



aktiv.

Amundrud 121, 1821 SPYDEBERG

**Koselig hytte med 3 soverom -
strøm og bilvei helt frem - fine
turmuligheter - 45 min fra Oslo -
kort vei til Lyseren**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Anette Mandfloen Strøm

Mobil 930 20 858

E-post anette.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 590 000,-
Omkostn.: Kr 16 140,-
Total ink omk.: Kr 606 140,-
Årlig festeavgift: Kr 3 514,17,-
Selger: Helge Botner
Bente Bryne

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 54/65 kvm
Tomtstr.: 600 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 461, bnr. 1
Fnr.: 76
Oppdragsnr.: 1102260023

Koselig hytte med 3 soverom - strøm og bilvei helt frem - fine turmuligheter

Amundrud 121 er en koselig hytte med fin og usjenert beliggenhet i skogfelt.

Hytta består av: Entré/gang, rom benyttet som soverom, 3 soverom, rom med vask og stue med åpen kjøkkenløsning.
Annet: Frittstående uthus/redskapsbod med komposttoalett.

Hytta har innlagt strøm og det er bilvei frem. Borrevann til utekran. Alt av møbler og løsøre medfølger.

Fra hytta er det ca. 2,3 km til populær badeplass på Hallerud ved Lyseren, med bil er det ca. 15 min til Spydeberg sentrum og 45 min til Oslo. Fine turområder rett utenfor hyttedøren, med mange populære turstier.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	42
Energiattest	48
Nabolagsprofil	82
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 65 kvm

TBA: 28 kvm

Bruksareal

BRA-i: 54 kvm

BRA-e: 11 kvm

Terrasse- og balkongareal

28 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet er likevel vurdert til å være en boenhet(BRA-i) selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er oppfylt. Det presiseres at vurderingen er en klar skjønnsvurdering, og baseres på tolkninger og observasjoner gjort på befaringsdagen. Soverom 2 og 3 samt rom benyttet som soverom har en størrelse/utforming som avviker fra tiltenkt funksjon. Rommene er medtatt som P-ROM etter dagens bruk.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

600 kvm

Tomtebeskrivelse

Tilnærmet flat naturtomt med vegetasjon og trær. Tomten er punktfeste, punktfeste er en type feste der festetomten ikke er klart avgrenset, men i stedet er knyttet til et punkt i terrenget. Det følger av festekontrakten at tomtens private område er 600 kvm.

Det kreves samtykke fra bortfester ved salg. Gebyr til bortfester for overføring av festekontrakten er 3% av salgssum, kostnad tilfeller selger ved salg.

Årlig festeavgift

Kr 3 514,17

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 01.04.1976 til og med 31.12.2075.

Regulering av festeavgift

Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2033 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke mulig med innløsning av festetomten.

Fstekontrakt datert

31.05.1976.

Beliggenhet

Fra hytta er det ca. 2,3 km til populær badeplass på Hallerud ved Lyseren, med bil er det ca. 15 min til Spydeberg sentrum og 45 min til Oslo. Fine turområder rett utenfor hyttedøren, med mange populære turstier.

Adkomst

Det er bom inn til feltet. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Anticimex AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen har grunnmur/ fundamenter i betong, med skillende dekker og øvrige konstruksjoner i tre. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon og utvendig kledd med både stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført i tre, type saltak og tekket med shingel. Entrédøren er en profilert tredør, og boligen har terrassedør samt vinduer med trekarmer og 2-lags glass.

Fra stue og entré er det utgang til en sydvestvendt terrasse på 28 kvm. Terrassen har bærende konstruksjoner i tre og er belagt med terrassebord.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

37. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja, hull i taket på uthus.

Innhold

Hytta inneholder entré og gang, tre soverom samt et ekstra rom som i dag benyttes som soverom. Videre har boligen et rom med vask, og en stue med åpen kjøkkenløsning. På eiendommen står det også et frittstående uthus/redskapsbod med komposttoalett.

Standard

Hytta har gulvflater belagt med heltre gulvbord. Vegger og himlinger er utført i trepanel. Innerdørene er profilerte og i tre.

Rom med vask: Rommet er utstyrt med veggmontert/gulvstående innredning med nedfelt servant/utslagsvask i plast. Det er ikke innlagt vann. Belysning er montert på vegg over servant.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate, samt helbeslått oppvaskkum i rustfritt stål (ikke innlagt vann). Kjøkkenutstyret består av frittstående stekeovn og fritthengende ventilator med avtrekkskanal.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i rom som benyttes som soverom. Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG3.

Forhold som har fått TG2:

Overflater vegger, kjøkken:
Stedvis overflatebehandling bør påregnes.

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder, tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater himling:
Det observeres nedbøyninger i himlingsflater i stue/kjøkken.

Overflater gulv:

Gulvflater bærer preg av alder samt stedvis bruksslitasje.

Innerdører:

Innerdører bærer preg av alder, stedvis noe skjevheter i forhold til dørblad/dørkarm.

Rom med vask:

Servantskap/utslagsvask bærer preg av alder. Gulvbelegg bærer preg av alder/ufagmessig utførelse.

Loft:

Takets konstruksjoner har synlige nedbøyninger. Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk.

Utvendig skorstein:

Skorstein bærer preg av alder/værslitasje.

Etasjeskiller:

Det er målt noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 20 mm i stue og ca 16 mm i gang/stue/kjøkken.

Elektrisk anlegg:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Fasade ink. kledning:

Utvendige flater har etterslep på vedlikehold. Vindskier og dekkbord bærer preg av høy slitasjegrad. Det er ukjent om det er musesperre bak trekledning.

Vinduer:

Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Dører:

Dører bærer preg av slitasje og elde. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

Taktekking:

Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen har tegn til svekkelser. Det er registrert skjevheter og svanker.

Inseksjonsmulighet, yttertak:

Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra toppen av stige med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst.

Gesimsløsninger:

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader kan ikke utelukkes.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere:

Det er registrert deformasjoner/slitasje på renner og nedløp.

Terrasser på terreng:

Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Overflatebehandling på rekkverk samt terrassebord er slitt og trenger fornying.

Fundamenter, terrasse:

Det registreres noe skjevheter i søylene/pilarene som danner terrassens fundamenter.

Grunnmur:

TG2 settes for å belyse alder samt risiko grunnet begrenset inspeksjonsmulighet.

Drenering:

Grunnet fjellgrunn med naturlige fordypninger under boligen er det forbundet en viss risiko for vannansamlinger, dette kan ha påvirkning på grunnmur samt tilstøtende konstruksjoner. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad.

Vann- og avløpsledninger:

Boligen har borrevann. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten. Rom med vask og kjøkken har avløpsledninger som går ut i grunn under boligen.

Forhold som har fått TG3:

Uthus:

Uthuset bærer preg av alder/slitasje. I forbindelse med stormen Amy blåste det ned et furutre som traff bygget, dette har resultert i skader på yttertakteking, takstoler, takrenner og stedvis klemskader på utvendig kledning. Det ble hull i taket som har resultert i at noe vann har kommet inn i bygget.

Innbo og løsøre

Følgende tilbehør medfølger handelen: Alt av møbler og løsøre medfølger, hytta blir følgelig ikke vasket/ryddet til overtagelse.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Bilvei helt frem. Parkering ved hytta.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring. Peis med innsats i stue.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruk er ikke stipulert. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Energimerke

F

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 590 000

Omkostninger kjøper

590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

14 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

16 140 (Omkostninger totalt)

33 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

35 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

606 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

623 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

625 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 4 500

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene tilsvarer 4 500 kr i året og inkluderer feiing og hytterenovasjon.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 335 978 for år 2023

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.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velforeningsavgift

Kr 2 800

Velforening

Velavgift er i følge selger kr. 2 800,- per år.

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 461, bruksnummer 1, festenummer 76 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/461/1/76:

01.06.1976 - Dokumentnr: 3233 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 600
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1976 - Dokumentnr: 3234 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Bestemmelse om ikke å bruke hytta som helårsbolig.
Kan ikke slettes uten bygningsrådets samtykke.

30.05.2023 - Dokumentnr: 548387 - Jordskifte
Gjelder feste
Jordskifte - 21-116632REN-JOOV/JSAR Amundrud og Kausebøl hyttevel
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier. Det foreligger bygningstegninger, disse er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Privat vei med tinglyst veirett. Ikke tilknyttet vann og avløp i henhold til informasjon fra Indre Østfold kommune. Boligen har borrevann til utekran. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Unyansert formål og følger bestemmelsene til reguleringsplan "Id 0123196903 Amundrud hyttefelt " i Kommuneplanens arealfdel er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealddel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer under § 5.9 - Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Adgang til utleie

Framleie av festeretten er ikke tillatt.

Legalpant

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 200,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 20 692,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anette Mandfloen Strøm
Daglig leder/Eiendomsmegler
anette.strom@aktiv.no
Tlf: 930 20 858

Ansvarlig megler bistår av

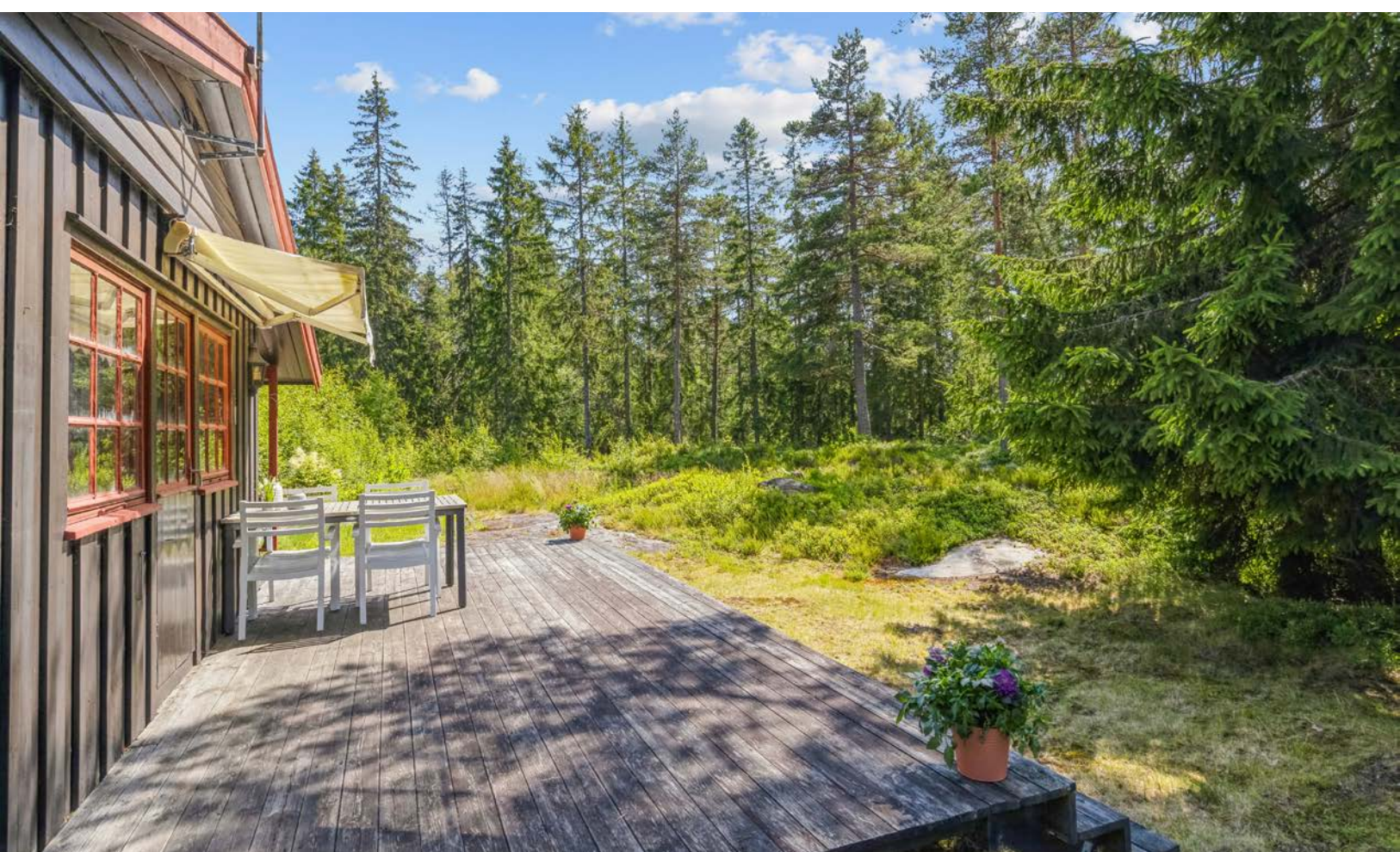
Sofie Gustavsen Kolshus
Eiendomsmeglerfullmektig
Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no
Tlf: 486 01 848

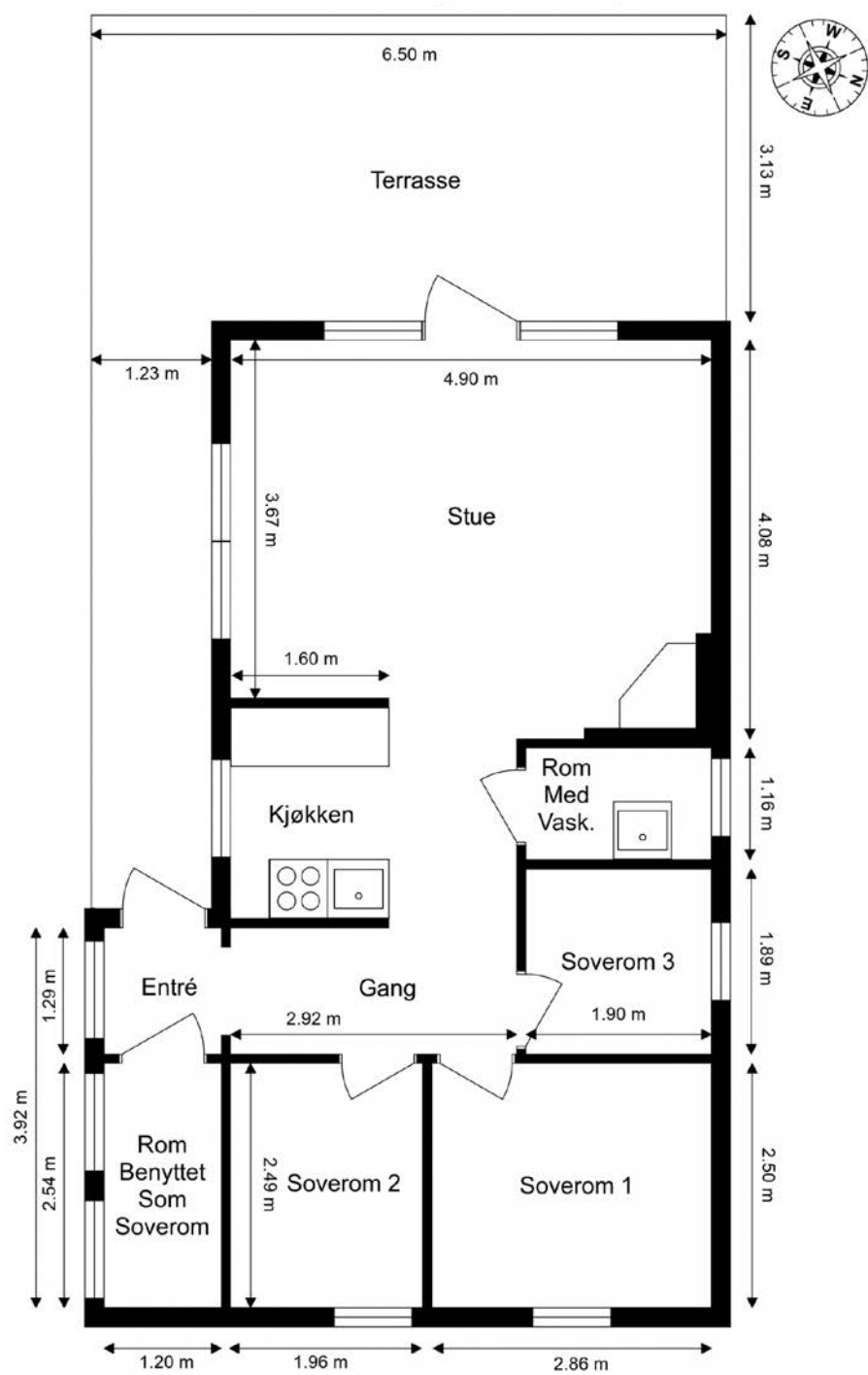
Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

Salgsoppgavedato

03.03.2026





Ordernr. 15073270















Vedlegg

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Amundrud 121
1821 Spydeberg
Gnr./Bnr.: 461/1
Indre Østfold kommune

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 54 m²
Uthus/redskapsbod
Bruksareal: 11 m²

Totalt bruksareal (BRA): 65 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

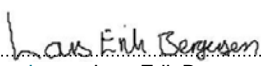
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781


.....
Signatur inspektør: Lars Erik Bergersen
Mobil: 91813681

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.06.2025
Referansenummer	15073270
Meglerforetakets oppdragsnummer	91-25-0044
Hjemmelshaver/selger	Helge Botner/Bente Bryne
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Bente Bryne
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	31.10.2025 11:58

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Amundrud 121
Postnummer/sted	1821 Spydeberg
Kommune	3118 - Indre Østfold
Gnr./Bnr./Festenr.:	461/1/76
Tomt	Festet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	1976		
Uthus/redskapsbod			

Byggemåte

Fritidsbolig beliggende i Spydeberg, Indre Østfold kommune. Tilnærmet flat naturtomt med vegetasjon og trær.

Fritidsbolig over 1. etasje. Grunnmur/fundamenter av betong. Skillende dekke og trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående/liggende trekledning. Takkonstruksjon i trekonstruksjoner utført i saltaksform utvendig tekket med shingel. Boligen har profilert entrédør av tre. Terrassedør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggår. Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring.

Adkomst via sydvendt inngangsparti med terrasse.

Boligen består av entré/gang, rom benyttet som soverom, tre soverom, rom med vask og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til vestvendt terrasse.

Frittstående uthus/redskapsbod med compost toalett.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Overflater vegger	8	
		Innredning	8	
Øvrige rom		Overflater himling	8	
		Overflater gulv	8	
		Innerdører	8	
		Annet	8	
Krypekjeller - Kryprom		Innvendig inspeksjon	9	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetmåling	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	10	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	11	
		Konstruksjon	11	
		Inspeksjonsmulighet	11	
		Gesimsløsninger	11	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	11	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	11	
		Fundamenter	11	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	12	
		Fundamenter	12	
Drenering		Helhetsvurdering	12	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	12	
		Annet	12	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	12	Kr 50 000 - 100 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommernes bruk kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Fritidsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	54			54	28
	Entré/gang, rom benyttet som soverom, tre soverom, rom med vask og stue med åpen kjøkkenløsning.				Sydvest-vendt terrasse.
SUM	54			54	28
Total bruksareal: 54 m²					

Uthus/redskapsbod	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
		11		11	
		Uthus redskapsbod med kompst toalett.			
SUM		11		11	
Total bruksareal: 11 m²					

Kommentar til areal

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet er likevel vurdert til å være en boenhet (BRA-i) selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er oppfylt. Det presiseres at vurderingen er en klar skjønnsvurdering, og baseres på tolkninger og observasjoner gjort på befaringsdagen.

Boligen inneholder 54 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Soverom 2 og 3 samt rom benyttet som soverom har en størrelse/utforming som avviker fra tiltenkt funksjon. Rommene er medtatt som P-ROM etter dagens bruk.

Frittstående uthus/redskapsbod på 11 m².(BRA-E)

Rapport

Kjøkken

Kjøkkenløsning vurdert til å være fra byggår. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate samt helbeslått oppvaskkum i rustfritt stål (ikke innlagt vann). Frittstående stekeovn. Fritthengende ventilator med avtrekkskanal. Gulvflate belagt med heltre gulvbord. Vegger og himlingsflate utført i trepanel.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon og avtrekk - Annet



Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.



TG 2

Overflater vegger

Stedvis overflatebehandling bør påregnes.

Innredning

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder, tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Vegger og himlingsflater utført i trepanel. Profilerte innerdører av tre. Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger.

Rom med vask:

Rom med servant/utslagsvask, ikke innlagt vann.

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger og himlingsflate utført i trepanel. Veggmontert/gulvstående innredning med nedfelt servant/utslagsvask av plast. Belysning på vegg over servant.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Ventilasjon



TG 2

Overflater himling

Det observeres nedbøyninger i himlingsflater i stue/kjøkken. Årsaken kan være underdimensjonering. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge årsak og aktuelle tiltak bør påregnes.

Overflater gulv

Gulvflater bærer preg av alder samt stedvis bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører

Innerdører bærer preg av alder, stedvis noe skjevheter i forhold til dørblad/dørkarm. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Annet

Rom med vask:
Servantskap/utslagsvask bærer preg av alder, tiltak kan iverksettes ved behov.
Gulvbelegg bærer preg av alder/ufagmessig utførelse, tiltak kan iverksettes ved behov.

Krypekjeller - Kryprom

Kryprom under boligen.
Jord og fjellgrunn.
Grunnmur/fundamenter av betong.
Overliggende etasjeskille av trekonstruksjoner.



TG 2

Innvendig inspeksjon

Se punkt drenering.

Loft - uinnredet / råloft



TG 2

Helhetsvurdering

Takets konstruksjoner har synlige nedbøyninger. Årsaken kan være underdimensjonering. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge årsak og aktuelle tiltak bør påregnes.

Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkomst bør etableres.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Utvendig skorstein fra byggår. Peis med innsats plassert i stue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ildsteder inne i boligen



TG 2

Skorsteiner inne i boligen

Utvendig skorstein: skorstein bærer preg av alder/værslitasje tiltak bør påregnes.



TGIU

Annet

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: gang, stue, kjøkken og stue.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er målt noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 20 mm i stue og ca 16 mm i gang/stue/kjøkken. Skjevhetene kan skyldes underdimensjonering. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Radon



TGIU

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i rom benyttet som soverom. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon



TG 2

Fasader inkl. kledning

Utvendige flater har etterslep på vedlikehold. Overflatebehandling samt diverse oppgraderinger/utbedringer bør påregnes. Vindskier og dekkbord bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftninger bør påregnes. Det er ukjent om det er musesperre bak trekledning. Ytterligere undersøkelser anbefales for å etablere musesperre der dette eventuelt mangler.

Dører og vinduer

Boligen har profilert entrédør av tre. Terrassedør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggår.



TG 2

Vinduer

Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Utbedring/utskiftning anbefales.

Dører

Dører bærer preg av slitasje og elde. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Utbedring/utskiftning anbefales.

Yttertak

Yttertaktekking fra ukjent årstall.

Takkonstruksjon i trekonstruksjoner utført i saltaksform utvendig tekket med shingel. Takrenner og nedløp av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Takvinkel/Takform



TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Konstruksjon

Takkonstruksjonen har tegn til svekkelser. Det er registrert skjevheter og svanker. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge aktuelle tiltak bør påregnes.

Inspeksjonsmulighet

Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra toppen av stige med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Gesimsløsninger

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere

Det er registrert deformasjoner/slitasje på renner og nedløp. Utskiftning bør påregnes.



TGIU

Takgjennomføringer

Ikke inspisert.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue og entré til sydvest-vendt terrasse på 28 m². Bærende konstruksjoner av trevirke belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,65 meter.



TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Overflatebehandling på rekkverk samt terrassebord er slitt og trenger fornying.

Fundamenter

Det registreres noe skjevheter i søylene/pilarene som danner terrassens fundamenter. Eksakt årsak er ikke kjent, men forholdet kan føre til behov for utbedring/tiltak.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong stående på fjellgrunn.

 TG 2	Grunnmur	TG2 settes for å belyse alder samt risiko grunnet begrenset inspeksjonsmulighet.
	Fundamenter	Se punkt grunnmur.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Naturlig drenering grunnet fjellgrunn.

 TG 2	Helhetsvurdering	Grunnet fjellgrunn med naturlige fordypninger under boligen er det forbundet en viss risiko for vannansamlinger, dette kan ha påvirkning på grunnmur samt tilstøtende konstruksjoner, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur/fundamenter. Tiltak anbefales.
---	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har borrevann samt avløpsledninger fra rom med vask og kjøkken.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Boligen har borrevann. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.
	Annet	Rom med vask og kjøkken har avløpsledninger som går ut i grunn under boligen, ytterligere undersøkelser i forhold til om dette er tillatt anbefales.

Frittstående byggverk

Frittstående uthus/redskapsbod med compost toalett.
Bygning i trekonstruksjoner.
Fasaden er kledd med stående/liggende trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med metallplater.
Konstruksjonen er uisolert.

 TG 3	Helhetsvurdering	Uthuset bærer preg av alder/slitasje. I forbindelse med stormen Amy blåste det ned et furutre som traff bygget, dette har resultert i skader på yttertaktekking, takstoler, takrenner og stedvis klemskader på utvendig kledning. Det ble hull i taket som har resultert i at noe vann har kommet inn i bygget. Utbedringer av skader må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
---	------------------	---

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til fra ca 1,95-2,30 meter i entré og rom benyttet som soverom grunnet skråtak. Ca 2,27 meter i stue/kjøkken og ca 2,30 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge selger er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt dokumentasjon vedrørende brannforebyggende tilsyn/tiltak datert 19.09.2022 samt feiing 20.07.2017

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringseskjema

Fremlagt, signert og datert 18.06.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



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

Bente Bryne

Helge Botner

Boligen

Amundrud 121
1821 Spydeberg

3118-461/1/76/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **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, baderomsvifte 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Hull i taket på uthus

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

♦ **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?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

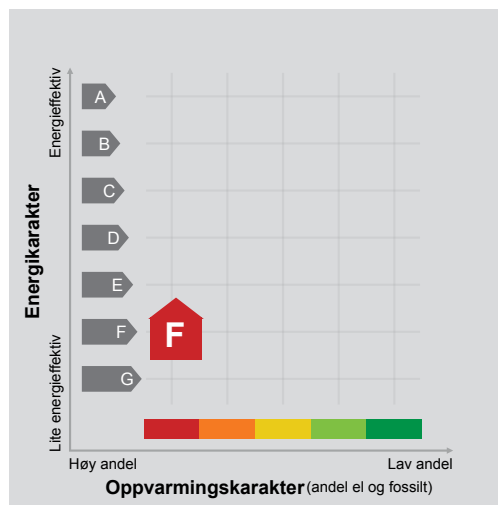
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

ENERGIATTEST



Adresse	Amundrud 121
Postnummer	1821
Sted	SPYDEBERG
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	461
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	76
Bygningsnummer	147247869
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-141730
Dato	30.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

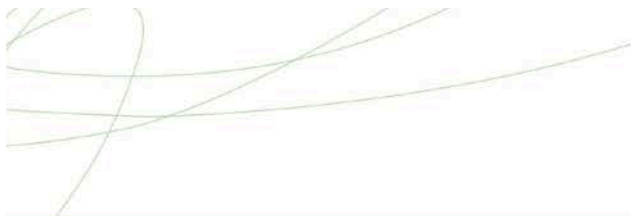
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1976
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 54
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 70 gr.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

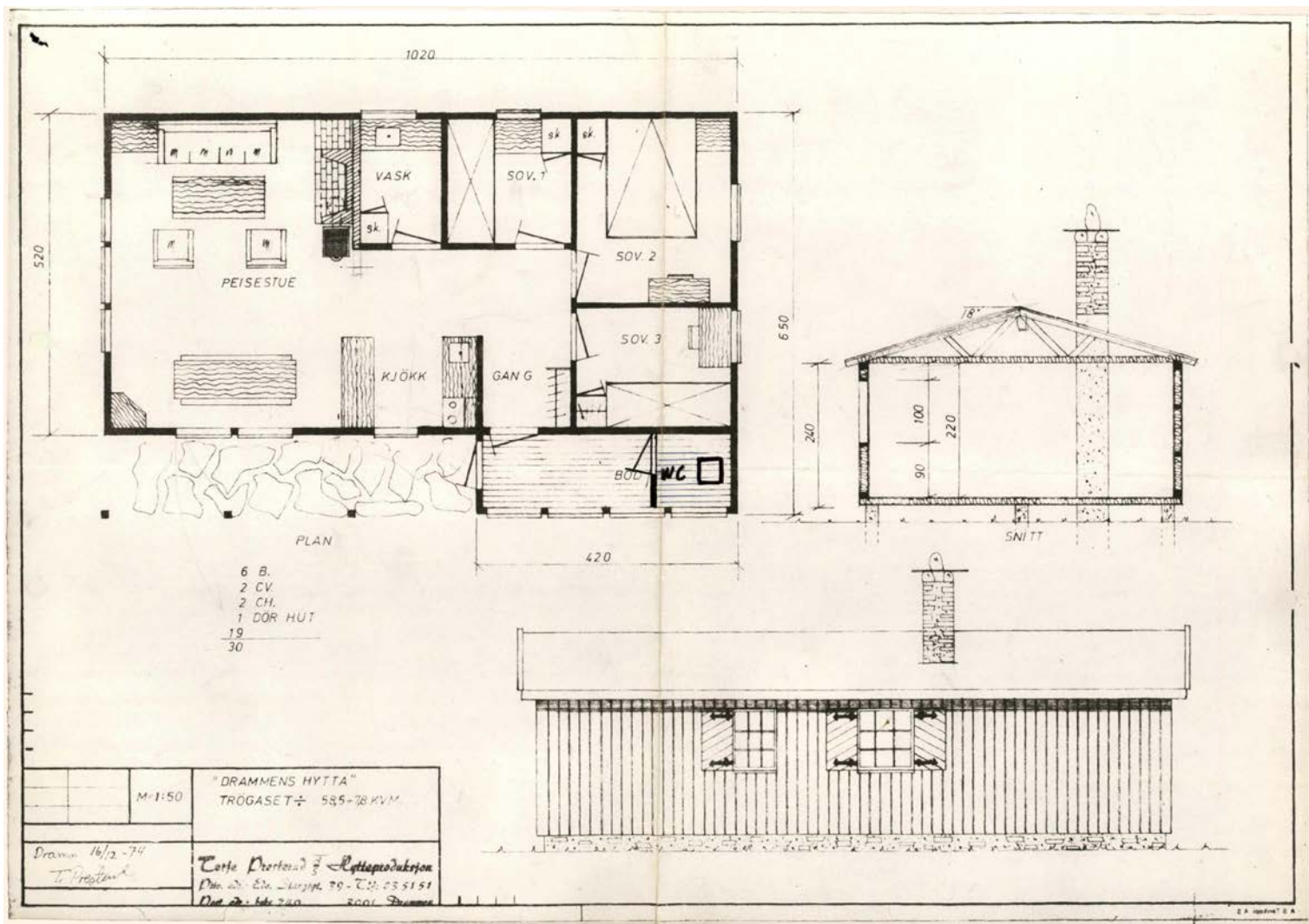
Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

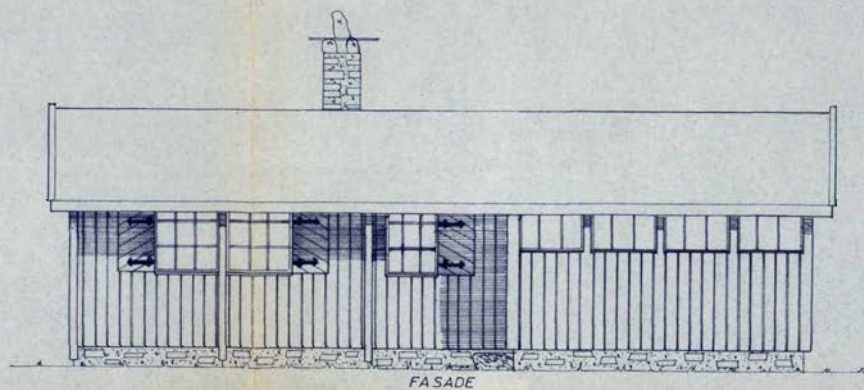
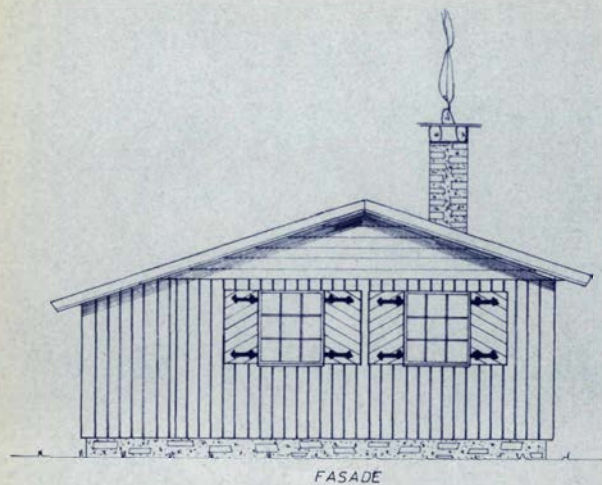
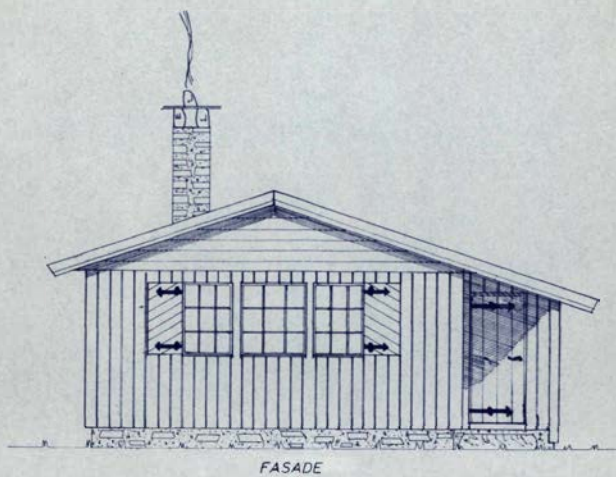
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

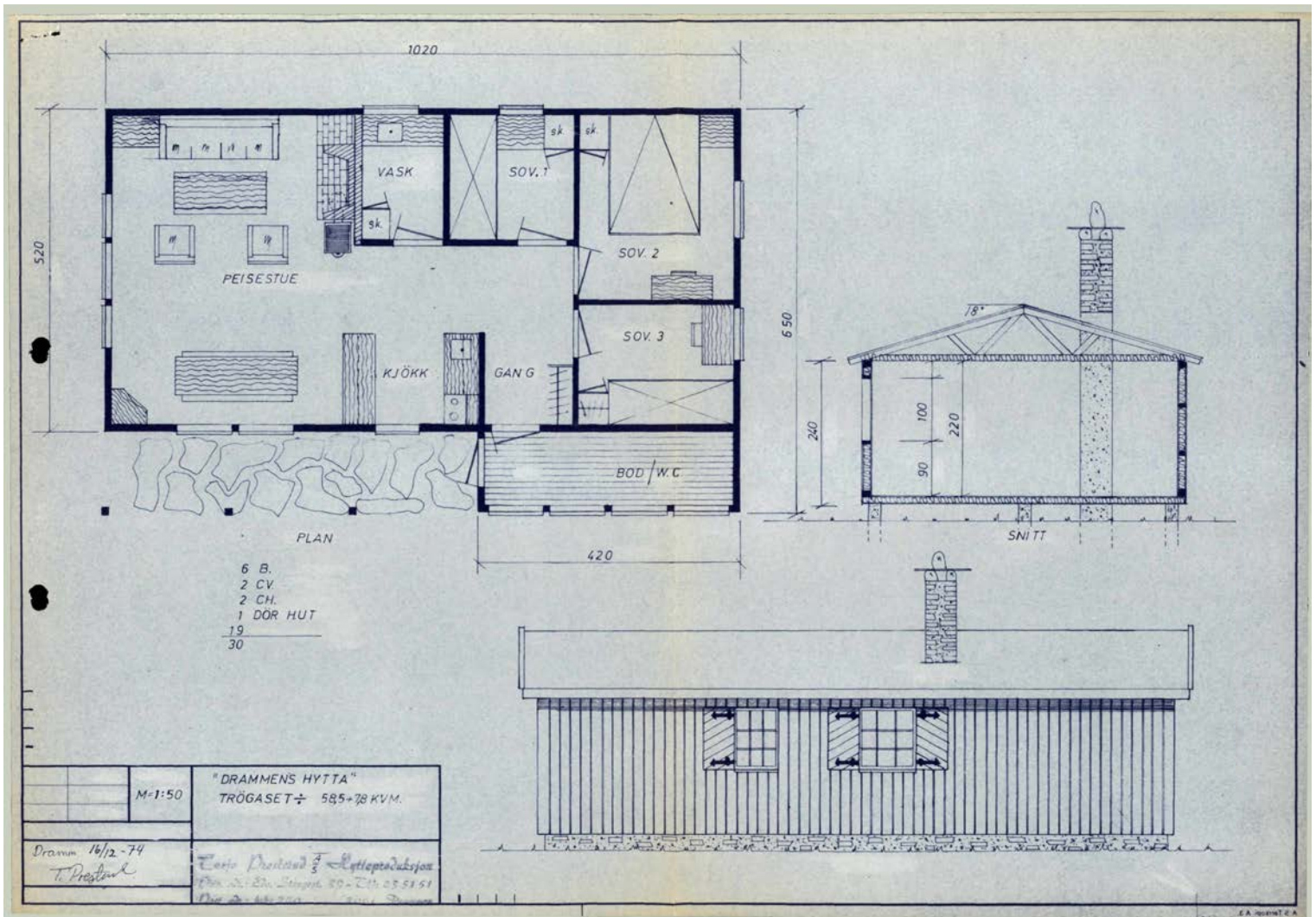
Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

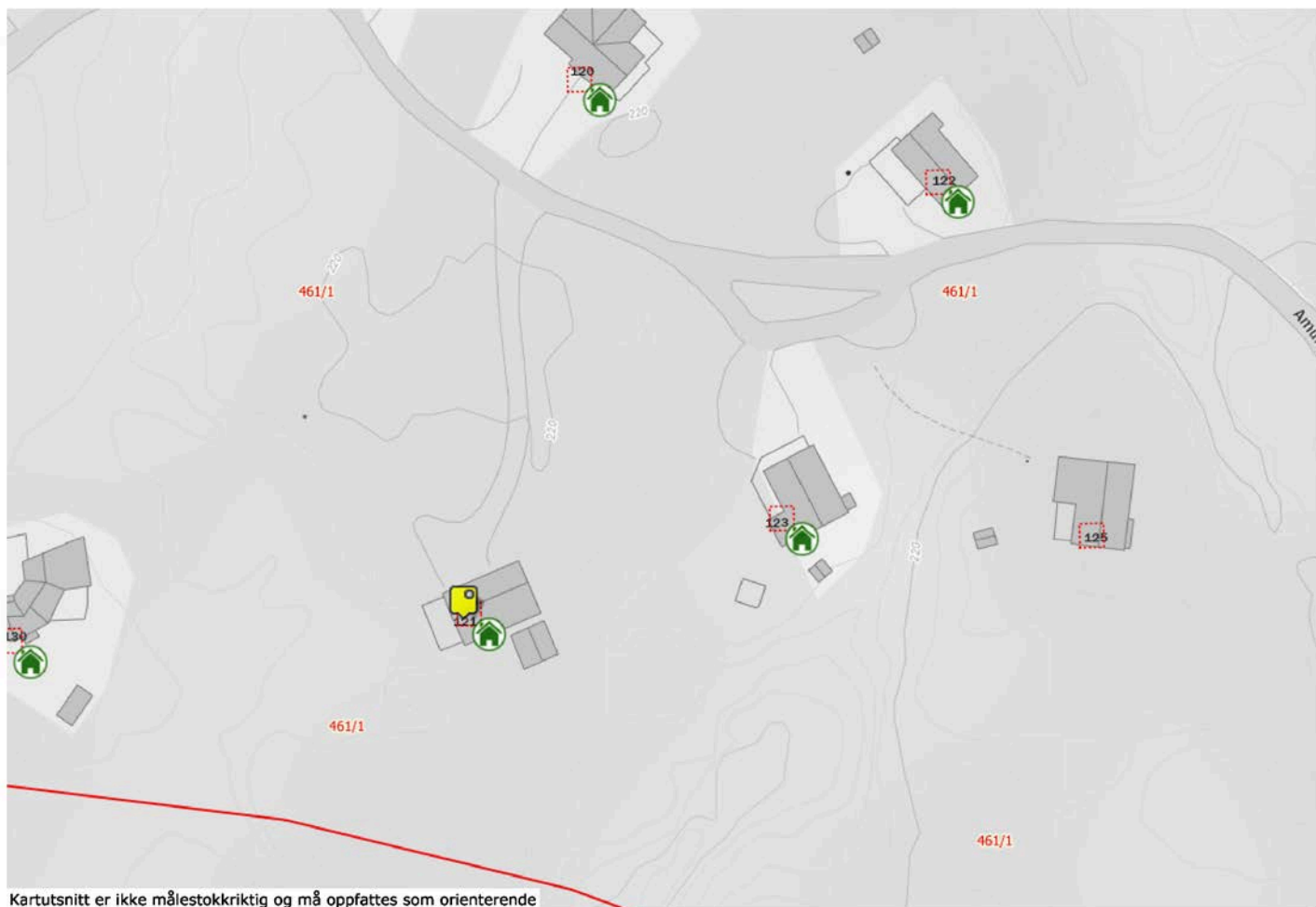
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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





	M=1:50	"DRAMMENS HYTTA"
		TRÖGASETT ÷ 585+7,8 KVM.
Dram. 14/2. 74. T. Petter		Torje Dierland & Rolf Petter Dierland Dram. 14/2. 74. Dram. 14/2. 74.





Ført Inn i dagboken ved
Heggen og Frelund soren-
skriverembete,
som nr. 3234 den 1/6 1976.

ERKLÆRING

I henhold til bygningslovens § 93 kan ikke bygning eller del av bygning uten bygningsrådets tillatelse tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den byggetillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkomende del av den tidligere har tjent.

Dette innebærer at hytter ikke uten bygningsrådets tillatelse kan tas i bruk som helårsbolig.

Overtredelse av bestemmelsene i bygningslovens § 93 er i henhold til samme lovs § 110 forbundet med straffeansvar.

Undertegnede eier av hytte på eiendommen/feste nr. 76 av Amundrud gnr. 61 bnr. 1 i Spydeberg, som er kjent med foranstående bestemmelser, forplikter seg til ikke å ta hytten i bruk som helårsbolig.

Undertegnede påtar seg det økonomiske ansvar overfor Spydeberg kommune for alle utgifter som kommunen måtte påføres ved at helårsbolig etableres.

Før eventuell overdragelse av hytten til ny eier foretas, forplikter undertegnede seg til å underrette Spydeberg Bygningsråd.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen/feste nr. 76 av Amundrud gnr. 61 bnr. 1 i Spydeberg.

Erklæringen kan ikke avlyses uten tillatelse fra Spydeberg Bygningsråd.

Utgiftene i forbindelse med denne erklæring bæres av undertegnede.

..... Spydeberg..... den 31/5..... 1976

Kare Andersen
.....
som eier av hytte på eiendommen/feste
nr. av
gn. bnr.



30-

Kontraktsformularet er utarbeidet av Norges Bondelag.
Kontrakten føres på lager hos
Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Anton Jahr
født. 5/3-1912.

Adresse: Amundrud, 1820. Spydeberg.

Festerens navn: Lars Andersen
født. 27/10-1937.

Adresse: Nedre Ryensvei 21. 2010. Strømmen.

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Amundrud, gnr. 61. bnr. 1.
i Spydeberg kommune for tidsrommet fra 1/4 1976 til 31/12 2075.

Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Krav herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomta er avmerket i terrenget enten som a eller b nedenfor. Belliggenheten framgår ellers av vedheftede kartskisse:

Som vist på Disposisjonsplanen med nr. 76.

- a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 76.
- b) Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomtehjørnene.

2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. 150,- for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. 600,- pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.

Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.

Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet.

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

3. Bebyggelse.

Festeren har rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres

a) slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.

b) innenfor pelene i tomtehjørnene.

Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke brukes på noen del av hytta.

4. Renovasjon.

Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene.

Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m.v.

5. Atkomst.

Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen.

For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.

Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.

Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr settes opp.

7. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomte, så som varesalg, herbergevirksomhet o.l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. Bebyggelse m. v. i nabolaget.

Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskeisse, er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m. v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

9. Salg m. v.

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. Regler for festetidens utløp.

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomte ryddet på festerens bekostning.

11. Regler ved mislighold.

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdslovens § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlatelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette.

Eieren kan, om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p.a. eller den for tiden lovlige rente.

Grunneieren har 1. prioritets panterrett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterrett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

For grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterrett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

12. Omkostninger.

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.

13. **Særbestemmelser**, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

Under henvisning til pkt. 4. (Renovasjon).

Da dette hyttefelt vesentlig består av fjellterreng, godkjennes ikke klosetter og avfall tømt innen området uten spesiell godkjenning av grunneieren. Tømming og bortkjøring til godkjente tømmesteder påbys. Soppelavfall ved sekketømming.

Tomtens private område er 600 m². (seks-hundre).

Tomten skal ha 4 hjørner, to av sidene skal være minimum 20 m. lange hvor plassen tillater det.

For rett til veigrunn innen hytteområdet og for utgifter til tomteplan, betaler leieren til grunneieren en engangsavgift kr. 1.000,- (ett-tusen).

Parsellen overtas straks når festeavgift og engangsavgift er betalt. Vedlikehold av veier og eventuell snøbrøyting er grunneieren som sådan uvedkommende.

Ved godkjent salg av festeretten med bebyggelse, skal selger betale 3% av salgsummen, eller av eventuell takstpris til grunneieren.

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Spydeberg.

Sted

31/5-1976

Dato

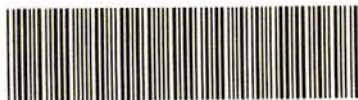
Gunnar Faler
Eier

Karl Oudund
Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. *Gunnar Faler* ✓

2. _____

Doknr: 548387 Tinglyst: 30.05.2023
STATENS KARTVERK**OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT**

Organisasjonsnummer 926726439



E. G.

Tinglysingsutdrag

Sak: 21-116632REN-JOOV/JSAR Amundrud og Kausebøl hyttevel
Gnr.: 418 og 461
Kommune: Indre Østfold
Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet ved jordskifteretten: 10.03.2023

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Den 10.03.2023 vedtar jordskifteretten følgende bruksordningsbestemmelser:

A - Vei inn til hyttefeltene Amundrud og Kausebøl

1. Velforeningen er en sammenslutning av veienes brukere og er allerede et veilag etter veiloven § 55. Disse bestemmelsene er et supplement til velets eksisterende «Vedtekter for Amundrud og Kausebøl vel», vedtatt 22. juni 2019, revidert 20. juni 2020.
2. Alle partene i denne saken har bruksrett til veinettet innenfor hyttefeltene Amundrud og Kausebøl. Amundrud og Kausebøl hyttevel har ansvar for veivedlikeholdet, jf. velets vedtekter. Grøfter og stikkrenner er en del av veivedlikeholdet.
3. Styret i Amundrud og Kausebøl hyttevel forplikter seg til å ha dialog med grunneier ift. drift og vedlikehold av veien inn til hyttefeltene. Ved vedtak i hyttevelet om standard på veien, må det tas hensyn til at veien har kombinert bruk, dvs. at den skal benyttes både til kjøring inn til hyttene og som del av landbruksdrift.
4. Ved framtidig vedlikehold av standard på veien, må det påses at massene forsterker veien og at bæreevnen bedres.
5. Ved planlegging av tiltak på eiendommene som kan føre til skade på veien, skal tiltakshaver varsle hyttevelets styre minst 3 uker før tiltaket startes opp. Før oppstart av tiltak skal det gjennomføres befaring av veien for å registrere veiens tilstand. Styret i hyttevelet har ansvar for å kalle inn til befaringen. Styret i hyttevelet og tiltakshaver, ev. representant for tiltakshaver, skal være representert på befaringen. Dokumentasjon på veiens standard sikres ved bilder og referat underskrevet av representantene.

6. Kjøring på veien som kan føre til skade på veien skal fortrinnsvis utføres i tørre perioder i sommerhalvåret eller ved tåle om vinteren.

Skogbruksmaskiner skal ikke benytte stålbelter ved kjøring på veien.

7. Etter at tiltak i pkt. 5 er ferdig, skal det igjen avholdes befaring for å besiktige veien for å avklare hvilke ev. skader veien har blitt påført som følge av kjøringen. Ansvar for skader, samt gjennomføring av utbedringene, fremgår av pkt. 8.

Befaringen skal gjennomføres senest to uker etter at kjøringen er ferdig. Styret i hyttevelet har ansvar for å kalle inn til befaringen. Styret i hyttevelet og tiltakshaver, ev. representant for tiltakshaver, skal være representert på befaringen. Dokumentasjon på veiens tilstand sikres ved bilder og referat underskrevet av representantene.

8. Den som skader veien, ev. tiltakshaver, forplikter seg til å utbedre ev. skader som ble avdekket på befaringen i punkt 7. Utbedring gjøres ved at veien bringes tilbake til den stand den var i ved befaring i punkt 5. Partene blir på befaringen i punkt 7 enige om hvilke utbedringstiltak som skal gjennomføres. Ved uenighet gjelder punkt 9.

Skade på veien som gjør at den ikke er framkommelig, utbedres umiddelbart.

Regning sendes til skadevolder, ev. tiltakshaver.

9. Dersom partene ikke blir enige, må det først søkes råd hos kommunens landbruksavdeling. Ved fortsatt uenighet, oppnevner partene hver sin sakkyndig som i felleskap kommer frem til en løsning. Blir ikke de sakkyndige enige, velger de en tredjeperson som avgjør saken. Partene må rette seg etter avgjørelsen som fattes. For øvrig kan tvist bringes inn for de alminnelige domstoler eller for jordskifteretten.

B - Hogst i hyttefeltet Amundrud

1. I festekontraktene tilhørende gnr. 461/1 og 461/2 er det angitt at grunneieren disponerer alle trær omkring hyttene, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandrer områdets karakter. Normal hogst i et skogsområde endrer ikke områdets karakter.
2. Ved hogst i området, forplikter grunneier seg til å varsle og informere styret i Amundrud og Kausebøl hyttevel. Varsel skal gis 3 mnd. før oppstart av skogsdrift.
3. Styret i hyttevelet forplikter seg til å informere hytteeierne om varslet skogsdrift. Styret må melde fra til grunneier om hvilke hytteeiere som har behov for befaring ved sin hytte. Styret i hyttevelet har ansvar for å kalle inn til befaringsen. Styret i hyttevelet, hytteeier, entreprenør og ev. grunneier skal være representert på befaringsen.
4. Dersom en hytteeier ønsker å beholde enkelte trær på egen festetomt, jf. tomtefesteloven § 16, forplikter grunneier, eller en representant for grunneier, til å være med på befaring for å avklare ønsket til hytteeier. Trær som hytteeier ønsker å få fjernet, tas med i hogsten.
5. Dersom en hytteeier ønsker å beholde enkelte trær utenfor egen festetomt, dvs. trær som faller innunder det som må regnes for å være en del av grunneiers næringsdriftsområde, betaler hytteeier verdien av de aktuelle trærne for å la de stå, om ikke annet blir avtalt.

Trærne verdsettes til tømmerverdi. Ved uenighet om verdien, kan kommunens skogbruksleder kontaktes.
6. Trær som blir stående etter ønske fra hytteeier, er hytteeiers ansvar. Dette gjelder skade og ulemper som senere oppstår.
7. Trær innenfor festetomtene som ønskes fjernet utenom større skogsdrifter, avtales med grunneier. Kompensasjon til grunneier foretas iht. punkt 5.
8. Ved hogst er det naturlig at det blir liggende igjen kvisthauger i terrenget. Kvisthaugene legges utenfor festetomtene. Dersom hytteeierne ønsker å rydde kvisthaugene og annet virke, kan dette foretas uten nærmere varsel til grunneier. Dersom noe av avfallet kan benyttes til ved, har hytteeier lov til å ta dette til eget bruk.

Grunneier har ansvar for at stier og veier ryddes for hogstavfall.

9. Tømmerlunnene legges på steder som ikke er til hinder for trafikk og ferdsel for hytteeierne. Nødvendig avklaring foretas ved befaring mellom styret i veiet og grunneier, ev. entreprenør, før hogst. Tømmerlunner skal sikres. Sikring planlegges sammen med driftsansvarlig skogeierforening. Grunneier er ansvarlig for at sikring er utført.
10. Grunneier bør tilstrebe at hogst utføres i tørre perioder i sommerhalvåret eller ved tele om vinteren. Skader i terrenget utbedres etter gjeldende regelverk for skogsdrift.

Bruksordningsbestemmelser – gjelder for A 1-9 og B 1-10

- Endring av disse bruksordningsbestemmelsene, foruten pkt. A1, A2 og A3, kan foretas på samme måte og på like vilkår som ved endring av «Vedtekter for Amundrud og Kausebøl vel», jf. pkt. 9 i vedtekter vedtatt 22. juni 2019, revidert 20. juni 2020. Pkt. A1, A2 og A3 kan ikke endres.
- Grunneier forplikter seg til å informere skogeierforening/entreprenør om disse bruksordningsbestemmelsene.

