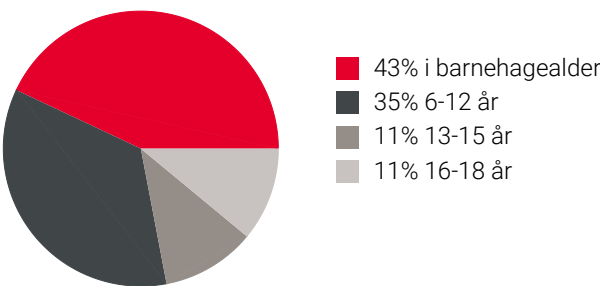
Offentlig transport

🚶 Heliveien 600 Linje 407	6 min 0.5 km
🚆 Spydeberg stasjon Linje R22	7 min 7.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 14 min

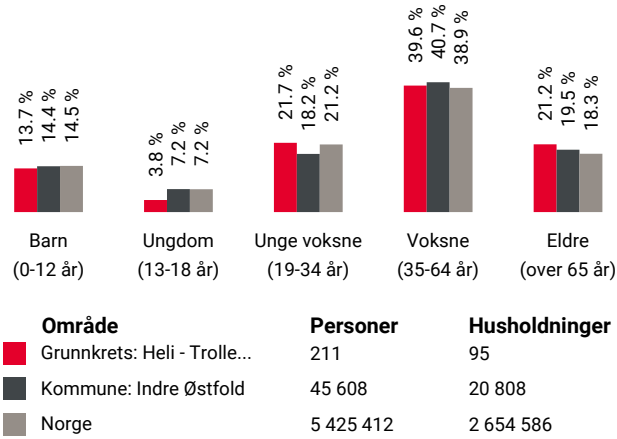
Skoler

Spydeberg skole (1-7 kl.) 188 elever, 13 klasser	4 min 4.2 km
Hovin skole (1-7 kl.) 334 elever, 16 klasser	8 min 7.4 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 10 klasser	8 min 7.4 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	13 min 12.9 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	23 min 24 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

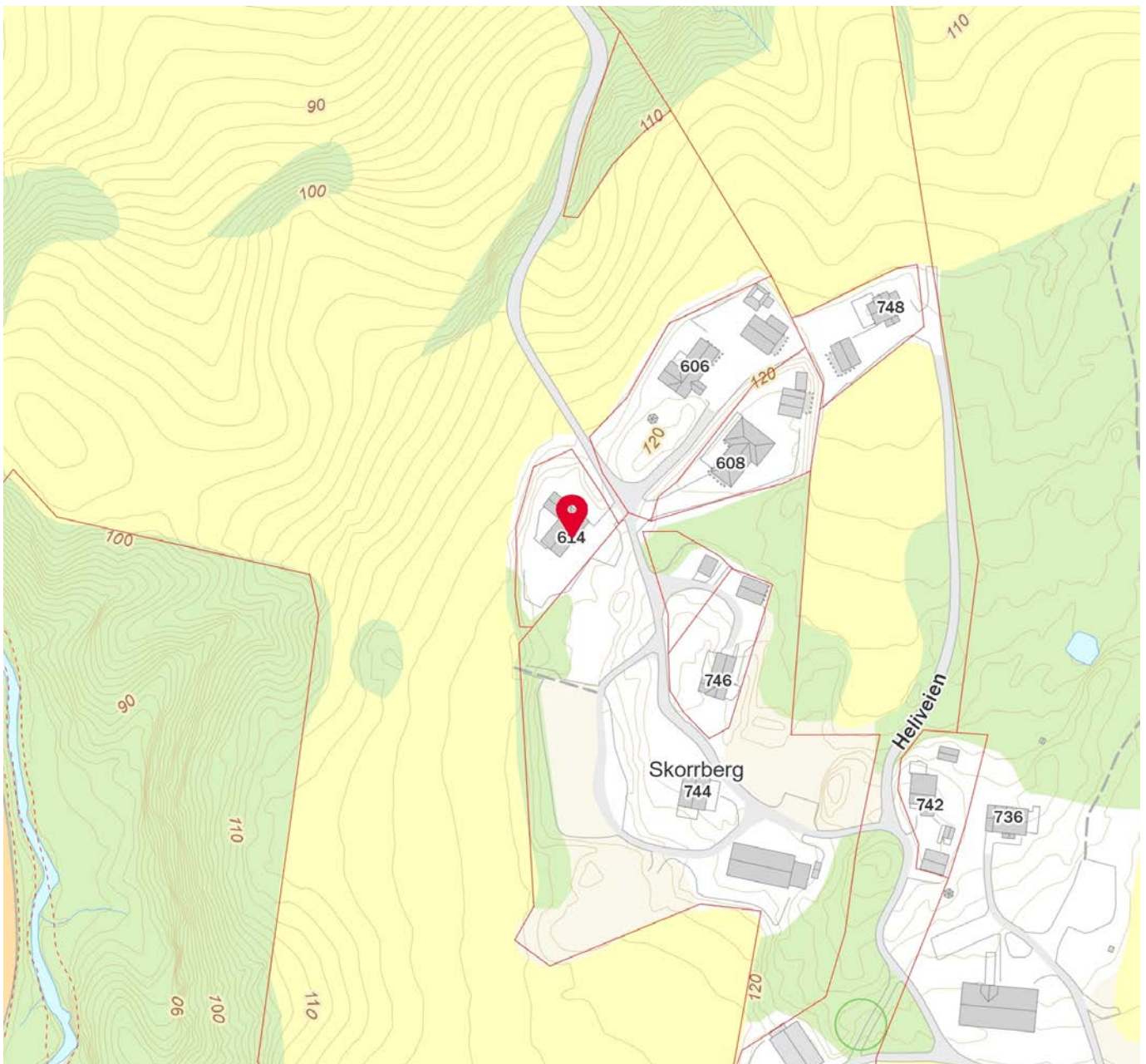
Solbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 2.8 km
Tyttbæret barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 5.3 km
Hestehoven gårdsbarnehage (0-5 år) 38 barn	7 min 7.5 km

Dagligvare

Coop Extra Spydeberg Post i butikk, PostNord	6 min 6.4 km
Rema 1000 Spydeberg PostNord	7 min 6.7 km

Sport

🏃 Spydeberg skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	4 min 4.2 km
🏃 Spydeberg stadion Ballspill, fotball, friidrett	7 min 6.9 km
🏃 Spydeberg Treningssenter	7 min
🏃 Skiptvet Treningssenter	11 min





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Heliveien 614
1821 SPYDEBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud

Telefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre