



aktiv.



Løvla 5, 1820 SPYDEBERG

**Spydeberg - Velholdt og koselig
bolig med flotte uteplasser. Kort
vei til sentrum.**



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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 000 000,-
Omkostn.: Kr 126 390,-
Total ink omk.: Kr 5 126 390,-
Selger: Randi Marie
Rønning-Sundnes og Terje Sundnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 143/200 kvm
Tomtstr.: 814.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 430, bnr. 228
Oppdragsnr.: 1113260039

Spydeberg - Velholdt og koselig bolig med flotte uteplasser. Kort vei til sentrum.

Velkommen til en innholdsrik enebolig på Løvlia i Spydeberg! Denne boligen ligger i et barnevennlig og etablert boligfelt med kort avstand til barnehage, barneskole, togstasjon og flotte turmuligheter. Spydeberg sentrum, med sine servicetilbud og Follobanen som tar deg til Oslo på 36 minutter, er kun 2 km unna.

Boligen, oppført i 2007, har et bruksareal på 156 m² fordelt på to etasjer. Den inneholder blant annet tre soverom, to bad, stue, kjøkken og en innglasset terrasse. Kjøkkenet er utstyrt med Sigdal-innredning og integrerte hvitevarer, mens badet i 2. etasje ble oppgradert i 2010. Ute finner du en romslig tomt på 814 m², to terrasser og en garasje på 37 m². Bod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	83
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 143 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA - b: 13 kvm

BRA totalt: 200 kvm

TBA: 96 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 kvm Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og teknisk rom.

BRA-b: 13 kvm Innglasset terrasse.

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Gang, bad, bod. og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

96 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm Bod. **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 kvm Bod og garasje. **Ikke målbare arealer**

Boligens AHL 4 kvm. 2. etg.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

- Uttvendig adkomst til teknisk rom. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO ved oppmåling av eiendommen. Skanneren registrerer ca. 420 000 laserpunkter per sekund og genererer en digital punkt-sky som danner en nøyaktig digital tvilling av bygningen. Dette gir et svært presist grunnlag for oppmåling, arealberegning og utarbeidelse av målsatte tegninger.

Skannedata for denne boligen kan også benyttes til en rekke andre formål, blant annet:

utarbeidelse av målsatte plantegninger, snitt og fasader

eksport av DWG- og andre CAD-filer for videre prosjektering

grunnlag for arkitekt- og byggesøknader

BIM-modellering og prosjektering

dokumentasjon ved ombygging eller rehabilitering

kontrollmåling av eksisterende bygg

volum- og arealberegninger

digital dokumentasjon for eiendomsforvaltning og drift

Dersom det er behov for DWG-filer, punkt-sky eller annet tegningsgrunnlag, kan dette leveres etter nærmere avtale.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

814.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Flat tomt, opparbeidet med plenareal samt diverse beplantning. Parkering skjer på gårdsplassen samt i garasje.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på det etablerte boligfeltet Lund, ca. 2 km fra Spydeberg sentrum. I Spydeberg sentrum finnes bank, post i butikk, forretningssenter, leger, tannleger, helsestudioer, kaféer og kommunikasjoner, inkludert togforbindelse med nye Follobanen som gir en reisetid på ca. 36 minutter til Oslo S.

Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barneskole, friarealer, turterreng, bussholdeplass og togstasjon. Området er barnevennlig og har gode fasiliteter for familier.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 2007 og har 1. og 2. etasje.

Bygningen er fundamentert med betong/lettbetong.

Grunnmuren består av ringmurselementer.

Dreneringens funksjon rundt boligen er ukjent, og det er ikke påvist tegn til vannansamlinger mot ringmuren.

Veggkonstruksjonen består av lette bindingsverksvegger i tre, med utvendig liggende trekledning.

Taket er en saltakskonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer. Taktekingen er fra byggeåret.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål.

Etasjeskillerne består av et trebjelkelag mellom etasjene og et støpt dekke mot grunnen.

Vinduer har rammer og karmen i tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Ytterdøren og terrassedøren er isolerte og har isolerglass.

Eiendommen har en terrasse på 64 m² mot vest og nord, med gulvbord og rekkverk av trykkimpregnert materiale. I tillegg er det en terrasse på 32 m² mot syd, med trykkimpregnerte gulvbord.

Garasjen på 37 m² er oppført på en støpt plate på mark med ringmur. Ytterveggene er av lett bindingsverk kledd med trekledning, og taket er en saltakskonstruksjon i tre, tekket med takstein. En utvendig bod på 7 m² er oppført i trekonstruksjoner med utvendig panel og takstein på taket.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

- Påvist råteskader i belistning rundt ett vindu, som følge av eksponering av fukt over tid.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

- Begrenset lufting mot endene av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig for å redusere risikoen for skader på takkonstruksjonen.

Påvist utettheter i dampspærrefunksjonen mellom kneloft og boligdelen.

Dampspærrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, noe som kan føre til kondens og fuktskader.

- Det er registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet over bod. Dette skyldes ofte for høy fuktighet på loftet, hvor fuktig luft fra boligen kommer opp på loftet og kondenserer. Det kan også være relatert til feil på utvendig beslag eller gradrenne. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak anbefales.

- Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Påvist manglende beslag i underkant av ytterdør. Beslag og tetting rundt og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er uegnede materialer i våtsoner.

Takplater i våtsone over badekar.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: - Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i våte soner, rundt rør og i innebygget sisterner.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Ingen drensspalte fra sisternekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 13 mm fall fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ikke fallforhold etter byggetidens krav. Ikke tilstrekkelig fall lokalt i dusjen, ikke 1:50 (1 cm pr 0,5 meter). Eventuelt lekkasjvann/vannsløp vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsløp. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: - Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke tilstrekkelig merket i 1. etasje, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Verditakst

Kr 5 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2007.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i en flis på badet i 1 etasje ved veggen.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Litt værslitt. Vinduer er fra byggeår.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Bygde en utebod i 2008. Garasje byggesett fra Igland Garasjen i 2013.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Byggteknikk AS

Beskrivelse: Drensrør og drenering av takvannet utført av Byggteknikk AS i 2007.

Arbeidet gjelder hele boligen.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Totaltek

Beskrivelse: Opplegg til garasje og elbillader i 2024 utført av Totaltek.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Sommerstue bygget i 2014. Overbygd inngangsparti bygget igjen i 2016.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Innredet 2. etasje i 2007. Boligen var opprinnelig kun innredet i 1. etasje.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Ja

Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest for 2. etasje. Ferdigattest for hele boligen mangler grunnet en misforståelse, men det ventes på komplett ferdigattest.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Garasje og øvrige tilleggsbygninger er til stede.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime frem til 31. desember 2026.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Tinglyst medlemskap i velforening.

Innhold

1. etg.: Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, teknisk rom, innglasset terrasse.

2. etg.: Gang, bad, 3 soverom, bod.

Frittstående bod 7 kvm. Garasje 37 kvm.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har en Sigdal kjøkkeninnredning fra 2007 med profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er plass til en spisegruppe. Kjøkkenet er utstyrt med en nedsenket kjøkkenvask av rustfritt stål med vaske- og skyllekum, og det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Det er montert belysning og downlights i himlingen. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjonstoppen og er ført ut av vegg. Hvitevarer som komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Badet har fliser på vegger og gulv, med himlingsplater i taket. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Det er balansert ventilasjon. Badet har plastsluk og banemembran fra 2010.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Bad/vaskerom fra byggeåret 2007 med fliser på vegger og gulv, og panel i taket. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og downlights i himlingen. Det er innredet med baderomsinnredning med slette fronter, overhengende speil, belysning og sideskap. Dusjen er plassert i et hjørne og har glassdører og håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Rommet har ventil i himling som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: I 2. etasje er det 3-stavs parkett på soverom og gang, og fliser på bad. I 1. etasje er det laminat i stue og kjøkken, samt fliser i bad/vaskerom, gang, bod og entré.

Vegger: I begge etasjer er det malte/tapetserte plater og mdf-panel. Det er fliser på badene.

Himling: Gjennomgående panel i begge etasjer.

Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rørføringer er av rør-i-rør og noe kobber, fra byggeåret og 2010.

Stoppekran og vannmåler er plassert på teknisk rom.

- Avløpsrør: Avløpsledninger er av plast, fra byggeåret 2007.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Tilluft via ventiler med frisk, filtrert og oppvarmet luft til stue, soverom og oppholdsrom. Brukt luft trekkes ut fra kjøkken, bad og bod.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på 200 liter og er plassert i teknisk rom. Den er fra byggeåret 2007.

- Andre VVS-installasjoner: Det er opplegg til vaskemaskin i teknisk rom.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2016:

- Bygget inn overbygget inngangsparti.

2014:

- Innglasset terrasse.

2010:

- Bad i 2. etasje, fra 2010. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med slette, mørktonede fronter, overhengende speil m/belysning. Det er montert badekar, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg til dusj. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.
- Alder for røropplegg: Byggeåret og 2010.

Parkering

På egen gårdsplass, samt i garasje.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har panelovner, vedovn i stuen, elektriske varmekabler på bad/vaskerom, bad og entré, samt gulvvarme i stue og kjøkken i 1. etasje. Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026.

Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 000 000

Omkostninger kjøper

5 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

125 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

126 390 (Omkostninger totalt)

143 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

146 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 126 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 143 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 146 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 24 597

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikkesamlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer

Kommunale avgifter inkluderer:

Brannforebyggende avgift: 495,-

Vann a konto i år: kr 5.448,36

Vannabonnement pr boenhet: kr 2233,30

Avløp a konto i år: kr 4676,16

Avløpsabonnement pr boenhet: kr 6.704,04

Renovasjon kr. 5.041,-

Totalt: kr 24.597,-

Vannavgifter etter måler.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Velforening:

Lund velforening, pliktig medlemskap, årlig velavgift kr. 400,-

Tilbud om 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 430, bruksnummer 228 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

26.09.2006 - Dokumentnr: 2006/457342-2/200 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

08.04.2020 - Dokumentnr: 2020/2323086-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 3 650 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

02.05.2023 - Dokumentnr: 2023/445467-1/200 - Endring ved fusjon
FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

24.04.2024 - Dokumentnr: 2024/1361683-1/200 - Massetransport
FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedet ferdigattest på ferdiggjøring av 2. etg. og midlertidig brukstillatelse på opprinnelig bolig.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Det foreligger ingen dokumentasjon/tegninger på innglasset terrasse eller innbygging av overbygget inngangsparti. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

Bod:

Foreligger ikke tegninger på utvendig bod. Foreligger heller ingen dokumentasjon på om boden er meldt til kommunen. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

Garasje:

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

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.08.2007.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei, privat vei siste del. Fra postkasser og inntil de 4 husene er veien privat, alle hjelper til med å måke, denne delen.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Lund vest (plan-ID 012320140006), som er en detaljregulering. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse innenfor feltnavn BF 8.. 22.06.2017

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune, ikrafttredelse 06.02.2024. 814 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. 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.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende ,1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9.900,- , oppgjørshonorar kr. 6.900,- , Markedspakke kr. 21.500,- og visninger kr . 3.500,- pr. stk , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg jfr. oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvar megler bistas av:

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

30.03.2026

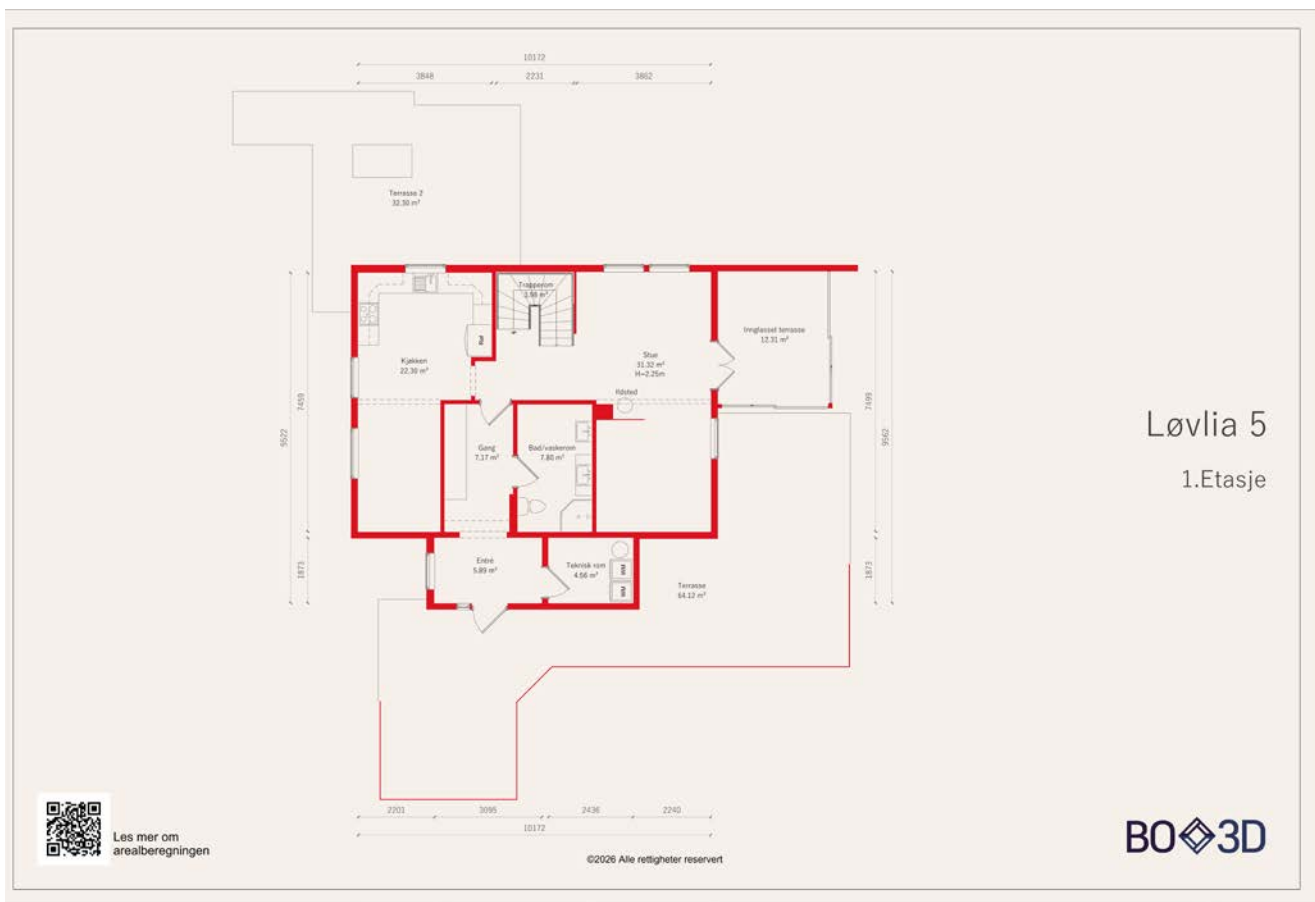












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



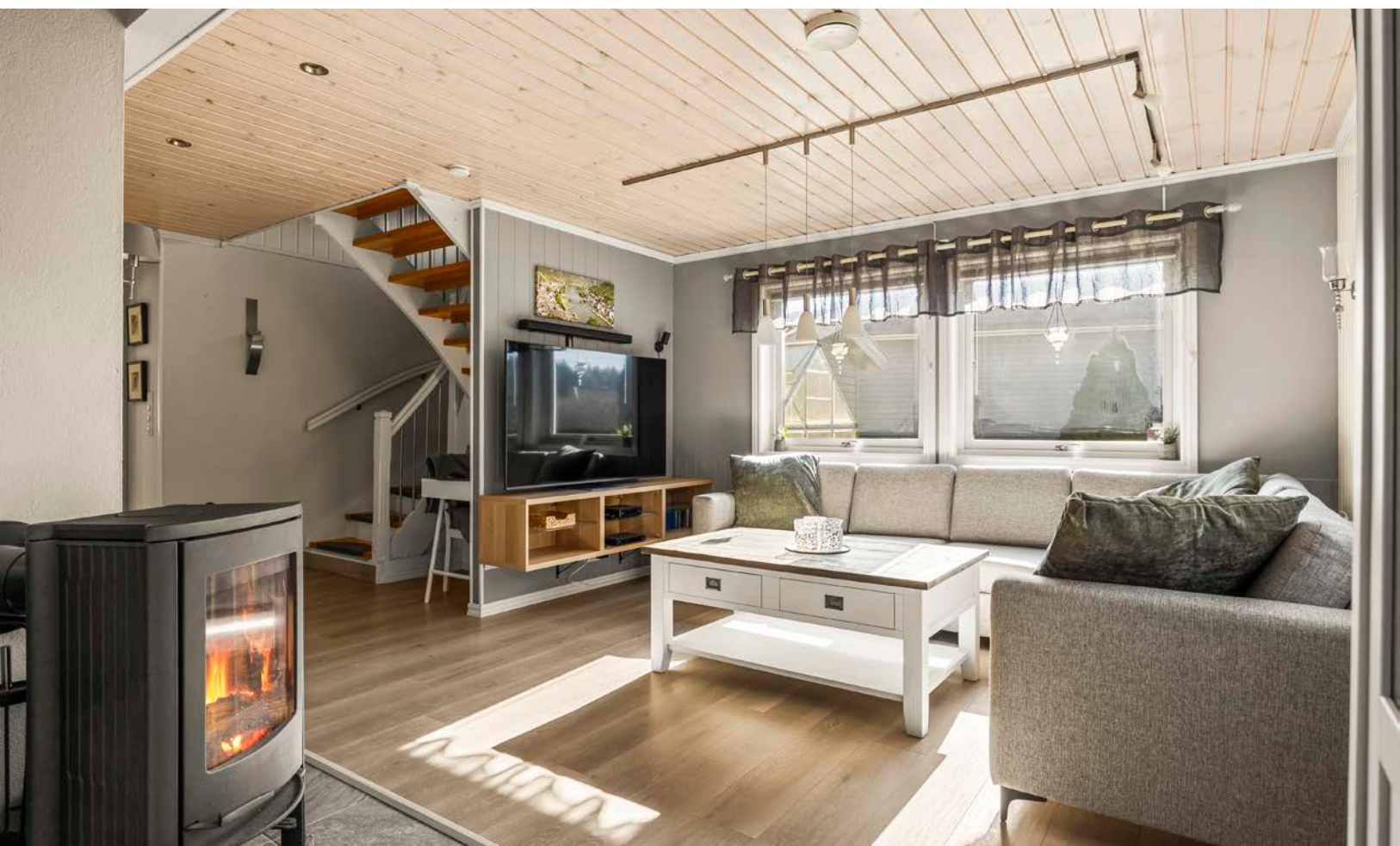


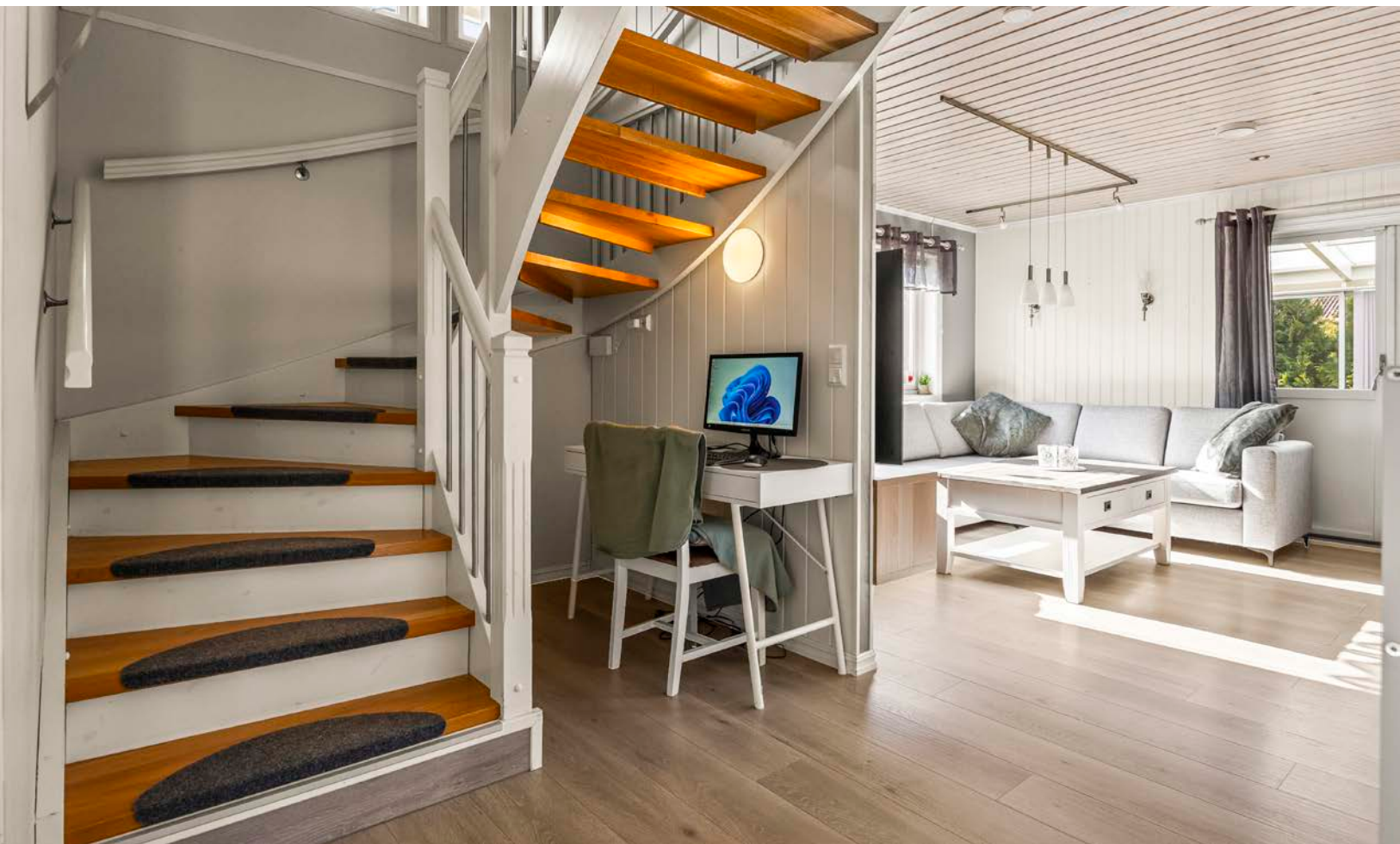






















Løvli 5
2.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Løvliå 5 , 1820 SPYDEBERG



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 430, bnr. 228

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 13975-3341

Eiendomsverdi ref nr: MW7851

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



NITO



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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2007. Ringmurselementer. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med, liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er dekket med betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken i 1. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal Kjøkken, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon og oppvaskmaskin. Bad i 2. etasje, fra 2010. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med slette, mørktonede fronter og overhengende speil m/belysning, badekar samt vegghengt toalett. Bad/vaskerom fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med slette fronter, overhengende speil, belysning og sideskap, dusj samt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen, som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på 64 m², vendt mot vest og nord, med tilgang fra inglasset terrasse og hage. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Terrasse på 32 m², vendt mot syd, med tilgang fra gårdsplass. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje:

Gulv: 3-stavs parkett på soverom og gang. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater og MDF-panel. Fliser i bad.
Himlinger: Gjennomgående panel.

1. etasje:

Gulv: Laminat i stue og kjøkken. Fliser i bad/vaskerom, gang, bod og entré.
Vegger: Malte/tapetserte plater og MDF-panel. Fliser i bad.
Himlinger: Gjennomgående panel.

Boligen har malt tretrapp. Trappetrinn i eik.
Boligen har profilerte, lyse dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etasje, fra 2010. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med slette, mørktonede fronter, overhengende speil m/belysning. Det er montert badekar, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg til dusj. Det er montert

downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Bad/vaskerom fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med slette fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er montert downlights i himling, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal Kjøkken, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon, og er ført ut av veggen. Det er montert belysning, og det er lagt fliser på veggen mellom over- og underskap. Downlights i himlingen på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon.

Oppvarming:
Vedovn i stue.
Elektriske varmekabler i bad/vaskerom, bad og entré. Varme i gulv i stue og kjøkken i 1. etasje, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:
Varmtvannstanken fra byggeåret, er på 200 liter og er plassert i teknisk rom.
Sikringsskap med automatiske sikringer.
Opplegg til vaskemaskin i teknisk rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 814,1 m². Flat tomt, opparbeidet med plenareal samt diverse beplantning. Parkering skjer på gårdsplassen samt i garasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	200 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	156 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Det foreligger ingen dokumentasjon/tegninger på innglasset terrasse eller innbygging av overbygget inngangsparti. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

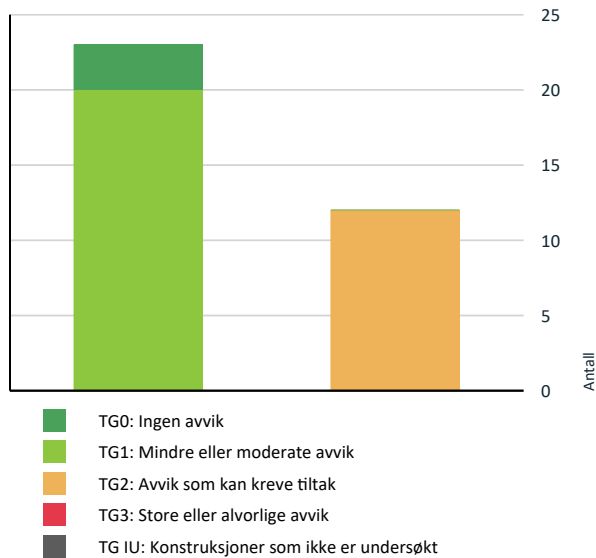
Foreligger ikke tegninger på utvendig bod. Foreligger heller ingen dokumentasjon på om boden er meldt til kommunen. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

Garasje

- 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.

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

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](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

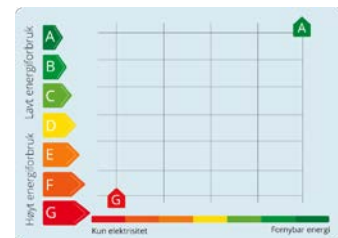
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

2007

Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Innglasset terrasse.
2016	Tilbygg	Bygget inn overbygget inngangsparti.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret.

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Tilgang til loft via himling og bod og gang.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med, liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.
- Påvist råteskader i belistning rundt ett vindu, som følge av eksponering av fukt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre god drenering og uttørking av fukt, og dermed redusere risikoen for råteskader og fuktskader i konstruksjonen.

- Råteskadet kledning, rundt vinduet, bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og for å beskytte underliggende konstruksjon mot ytterligere fuktpåvirkning.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.
Tilgang til loft via bod og gang.

Kun krypehøyde på loftet og kneloft, som kun er inspisert fra lukeområdet. Vurdering av konstruksjon, ventilering og eventuell fukt er derfor ikke mulig. Det tas forbehold om tilstanden i ikke-tilgjengelige områder. Skader og mangler kan foreligge uten at dette er påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

- Begrenset lufting mot endene av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig for å redusere risikoen for skader på takkonstruksjonen.

- Påvist utettheter i dampspærrefunksjonen mellom kneloft og boligdelen. Dampspærrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, noe som kan føre til kondens og fuktskader.

- Det er registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet over bod. Dette skyldes ofte for høy fuktighet på loftet, hvor fuktig luft fra boligen kommer opp på loftet og kondenserer. Det kan også være relatert til feil på utvendig beslag eller gradrenne. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Luftingen bør utbedres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, anbefales det å overvåke konstruksjonen nøye, spesielt i vinterhalvåret når kondensering og ising forekommer hyppigst.

- Ved eventuell omlegging av takteking bør forbedret lufting vurderes for å sikre god funksjon og redusere fremtidig skadepotensial.

- Utettheter i dampspærren bør tettes for å hindre fuktvandring fra inneluften til tiliggende konstruksjoner. Uten tiltak kan det oppstå kondensering, som over tid kan føre til fuktskader, redusert isolasjonsevne og muggsoppdannelse.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen i tre.
Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De opprettholder sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Isolert ytterdør med isolerglass, fra byggeåret.
Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Påvist manglende beslag i underkant av ytterdør. Beslag og tetting rundt og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 64 m², vendt mot vest og nord, med tilgang fra innglasset terrasse og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Terrasse på 32 m², vendt mot syd, med tilgang fra gårdsplass. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

2. etasje:

Gulv: 3-stavs parkett på soverom og gang. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og mdf-panel. Fliser i bad.

Himlinger: Gjennomgående panel.

1. etasje:

Gulv: Laminat i stue og kjøkken. Fliser i bad/vaskerom, gang, bod og entré.

Vegger: Malte/tapetserte plater og mdf-panel. Fliser i bad.

Tilstandsrapport

Himlinger: Gjennomgående panel.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene.

Støpt dekke mot grunnen.

Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 7 mm avvik i stue og 5 mm i kjøkken. I 2. etasje ble det målt mellom 4-6 mm avvik.

Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe av lettklinkerblokker.

Vedovn i stue.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Trappetrinn i eik.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte, lyse dører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje, fra 2010. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med slette, mørktonede fronter, overhengende speil m/belysning. Det er montert badekar, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg til dusj. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Takplater i våtsone over badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Takplater i våtsone bør byttes ut med fuktbestandige materialer, eller det må etableres tilstrekkelig fuksikring. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader og muggdannelse i himlingen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og skader over tid.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Foretatt stikktakninger etter bom/hulrom under flis. Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i våte soner, rundt rør og i innebygget sisterner.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

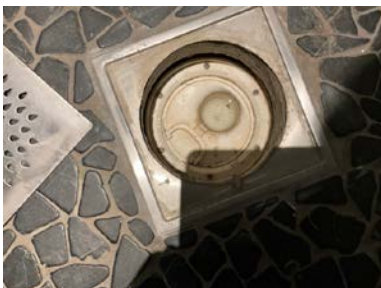
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i våte soner, rundt rør og i innebygget sisterner.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i tilstøtende konstruksjoner.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig for å redusere risiko for skader.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.

- Ingen drensspalte fra sisteekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det veggengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med slette fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er montert downlights i himling, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foruten brukstillatelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm.

Foretatt stikktakninger etter bom/hulrom under flis. Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 13 mm fall fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ikke fallforhold etter byggetidens krav. Ikke tilstrekkelig fall lokalt i dusjen, ikke 1:50 (1 cm pr 0,5 meter). Eventuelt lekkasjvann/vannslø vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt bort fra gulvet.
- Manglende fall kan føre til oppsamling av vann, økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

- Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannslø. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Badet kan fungere med dagens avvik, men både tettesjikt og sluk har begrenset gjenværende levetid.
- På grunn av alder og usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket. Feil i dette området er en vanlig årsak til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket, og jevnlig rensing er nødvendig for å redusere risikoen.
- Utbedring av tettesjiktet vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak, og bør vurderes ved en større oppgradering.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

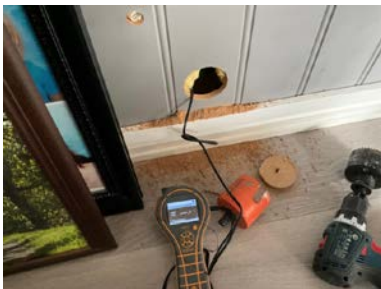
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i 1. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal Kjøkken, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon, og er ført ut av veggen. Det er montert belysning, og det er lagt fliser på veggen mellom over- og underskap. Downlights i himlingen på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørføringer er av moderne rør-i-rør, noe kobber.
Stoppekran og vannmåler er plassert på teknisk rom.
Alder for røropplegg: Byggeåret og 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke tilstrekkelig merket i 1. etasje, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Merk rørkursene tydelig i rør-i-rør-systemet. Uten merking kan det være vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og risiko for skade.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger er av plast.
Alder for røropplegg: Byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via ventiler.

- Ny frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i huset gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken, bad og bod.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg til vaskemaskin i teknisk rom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra byggeåret, er på 200 liter og er plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i bad/vaskerom, bad og entré. Varme i gulv i stue og kjøkken i 1. etasje.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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?

Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ukjent drenefunksjon rundt boligen. Ikke påvist tegn til vannansamlinger mot ringmur. TG settes på bakgrunn av alder og vurderinger på befaringsdagen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betong/lettbetong.
Ringmurselementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.
 - Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.
- Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonverdier innendørs, noe som kan påvirke inneklimaet og helsen til brukerne av bygget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

156 m²/143 m²

Enebolig: 2 Gang, Bad, 3 Soverom, Bod, Entré,
Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Teknisk rom, Innglasset
balkong

Andre bygg: Bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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 6 550 000

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

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. 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	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Løvlia 34 ,1820 SPYDEBERG 109 m² 2016 3 sov	24-09-2025	4 550 000	4 550 000		4 550 000	40 625
2 Vestlundveien 6 ,1820 SPYDEBERG 124 m² 2008 2 sov	11-06-2025	5 490 000	5 000 000		5 000 000	40 323
3 Løvlia 28 ,1820 SPYDEBERG 112 m² 2016 3 sov	23-11-2025	4 550 000	4 450 000		4 450 000	39 732
4 Løvlia 26 ,1820 SPYDEBERG 110 m² 2016 3 sov	20-12-2023	4 500 000	4 200 000		4 200 000	38 182
5 Bøygen 13 ,1820 SPYDEBERG 111 m² 1973 3 sov	04-07-2024	4 100 000	4 000 000		4 000 000	35 088
6 Nordmyrkroken 26 ,1820 SPYDEBERG 153 m² 1997 4 sov	15-06-2025	4 700 000	5 250 000		5 250 000	33 654
7 Nordmyrkroken 26 ,1820 SPYDEBERG 153 m² 1997 4 sov	12-02-2025	4 500 000	4 900 000		4 900 000	31 410
8 Løvlia 1 ,1820 SPYDEBERG 166 m² 2007 4 sov	25-10-2023	5 200 000	5 000 000		5 000 000	30 120
9 Fjellveien 25 ,1820 SPYDEBERG 164 m² 1972 2 sov	23-11-2025	4 390 000	4 660 000		4 660 000	28 415

Kilde :
Eiendomsverdi

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.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 880 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 750 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	260 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 060 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 550 000
--	------------	------------------

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

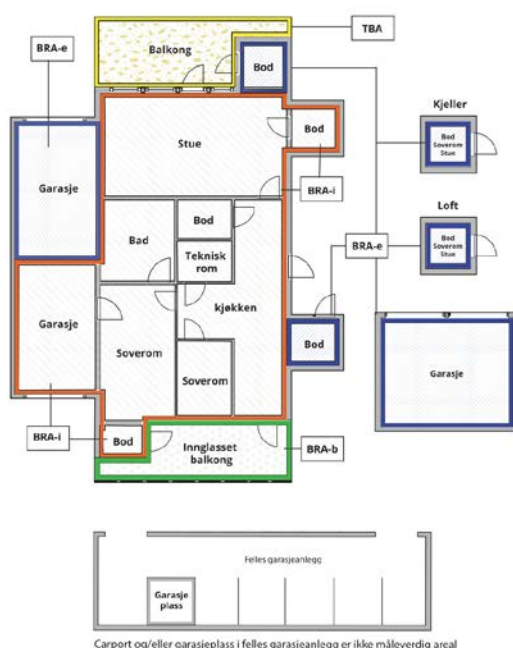
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 byggt teknisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	55			55		4	59
1. etasje	88		13	101	96		101
SUM	143		13		96	4	160
SUM BRA	156						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
1. etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, teknisk rom		Innglasset terrasse

Kommentar

- Utvendig adkomst til teknisk rom. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO ved oppmåling av eiendommen. Skanneren registrerer ca. 420 000 laserpunkter per sekund og genererer en digital punkt-sky som danner en nøyaktig digital tvilling av bygningen. Dette gir et svært presist grunnlag for oppmåling, arealberegning og utarbeidelse av målsatte tegninger.

Skannedata for denne boligen kan også benyttes til en rekke andre formål, blant annet:

- utarbeidelse av målsatte plantegninger, snitt og fasader
- eksport av DWG- og andre CAD-filer for videre prosjektering
- grunnlag for arkitekt- og byggesøknader
- BIM-modellering og prosjektering
- dokumentasjon ved ombygging eller rehabilitering
- kontrollmåling av eksisterende bygg
- volum- og arealberegninger
- digital dokumentasjon for eiendomsforvaltning og drift

Dersom det er behov for DWG-filer, punkt-sky eller annet tegningsgrunnlag, kan dette leveres etter nærmere avtale.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Det foreligger ingen dokumentasjon/tegninger på innglasset terrasse eller innbygget overbygget inngangsparti. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Foreligger ikke tegninger på utvendig bod. Foreligger heller ingen dokumentasjon på om boden er meldt til kommunen. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	430	228		0	814.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løvliå 5

Hjemmelshaver

Rønning-Sundnes Randi Marie, Sundnes Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på det etablerte boligfeltet Lund, ca. 2 km fra Spydeberg sentrum. I Spydeberg sentrum finnes bank, post i butikk, forretningssenter, leger, tannleger, helsestudioer, kaféer og kommunikasjoner (ca. 36 minutter til Oslo S med nye Follobanen). Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barneskole, friarealer, turterreng, bussholdeplass og togstasjon. Området er barnevennlig.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Regulering

Boligbebyggelse, frittliggende småhus.

Om tomten

Eiet tomt på 814,1 m². Flat tomt.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utvendig bod på 7 m², oppført i trekonstruksjoner.
Panel utvendig og takstein på tak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje på 37 m².
Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Ringmur.
Yttervegger er lett bindingsverk, og er kledd utvendig med trekledning.
Takkonstruksjonen er i tre, type saltak, og er tekket med takstein.
Adkomst til garasje via leddport med automatisk åpner samt gangdør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.03.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	03.03.2026		Innhentet		Nei
Plantegninger	03.03.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Randi Marie Rønning-Sundnes

Terje Sundnes

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2007
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Løvlia 5

1820 Spydeberg

3118-430/228/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Liten sprekk i en flis på badet i 1 etasje ved veggen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: totaltek

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk innstallasjon på badet i 2 etasje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Askim og mysen rør

Beskrivelse av arbeidet: All vvs innstallasjon på bad i 2 etasje

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Støping, flislegging og membran bad 2 etasje med som godkjent fagarbeider for våtrom

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Baderoms oppbygning der ufaglær/faglært har lagt bane membran unders påstøp. Jackson våtromsplater, smøre membran og mansjetter. Badets oppbygning er gjort i henhold til våtromsnormen og med godkjente produkter av fagrådet for våtrom.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Litt værslitt. Vinduer er fra byggeår.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Bygde en utebod.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Garasje byggesett fra Igland garasjen

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Byggteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Drensrør og drenering av takvannet.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: totaltek

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til garasje. Pluss elbil lader 2024.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Sommerstue 2014

Bygde igjen overbygd inngangsparti 2016

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Innredet 2 etasje i 2007, da boligen var i utgangspunktet kun innredet i 1 etasje når vi kjøpte huset.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Byggemeldt

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Det foreligger ferdigattest for 2 etasje. Ved en mistforståelse av kommunen ble det ved en feiltakelse ikke skrevet ferdigattest for hele boligen. Vi venter på komplett ferdigattest.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Tinglyst medlemskap i velforening



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Løvli 5 - Nabolaget Lundsåsen/Grååsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lundsveien Linje 9, 410, 476, 641	7 min 0.6 km
Spydeberg stasjon Linje R22	20 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Hovin skole (1-7 kl.) 356 elever, 18 klasser	5 min 2.2 km
Knapstad barne- og ungdomsskole (1-10 ... 359 elever, 17 klasser	6 min 3.7 km
Spydeberg skole (1-7 kl.) 197 elever, 13 klasser	6 min 3.9 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 10 klasser	21 min 1.8 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	14 min 8.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	23 min 20.9 km

«Oppå Lauvåsen vokser det jordbær, mange jordbær..... Stortrives i rolige omgivelser og hyggelige naboer. Mange lekekamerater rundt oss.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

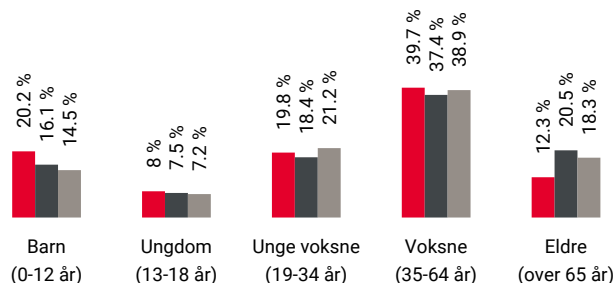
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lundsåsen/Grååsen	2 072	848
Spydeberg	5 006	2 240
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blomsterenga barnehage (0-5 år) 107 barn	5 min 0.4 km
Espira Løvestad barnehage (0-5 år) 86 barn	15 min 1.2 km
Tyttebæret barnehage (0-5 år) 52 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Spydeberg PostNord	13 min 1.2 km
Kiwi Spydeberg PostNord	16 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



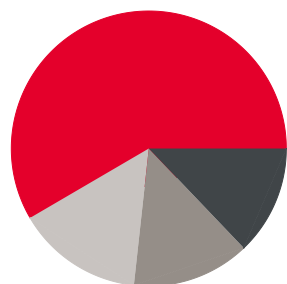
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

	Spydeberg stadion	18 min
	Ballspill, fotball, friidrett	1.6 km
	Fjellheim flerbrukshall	21 min
	Aktivitetshall	1.8 km
	Spydeberg Treningssenter	13 min
	Askim treningssenter	10 min

Boligmasse

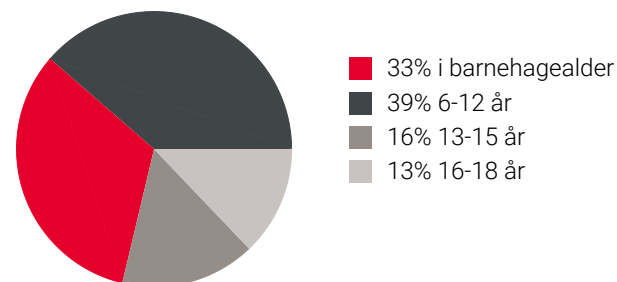


59% enebolig
13% rekkehus
14% blokk
15% annet

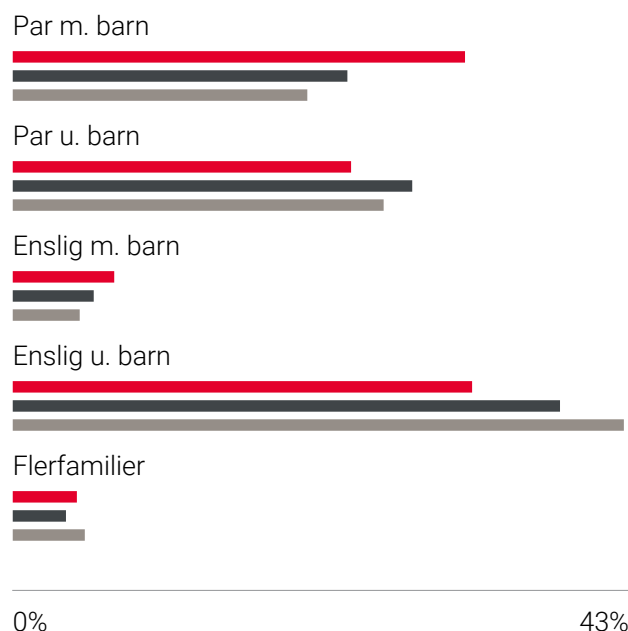
Varer/Tjenester

	Tebosenteret Spydeberg	15 min
	Vitusapotek Spydeberg	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



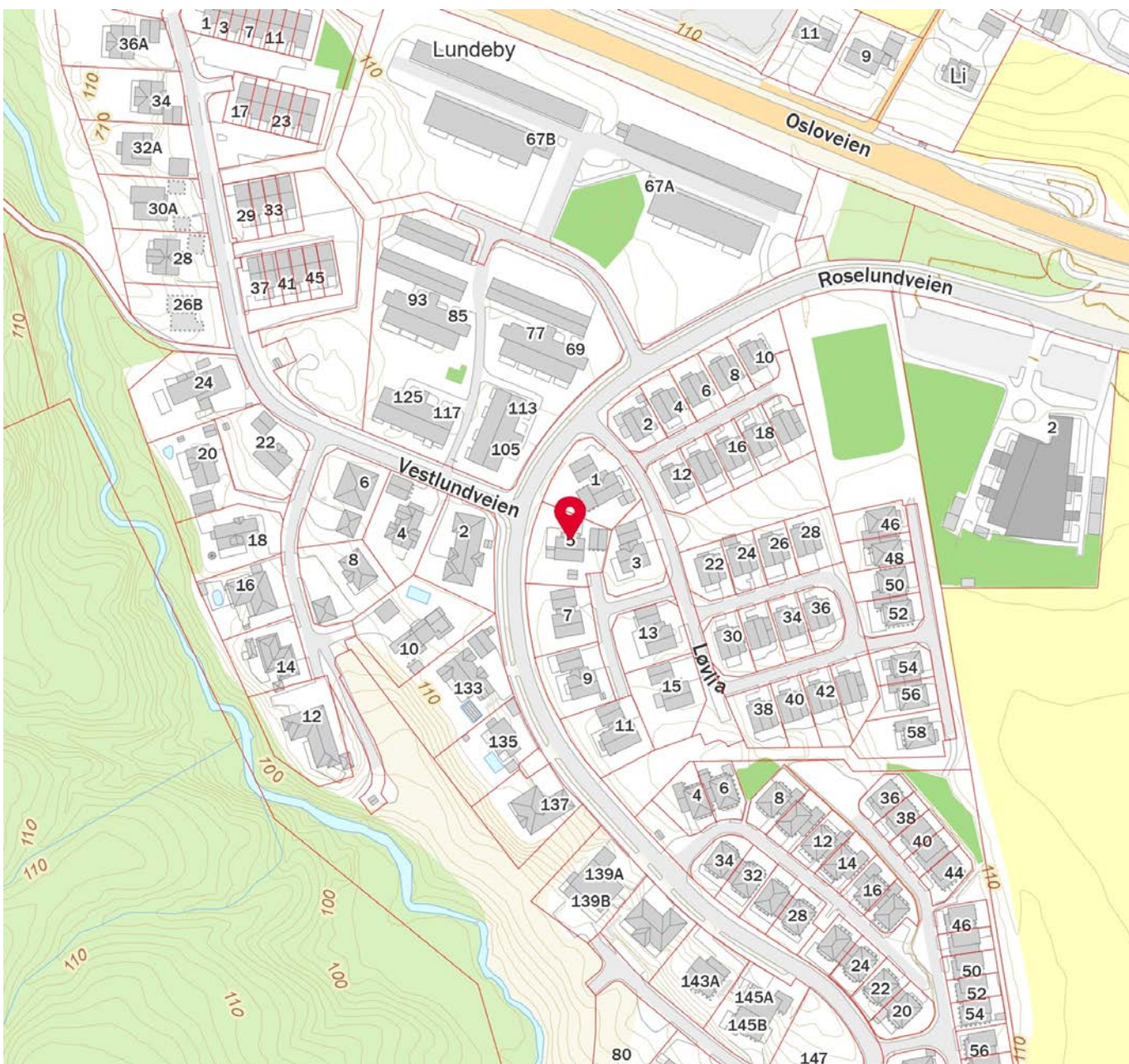
Familiesammensetning



Lundsåsen/Grååsen
Spydeberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Returneres til
Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS
Postboks 520
1522 MOSS
Org. nr.: 833 384 252

Ref. nr.: 2566

TINGLYST
DAGBOKNR: 457342 Skjøte¹⁾
26 SEPT. 2006
Oppdragsnr.
6006086

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr. 123	Kommunenavn SPYDEBERG	Gnr. 30	Bnr. 228	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhets: ☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn: ☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig: ☒ FB Frittliggende bolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum	
Kr 620.000,- ***SeksHundreTjueTusen00/100 Kr	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Kr 620.000	***SeksHundreTjueTusen00/100 Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) 98 21 13 377	Navn Areal Invest AS	Ideell andel

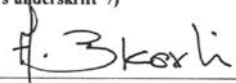
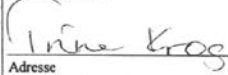
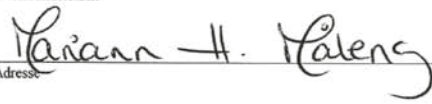
5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) 18 07 70	Navn Terje Sundnes	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei	Ideell andel
04 07 79	Randi Marie Rønning	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Pliktig medlemskap i velforening.	


Doknr: 457342 Tinglyst: 26.09.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2005-4-B

Side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.	
Sted, dato	
Kjøper/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?	
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato	
Askim, den 4 september 2006	
Utsteders underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Areal Invest AS v/Harald Skovli
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Trine Krog
Adresse	
1860 Trøgstad	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	
Adresse	
Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Utsteders dato og underskrift (ved løsark):	

Side 2 av 2

Kan tinglyses/~~Kan slettes~~ 25/9-06
Mariann H. Møleng
EiendomsMegler 1
 Østfold og Akershus A/S
 NO 833 384 252 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING ETTER PBL. § 12-3 FOR LUND VEST GNR./BNR. 30/225 M. FL.

PLANID: 0123-2014-0006

Planens dato: 28.02.2017

Kommunestyrets vedtak: 22.06.2017

§ 1 PLANENS BEGRENSNING

Planens begrensning er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 0123-2014-0006 og datert 17.02.2017.

§ 2 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

- a) Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse
Felt BF 5-8 og BF 12-14 Sosi-kode 1111
 - Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
Felt BK1-4 og BK 9-11 Sosi-kode 1112
 - Energianlegg (Trafo) Sosi-kode 1510
 - Vann- og avløpsanlegg Sosi-kode 1540
 - Lekeplass Sosi-kode 1610

- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg, KVG 1-9 Sosi-kode 2011
 - Fortau Sosi-kode 2012
 - Gang- og sykkelveg Sosi-kode 2015
 - Annen veggrunn – grøntareal Sosi-kode 2019

- c) Grønnstruktur (Pbl. § 12-5 nr. 3)
 - Naturområde - Grønnstruktur Sosi-kode 3020

§ 3 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE HENSYNSSONER:

- a) Sikringssoner (Pbl. § 12-6)

Frisiktsone

Sosi-kode 560

Bevaring naturmiljø

Sosi-kode 140

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

- a) Kulturminner: Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.
- b) Støy: Grenseverdier for støy gitt i retningslinje T-1442:2012, tabell 3 gjelder for planen. Støykrav for uteoppholdsarealer skal være innenfor grenseverdiene oppgitt i T-1442:2012. Dersom støymålinger/beregninger viser at støybegrensende tiltak må iverksettes for den enkelte bolig, skal oppstående støynivå oppgis for den enkelte bolig. Ev. støybeskyttelsestiltak på den enkelte bolig skal være gjennomført før brukstillatelse for boligen gis.
- c) Grunnforhold: Det skal ved tiltaksprosjektering på feltene BK 1 og 9-11 samt BF 13-14 vurderes behov for mer nøyaktig bæreevne- og setningsberegninger, jf. geoteknisk rapport datert 27.10.2016.
- d) Universell utforming: Utbygger skal ved rammesøknad redegjøre for hvor vidt universell utforming er benyttet i tiltaket. Opparbeidede utendørsarealer og lekeplasser skal så langt det er mulig utformes iht. prinsipper for universell utforming
- e) Estetikk: Det skal tilstrebes at alle tiltak, herunder terrengbehandling og uteareal, utformes med hensyn på estetikk, arkitektur og byggeskikk. Bygningsuttrykk må tilpasses og harmonere med eksisterende bebyggelse og det skal spesielt legges vekt på visuelle uttrykk mot omkringliggende boligbebyggelse og hovedveier.
- f) Tekniske anlegg: Tekniske anlegg, herunder vann og avløpsledninger, internett/tv/tlf og lignende, skal legges i bakken. Vann- og avløpsinstallasjonene skal innfri kommunens forskrifter og normer og tilstrebes omforent i en VA-rammeplan.

Overvann skal håndteres lokalt ved f. eks fordrøyning og infiltrasjon. Påslipp på overvannsledningene fra overflatevann tillates ikke. Dette kravet gjelder også i anleggsperioden.

Interne veier på de enkelte felt (veier som ikke er vist på plankart) kan opparbeides innenfor feltene. Skråningsutslag for alle veier tillates lagt på privat tomtgrunn.

I anleggs- og byggefasen skal det tilrettelegges for sikker fremkommelighet for gående og syklende.

- g) Parkering: Det skal opparbeides plass i garasje og til gjesteparkering etter følgende gradering:
- Leiligheter mindre enn 60 m² BRA:
1 plass i garasje pr enhet. Ved sekundærleilighet i enebolig kan plass opparbeides på terreng
 - Leiligheter og boliger større eller lik 60 m² BRA:
2 plasser pr enhet, derav minimum 1 plass i garasje

Krav til parkering inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Det beregnes 18 m² per parkeringsplass ved overflateparkering.

§ 5 OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12-5 nr. 1)

1. Område for boligbebyggelse, felt BF 5-8 og BF 12-14
- a) Området reguleres til område for frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates inntil 2 boenheter per eiendom.

Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde 6 m på husets og mønehøyde 8 meter, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyde for pulttak/flatt tak: 7,0 m. Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyde på takoppløft/ark begrenses av mønehøyde. På felt BF 5, BF 13 og BF 14 tillates bebyggelsen oppført med gesimshøyde 8 m og mønehøyde 10 meter, målt i forhold til opprinnelig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyde for pulttak/flatt tak: 9,0 m.

- b) Grad av utnyttning for felt BF 5-8 og BF 12-14:
én (1) boenhet: %-BYA: 30 %.
to (2) boenheter: %-BYA: 35 %.
- c) Samlet bruksareal (BRA) eller bebyggt areal (BYA) skal ikke være over 50 m² for garasje. Garasjen skal være enetasjes uten ark/takopplett.
- d) Der ikke annet framgår av plankart, gjelder avstandsregler i pbl § 29-4. Det er tillatt å oppføre mindre bygg som garasje eller bod inntil 1 m fra tomtegrense, med unntak av grense mot vei. Garasje med parallell avkjørsel kan kommunen tillate plassert inntil 2 meter fra eiendomsgrænse mot vei.
- e) Minimum uteoppholdsareal: MUA = 50 m² per boenhet. Ikke overbyggt del av terrasser og takterrasser medregnes ikke.
- f) Tomter skal deles i tråd med plankartet. Det kan gjøres justeringer mot veiareal.
- g) For felt BF 5-8 og BF 13-15, frittliggende småhusbebyggelse gjelder kommunens renovasjonsnorm.
- h) Ved oppfylling for plassering av bebyggelse skal avvik fra opprinnelig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen ikke overskride 1,0 m.

2. Område for boligbebyggelse, felt BK 1-4 og BK 9-11
 - a) Området reguleres til område for konsentrert småhusbebyggelse.
 - b) I felt BK2-4 og BK 9-11 kan det oppføres rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, kjedete eneboliger, to-mannsboliger, eneboliger i tunklynger. Byggegrense er 4 m fra tomtengrense. Det skal avsettes areal til lek, felles opphold, adkomstveier, tekniske anlegg og parkering innenfor området.
 - c) I felt BK1 kan det oppføres lavblokker eller rekkehus.
 - d) Bebyggelse i felt BK 2-4 og BK 9-11 tillates oppført med gesimshøyde 8 m på husets og mønehøyde 11 meter, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For felt BK1 tillates byggehøyde 14 m for både gesimshøyde og mønehøyde, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
 - e) Grad av utnytting er %-BYA = 45 %.
 - f) Der ikke annet framgår av plankart, gjelder avstandsregler i pbl § 29-4. Det er tillatt å oppføre mindre bygg som garasje eller bod inntil 1 m fra tomtengrense, med unntak av grense mot vei. Garasje med parallell avkjørsel kan kommunen tillate plassert inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot vei. Mot grøntarealer er ikke byggegrense definert, men bebyggelsen må ikke plasseres slik at denne er til hinder for bruk av disse arealene eller på annen måte forringer grøntarealenes kvalitet.
 - g) I felt BK11 skal det etableres en minimum 2 m bred skjermvegetasjon langs tomtengrensen mot landbruksareal i øst.
 - h) Minimum uteoppholdsareal: MUA = 50 m² per boenhet. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser medregnes ikke
 - i) Renovasjon skal etableres som felles løsning med dyprenovasjon. Renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunens renovasjonsselskap.
 - j) Det skal etableres ladepunkt for ladbar motorvogn/el-sykkel på minst 20% av p-plassene i garasje/garasjeanlegg. Det skal legges til rette for fremtidig opplegg til ladeuttak for ladbar motorvogn, enten i form av trekkerør eller kabelbru, for alle p-plasser i garasje/garasjeanlegg. Tilsvarende gjelder for el-sykkel.
 - k) Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Minimum 25% av plassene skal være overdekket eller avsatt i carport/garasje. Det tillates mindre konstruksjoner for overdekking/innelåsing av sykkelparkering. Det skal redegjøres for parkering av sykler ved søknad om byggetillatelse.
 - l) Innenfor hvert område skal alle boenheter ha tilgang til mindre nærlekeplass/sandlekeplass innenfor en avstand på 50 m fra inngang og uten at en må krysse trafikkert gate. Det skal redegjøres for plassering og opparbeiding av lekeplasser ved søknad om byggetillatelse.
3. Område Energianlegg (Trafo)
 - a) Innenfor området skal transformatorstasjon anlegges i henhold til e-verkets plan for internt fordelingsnett i området.
4. Område Vann- og avløpsanlegg
 - a) Innenfor området skal det anlegges felles vann- og avløpsanlegg med adkomst.
5. Lekeplass