Jordskifteretten avsier med dette slik

slutning:

1. Bruksordningsbestemmelsene vedtas slik det framkommer ovenfor.

Rett utdrag


Anne Børje Gjermishus



Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

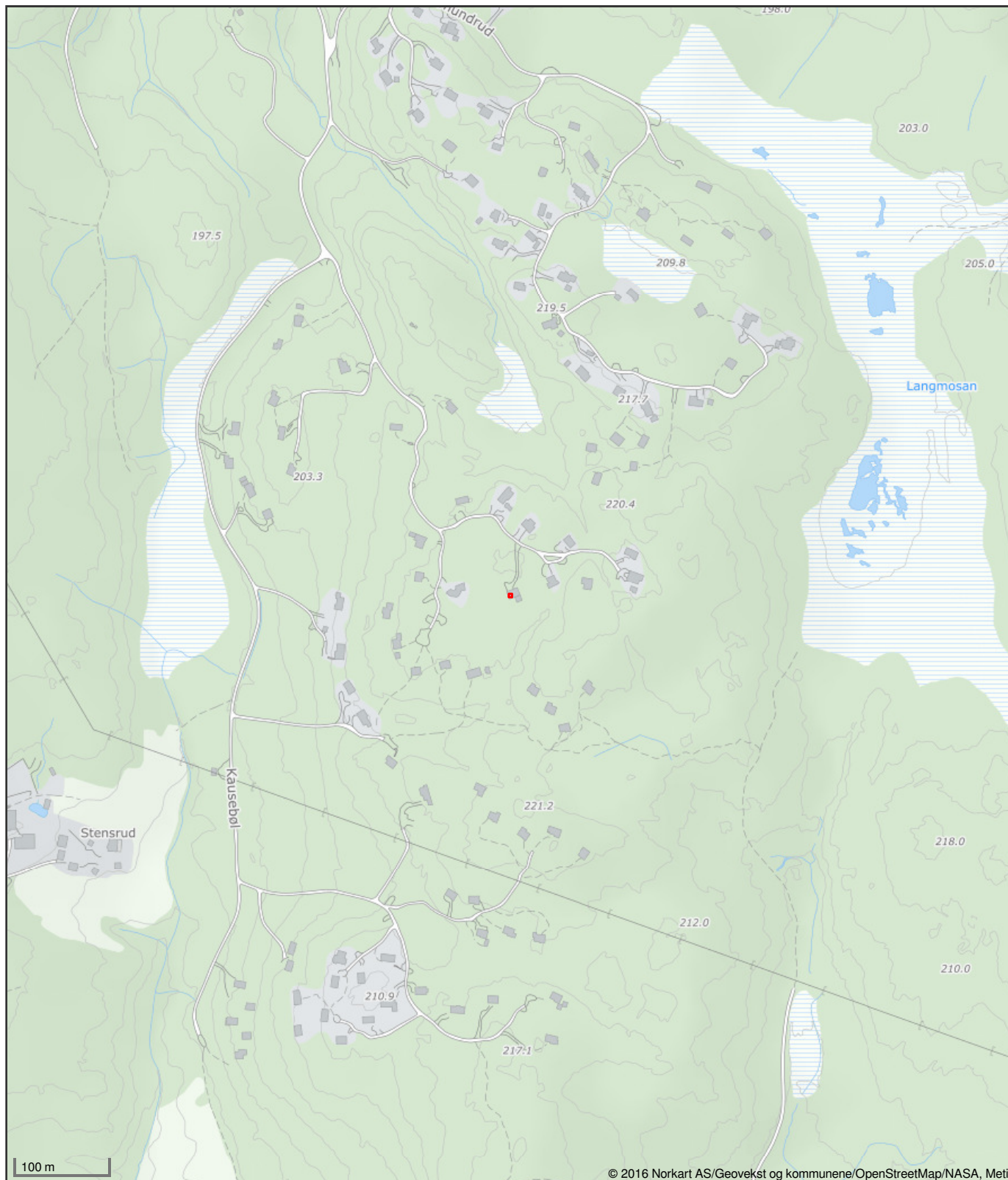
Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Indre Østfold (3014)	418	1		
Indre Østfold (3014)	418	1	1	
Indre Østfold (3014)	418	1	2	
Indre Østfold (3014)	418	1	3	
Indre Østfold (3014)	418	1	4	
Indre Østfold (3014)	418	1	5	
Indre Østfold (3014)	418	5		
Indre Østfold (3014)	418	5	6	
Indre Østfold (3014)	418	5	7	
Indre Østfold (3014)	418	5	8	
Indre Østfold (3014)	418	5	9	
Indre Østfold (3014)	418	5	10	
Indre Østfold (3014)	418	5	11	
Indre Østfold (3014)	418	5	12	
Indre Østfold (3014)	418	5	13	
Indre Østfold (3014)	418	5	14	
Indre Østfold (3014)	418	5	15	
Indre Østfold (3014)	418	5	16	
Indre Østfold (3014)	418	5	17	
Indre Østfold (3014)	418	5	18	
Indre Østfold (3014)	418	5	19	
Indre Østfold (3014)	418	5	20	
Indre Østfold (3014)	418	5	21	
Indre Østfold (3014)	418	5	22	
Indre Østfold (3014)	418	5	23	
Indre Østfold (3014)	418	5	24	
Indre Østfold (3014)	418	5	25	
Indre Østfold (3014)	418	5	26	
Indre Østfold (3014)	418	5	32	
Indre Østfold (3014)	418	5	34	
Indre Østfold (3014)	418	5	35	
Indre Østfold (3014)	418	6		
Indre Østfold (3014)	418	6	27	
Indre Østfold (3014)	418	6	28	
Indre Østfold (3014)	418	6	29	
Indre Østfold (3014)	418	6	30	
Indre Østfold (3014)	418	6	31	
Indre Østfold (3014)	418	6	33	
Indre Østfold (3014)	418	6	36	
Indre Østfold (3014)	418	6	37	
Indre Østfold (3014)	418	6	38	
Indre Østfold (3014)	418	6	39	
Indre Østfold (3014)	418	6	40	
Indre Østfold (3014)	418	6	41	
Indre Østfold (3014)	418	6	42	
Indre Østfold (3014)	418	6	43	

Indre Østfold (3014)	418	6	44	
Indre Østfold (3014)	418	6	45	
Indre Østfold (3014)	418	6	46	
Indre Østfold (3014)	418	6	47	
Indre Østfold (3014)	461	1		
Indre Østfold (3014)	461	1	1	
Indre Østfold (3014)	461	1	2	
Indre Østfold (3014)	461	1	3	
Indre Østfold (3014)	461	1	4	
Indre Østfold (3014)	461	1	5	
Indre Østfold (3014)	461	1	6	
Indre Østfold (3014)	461	1	7	
Indre Østfold (3014)	461	1	8	
Indre Østfold (3014)	461	1	9	
Indre Østfold (3014)	461	1	10	
Indre Østfold (3014)	461	1	11	
Indre Østfold (3014)	461	1	12	
Indre Østfold (3014)	461	1	13	
Indre Østfold (3014)	461	1	14	
Indre Østfold (3014)	461	1	15	
Indre Østfold (3014)	461	1	16	
Indre Østfold (3014)	461	1	17	
Indre Østfold (3014)	461	1	18	
Indre Østfold (3014)	461	1	19	
Indre Østfold (3014)	461	1	21	
Indre Østfold (3014)	461	1	22	
Indre Østfold (3014)	461	1	23	
Indre Østfold (3014)	461	1	24	
Indre Østfold (3014)	461	1	25	
Indre Østfold (3014)	461	1	26	
Indre Østfold (3014)	461	1	27	
Indre Østfold (3014)	461	1	28	
Indre Østfold (3014)	461	1	29	
Indre Østfold (3014)	461	1	30	
Indre Østfold (3014)	461	1	31	
Indre Østfold (3014)	461	1	32	
Indre Østfold (3014)	461	1	33	
Indre Østfold (3014)	461	1	34	
Indre Østfold (3014)	461	1	35	
Indre Østfold (3014)	461	1	36	
Indre Østfold (3014)	461	1	37	
Indre Østfold (3014)	461	1	38	
Indre Østfold (3014)	461	1	39	
Indre Østfold (3014)	461	1	40	
Indre Østfold (3014)	461	1	41	
Indre Østfold (3014)	461	1	42	
Indre Østfold (3014)	461	1	43	
Indre Østfold (3014)	461	1	44	

Indre Østfold (3014)	461	1	45	
Indre Østfold (3014)	461	1	46	
Indre Østfold (3014)	461	1	47	
Indre Østfold (3014)	461	1	48	
Indre Østfold (3014)	461	1	49	
Indre Østfold (3014)	461	1	50	
Indre Østfold (3014)	461	1	51	
Indre Østfold (3014)	461	1	52	
Indre Østfold (3014)	461	1	53	
Indre Østfold (3014)	461	1	54	
Indre Østfold (3014)	461	1	55	
Indre Østfold (3014)	461	1	56	
Indre Østfold (3014)	461	1	57	
Indre Østfold (3014)	461	1	59	
Indre Østfold (3014)	461	1	60	
Indre Østfold (3014)	461	1	62	
Indre Østfold (3014)	461	1	63	
Indre Østfold (3014)	461	1	64	
Indre Østfold (3014)	461	1	66	
Indre Østfold (3014)	461	1	67	
Indre Østfold (3014)	461	1	69	
Indre Østfold (3014)	461	1	72	
Indre Østfold (3014)	461	1	73	
Indre Østfold (3014)	461	1	74	
Indre Østfold (3014)	461	1	75	
Indre Østfold (3014)	461	1	76	
Indre Østfold (3014)	461	1	77	
Indre Østfold (3014)	461	1	78	
Indre Østfold (3014)	461	1	79	
Indre Østfold (3014)	461	1	80	
Indre Østfold (3014)	461	1	81	
Indre Østfold (3014)	461	1	82	
Indre Østfold (3014)	461	1	84	
Indre Østfold (3014)	461	1	85	
Indre Østfold (3014)	461	1	86	
Indre Østfold (3014)	461	1	87	
Indre Østfold (3014)	461	1	88	
Indre Østfold (3014)	461	1	89	
Indre Østfold (3014)	461	1	91	
Indre Østfold (3014)	461	1	92	
Indre Østfold (3014)	461	1	93	
Indre Østfold (3014)	461	1	94	
Indre Østfold (3014)	461	1	95	
Indre Østfold (3014)	461	2		



Oversiktskart for eiendom 3118 - 461/1/76/



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



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 12.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	461	Bruksnr.	1	Festenr.	76	Seksjonsnr.	
Adresse	Amundrud 121, 1821 SPYDEBERG								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

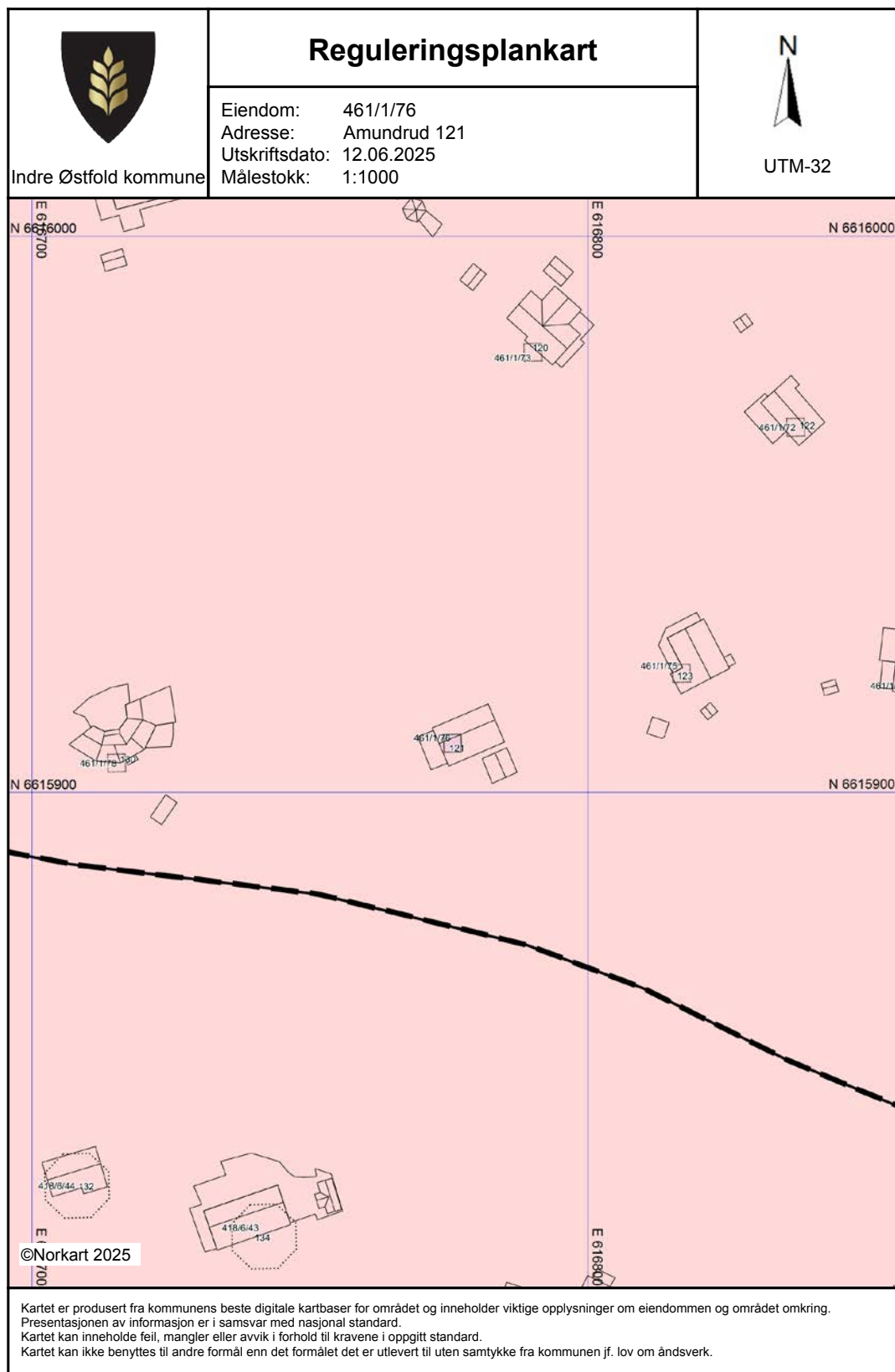
Id	3014202101		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.02.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	10 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	FB	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0123196903
Navn	Amundrud hyttefelt

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.06.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/160/196903_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 10 m ² Formål Unyansert formål Utdyp. UKJENT



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

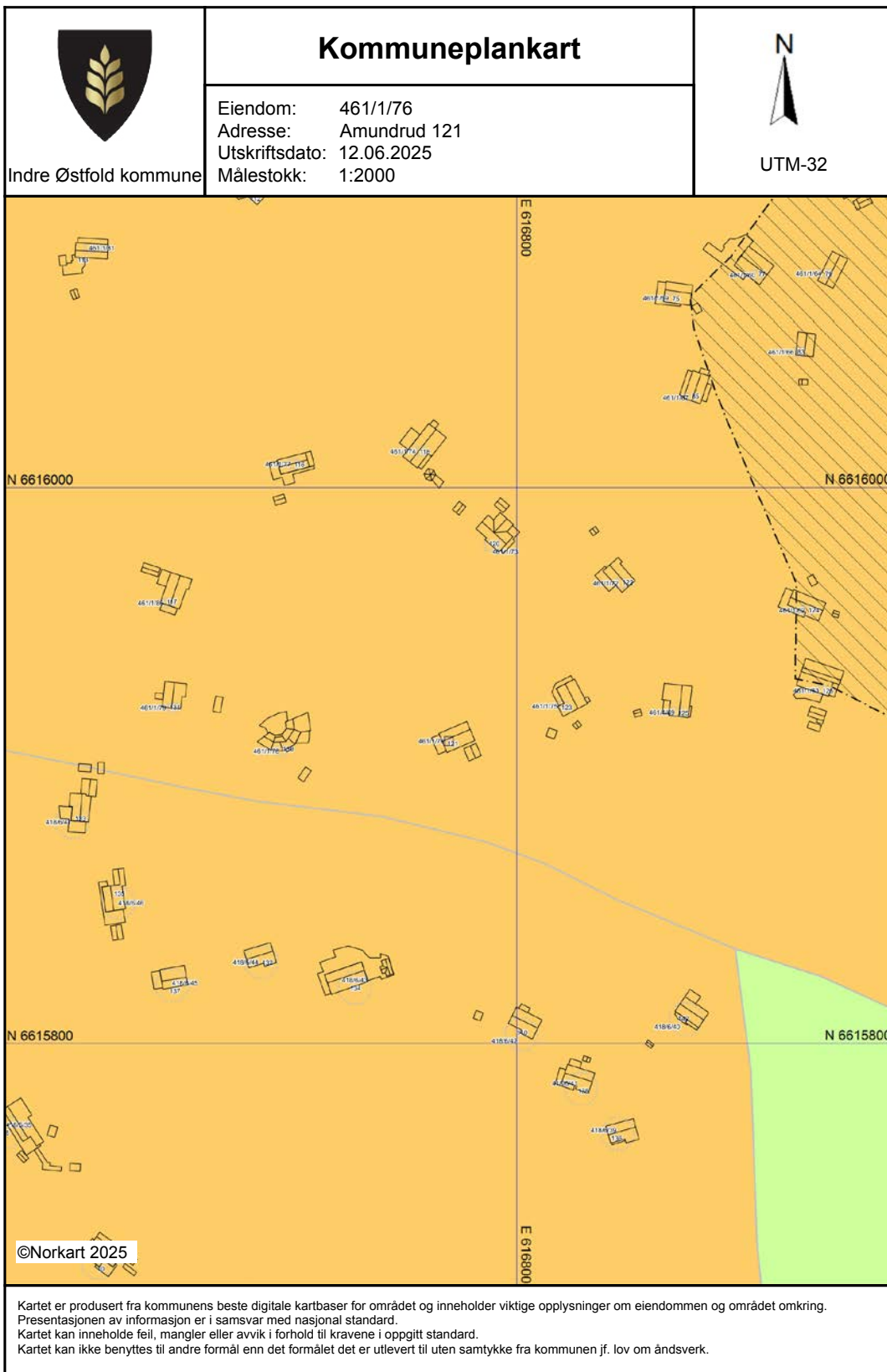
 Unyansert formål (kun for eldre planer)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrænse



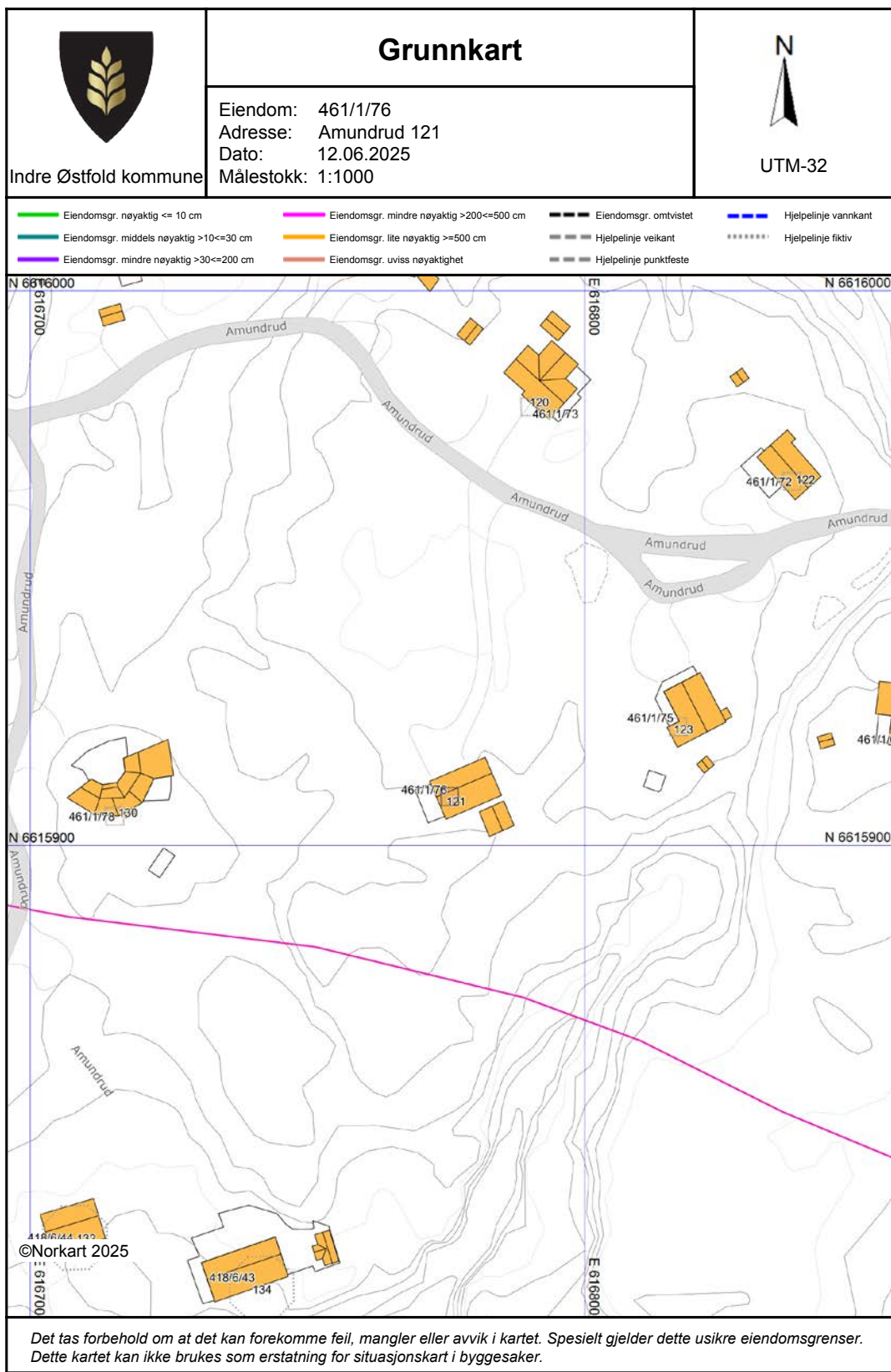
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Fritidsbebyggelse - nærværende
-  LNFR-areal - nærværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål





Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse						Kommunenummer:			3118		
Gnr:	461	Bnr:	1	Fnr:	76	Snr:		Anr:		Lnr:	

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Amundrud 121	1821	Spydeberg

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Kommunal vannforsyning <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> ☐	Vannforsyning fra Hobøl vannverk. <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> ☐	Privat vannforsyning. Ikke tilknyttet ☒
	Avløp / Kloakk <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> ☐	Kommunalt avløp med slamavskiller <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> ☐	Privat avløpsanlegg / Minirensanlegg Ikke tilknyttet ☒