- a) LEK 1 er ballplass. LEK 1 skal opparbeides slik at det legges til rette for flere typer ballspill. LEK 2-8 skal opparbeides med minimum to lekeapparater egnet for små barn, sandkasse samt benker/bord med plass til minimum 4 personer. Lekeplasser skal være ferdig planert og klar for bruk før det gis ferdig attest, alternativt midlertidig brukstillatelse, for bebyggelsen. Justeringer av plassering og avgrensning av arealet kan godkjennes dersom størrelse og kvalitet på det regulerte arealet opprettholdes.
- b) LEK 1 og LEK 5 er fellesområder. LEK 1 og LEK 5 skal ferdigstilles før det gis ferdigattest på BK 1 og BK 11.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 2)

1. Område for kjørevei, KVG 1-9
 - a) Området reguleres til kjørevei. KVG 1-6 er offentlig areal.
 - b) KVG 1 og KVG 9 reguleres i bredde på 8 meter med asfaltert bredde på 6 meter.
 - c) KVG 2-6 reguleres i bredde på 6,5 meter med asfaltert bredde på 4,5 meter
 - d) KVG 7 reguleres i bredde 6 meter med asfaltert bredde på 4 meter
 - e) KVG 8 er felles avkjørsel
2. Fortau
 - a) Området reguleres til fortau. Fortau er offentlig areal.
 - b) I området skal det anlegges fortau med regulert bredde 3 meter og asfaltert i bredde 2,5 meter.
3. Område for gang- og sykkelvei, GSV
 - a) Området reguleres til gang- og sykkelvei. Gang- og sykkelvei er offentlig areal.
 - b) I området skal det anlegges gang- og sykkelvei som vist på reguleringskartet, regulert bredde 3 meter og asfaltert i bredde 2,5 meter.
4. Annen veigrunn – grøntareal
 - a) Veiskjæringer/fyllinger skal beplantes, revegeteres eller behandles på annen tiltalende måte. Veiskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 3)

1. Naturområde - grønnstruktur

Områdene skal tjene som grøntareal og kan nyttes til fri ferdsel for allmennheten. Eksisterende vegetasjon og terreng skal opprettholdes i størst mulig utstrekning. Hogst i disse områdene er ikke ønskelig og kun tillatt som ledd i naturlig skjøtsel av områdene eller for framføring av kommunaltekniske anlegg. Der terrenget blir berørt av eventuelle traseer for VA-ledninger og oppfylling skal det lages planer for reetablering/bevaring av naturvegetasjonen. Grøntområdene skal så langt som mulig skjermes for anleggsmaskiner. Stier kan opparbeides.

Ansvar for drift og stell av fellesområder som LEK 1 og LEK 5 samt grønnstruktur tillegges hjemmelshavere til boligeiendommene i planområdet, herunder også sameier og borettslag.

§ 8 HENSYNSSONE SIKRINGSOMRÅDE (Pbl. § 12-6)

1. Bevaring naturmiljø
- a) Hensynssonen H560 omfatter vassdrag og vegetasjon langs vassdrag. I dette området er det i utgangspunktet ikke tillatt med noen form for inngrep utover det som utføres av vernemyndigheter for å opprettholde områdets biologiske mangfold. Området er flomsone 20 m fra vassdrag, og dersom evt bebyggelse eller andre inngrep i byggeområdene berører hensynssonen skal det dokumenteres før rammetillatelse gis at flomsone ivaretas.
2. Område for friskt:
 - b) Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3 meter over tilstøtende veibaner kan tillates.

§ 9 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides situasjonsplan/ utomhusplan i målestokk 1:500.

Tegningen skal vise all arealdisponering som:

- Bebyggelsens plassering, herunder garasje
- Kotehøyder på bygninger og terreng
- Veiadkomster og biloppstillingsplasser

For BK-områder skal tegningen i tillegg vise:

- Felles utearealer
- Lekeplasser med utstyr
- Plassering av renovasjonsløsning
- Interne gangveier og –forbindelser

For alle tiltak skal det utarbeides terrengprofiler som viser endringer fra opprinnelig terreng.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Før det kan gis tillatelse til opprettelse til nye grunneiendommer på felt regulert til boligformål, skal det foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig driftstillatelse, for tilstøtende kjørevei.
- b) Før bebyggelse og anlegg tas i bruk skal tilhørende utomhusanlegg, tekniske anlegg, vann- og avløp, elektrisitet, nødvendige sikringstiltak, adkomstvei og internveier være etablert.
- c) Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest.

Dato: 22.06.2017



Adresse

Løvli 5, 1820 SPYDEBERG

Dato for energimerking

27.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-275984

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

20568720

Gårdsnummer

430

Bruksnummer

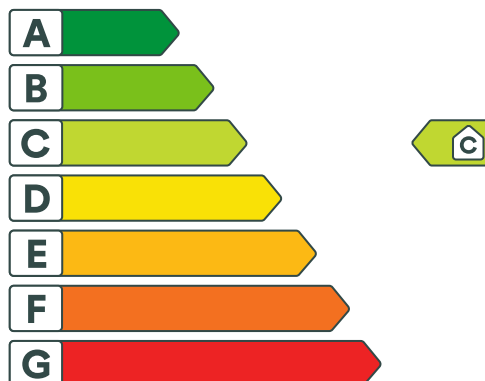
228

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2007

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

143,0 m²

Oppvarmet bruksareal

143,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

161,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

176,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år

26 217 kWh



Løvliå 5, 1820 SPYDEBERG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Løvlia 5, 1820 SPYDEBERG



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Skovli Bygg AS
Postboks 34

1570 DILLING

Deres ref.:

Vår ref.:

06/1233-16/GBR-30/228/ASOL

Dato:

19.08.2007

GNR. 30 BNR. 228 - LØVLIA 05 - UNDERRETNING OM VEDTAK

Bygningssjefen behandlet Deres søknad og anmodning den 17. august 2007 og fattet følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 97 godkjennes foretaket Brødrene Sørensen ANS for kontroll av utførelse av innredning av 2. etasje på følgende spesielle vilkår:
 - a. Det må innsendes søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett som viser at foretaket oppfyller krav til styringssystem og kompetanse for faglig ledelse i Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF).
2. Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK, § 34.

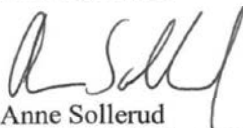
Det presiseres at bygningsmyndighetene i kommunen ikke selv har kontrollert tiltaket.

Brukstillatelsen gjelder for:

Eiendom/adresse:	Gnr. 30 bnr. 228	Løvli 5
Jf. tidligere vedtak for:	DBS-173/06 DBS-096/07	Enebolig
Hele tiltaket	Nei	
Følgende del av tiltaket:	1. etasje med tilhørende anlegg	
Gjenstående arbeider	Innredning av 2. etasje	Terje Sundnes Brødrene Sørensen ANS
Gjenstående arbeider skal være utført innen:	31.12.2008	
Vannmåler montert	Ja	

Dette vedtak kan påklages til Fylkesmannen i Østfold i henhold til plan- og bygningsloven §15, jf. forvaltningsloven § 27, 3. og 4. ledd. Klagen sendes Spydeberg kommune.

Vennlig hilsen



Anne Sollerud
Ingeniør i teknisk virksomhet

Vedlegg: Saksframlegg
Skjema for klageadgang



Freddy Eilert Sørensen
Verpetveien 7
1543 Vestby

Deres ref.:

Vår ref.:

26/1247 - 2 / INGSVENS

Dato:

09.02.2026

Gbnr 430/228 - Løvli 5 - Innredning/bruksendring av 2.etg. - Ferdigattest

Tiltak: Innredning/bruksendring av 2.etg.
Byggested: Gbnr 430/228 Løvli 5
Tiltakshaver: Randi Marie Rønning-Sundnes
Ansvarlig søker: Freddy Eilert Sørensen

Tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse ble gitt i SPY SAK 06/1233.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 05.02.2026.

Vedtaket er truffet på delegert fullmakt i samsvar med gjeldende delegasjonsreglement. Delegasjonssaksnr: 117/26

Vedtak

Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift. Jf. pbl § 33-1.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Grunngebyr per søknad innsendt på e-post eller papir	3 900	1	3 900	Ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

Kontaktinfo:
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

Foretaksnummer
Org.nr.: 920 123 899
EHF-nr: 920 123 899
Kontonr.: 3207.29.71298

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Randi Marie Rønning-Sundnes

Terje Sundnes

Mottakere:
Freddy Eilert Sørensen

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven for byggesaker og eierseksjonsloven § 16 for seksjoneringssaker, § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt, vil Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.



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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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 landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Løvliå 5
1820 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