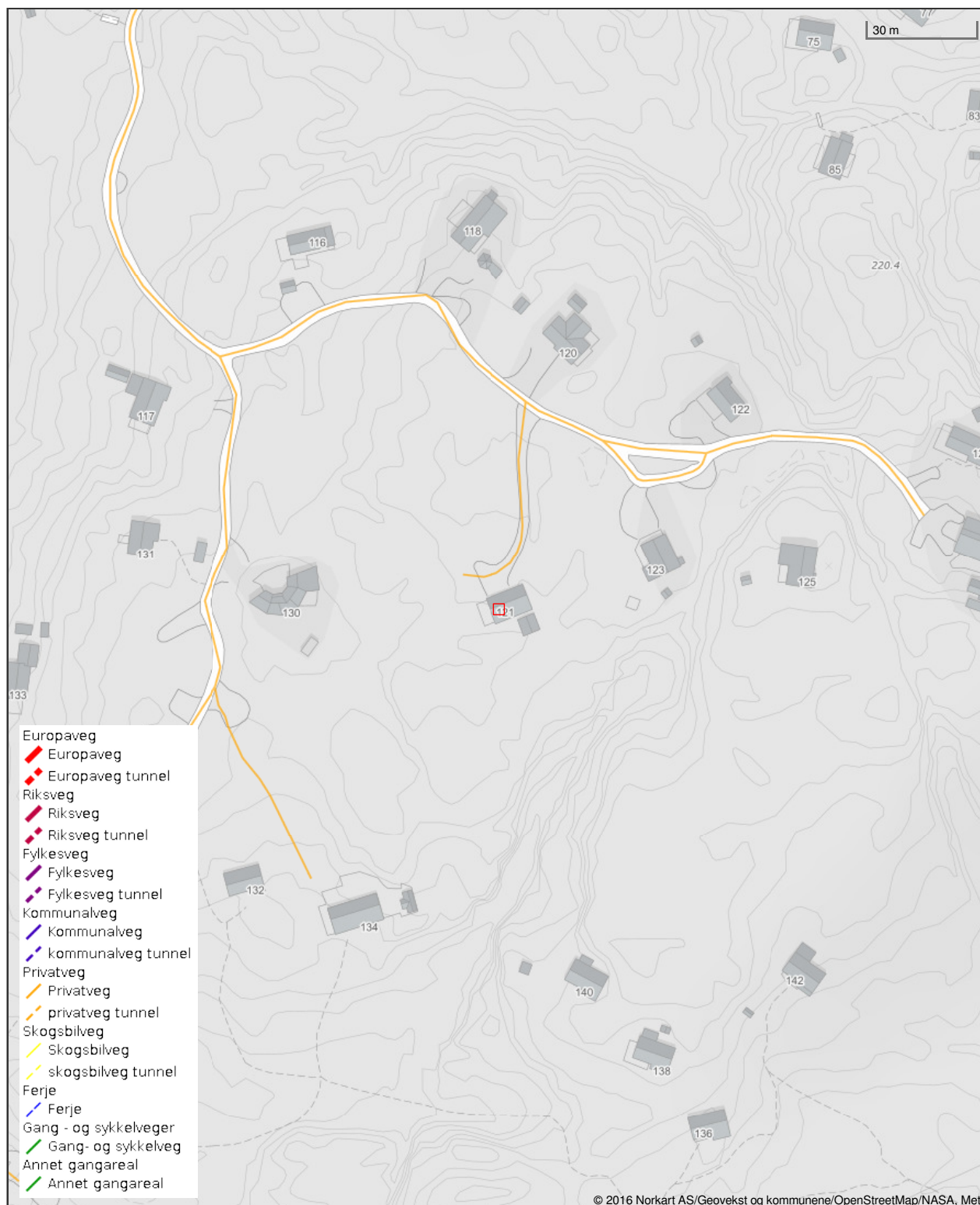
Andre forhold	
Foreligger det et planer som <u>kan</u> utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp?	Ja ☐
Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.	Nei ☒

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 13.06.2025



Vegstatuskart for eiendom 3118 - 461/1/76/



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

Nabolagsprofil

Amundrud 121

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 10 min 🚗
🚆 Tomter stasjon Linje R22	9 min 🚗 6.8 km
🚆 Amundrød Linje 408	4 min 🚗 2.1 km
🚆 Egeland Linje 408	4 min 🚗 2.4 km

Avstand til byer

Ski	23 min 🚗
Askim	24 min 🚗
Oslo	46 min 🚗

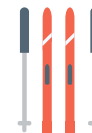
Ladepunkt for el-bil

🚗 Ytre Enebakk barneskole	9 min 🚗
🚗 Kiwi Ytre Enebakk	10 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 299 m
- 96 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Turbofjøla snowboardbakke
- Kjøretid: 32 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

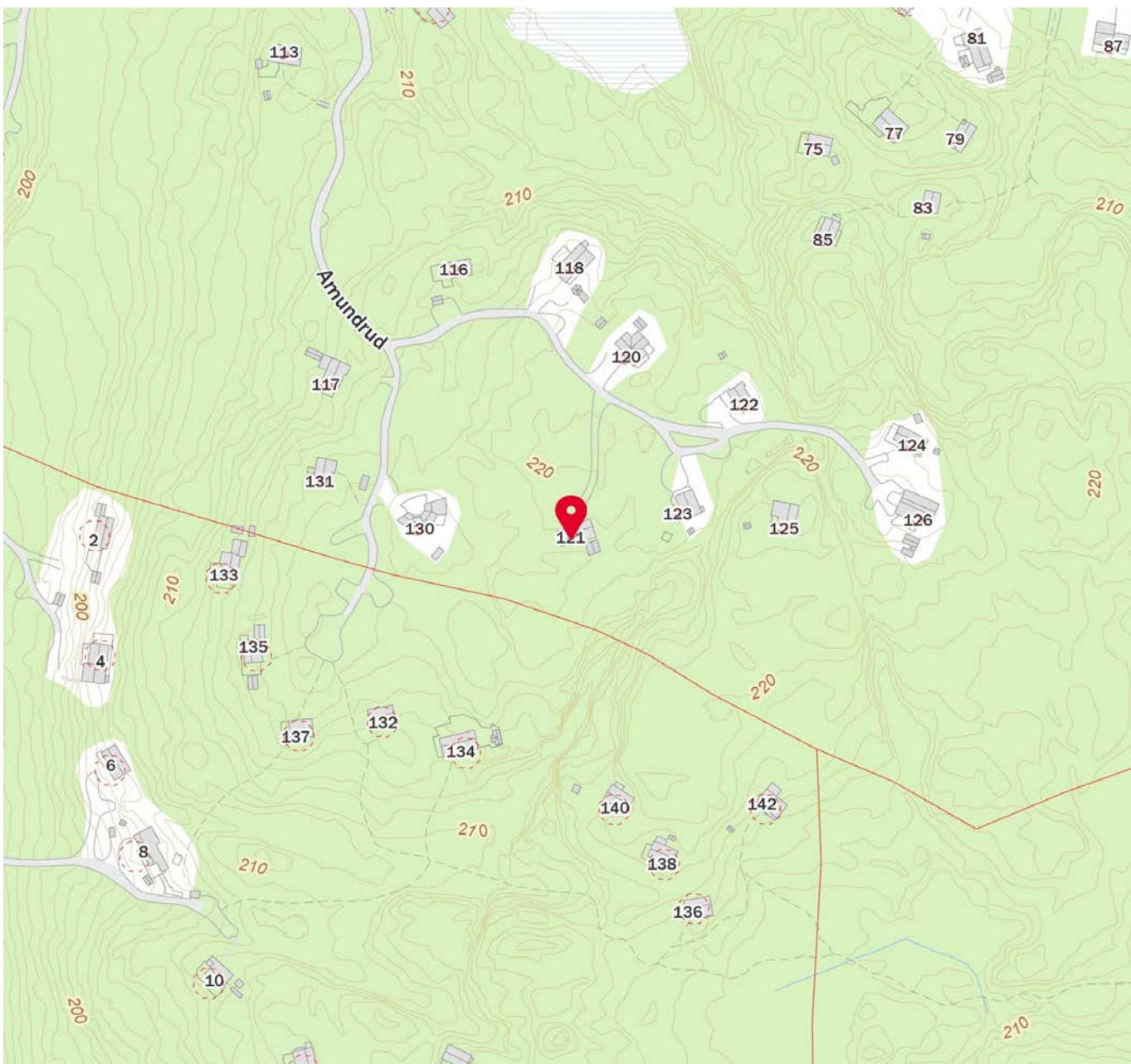
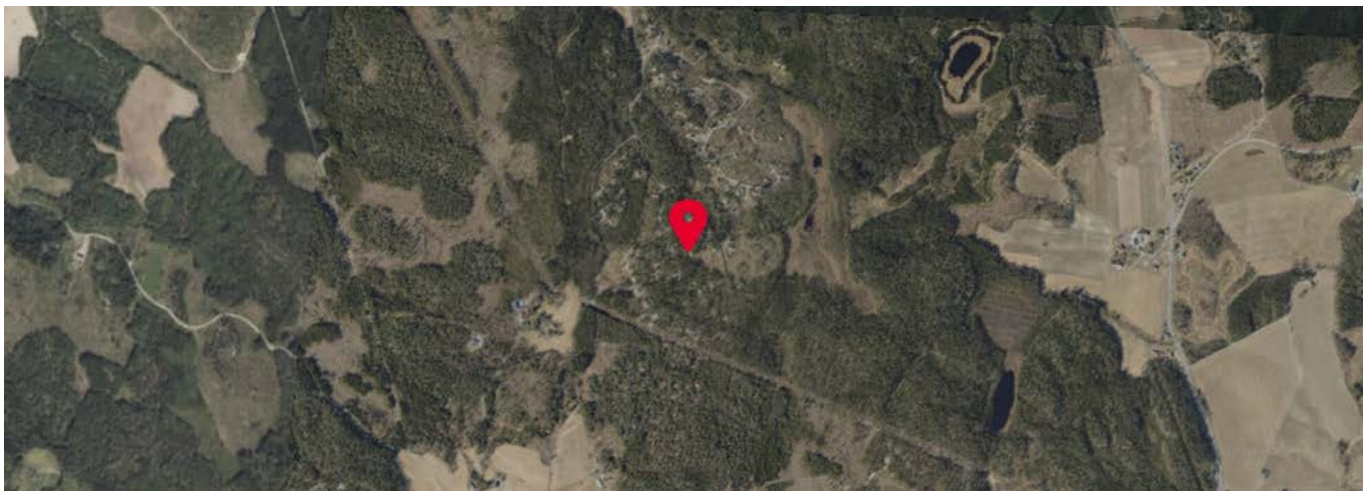
Amundrud Gårdsmuseum	20 min 🚶
Østmarka Golfklubb	12 min 🚗
Spydeberg Rideklubb	14 min 🚗
Bermerud v/Lyseren- badeplass	19 min 🚗

Sport

⚽ Tomter skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚗 7.1 km
⚽ Ytre Enebakk skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚗 8 km
🏊 Ytre Enebakk Treningssenter	10 min 🚗
🏊 Spydeberg Treningssenter	13 min 🚗

Dagligvare

Kiwi Tomter PostNord	9 min 🚗 6.7 km
Kiwi Ytre Enebakk PostNord	10 min 🚗 8.3 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.



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: Amundrud 121
1821 SPYDEBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anette Mandfloen Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 930 20 858
E-post: anette.strom@aktiv.no

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